

25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **ESPÓLIO DE THEOPHILO BRUSSI**, representado pelo inventariante **ELI TRAMONTINI**, inscrito no CPF/MF sob o nº 679.145.198-04; e do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAVARU**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 69.127.801/0001-19.

A Dra. Leila Hassem da Ponte, MM. Juíza de Direito da 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER** aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel virem ou dele conhecimento tiverem e que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO CAVARU** em face de **ESPÓLIO DE THEOPHILO BRUSSI - Processo nº 1025521-57.2019.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 23/11/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 26/11/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 17/12/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*), que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço mas se o valor do

bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. O inadimplemento autoriza o exequente a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido, devendo ambos os pedidos serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Caso, por qualquer motivo a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 17.035 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Loja, primeiro e segundo porão, abrangendo o pavimento térreo, o primeiro e segundo subsolo do Edifício Cavarú, situado na Rua Maria Paula nºs 62 e 68, correspondendo o número 68 da Rua Maria Paula à entrada privativa dessa unidade, no 17º subdistrito Bela Vista, compondo-se dita unidade: a) loja constituída de um pavimento com duas instalações sanitárias, próprias e escada interna de uso privativo da unidade, a qual dá acesso ao primeiro porão, com a área de domínio exclusivo de 146,65m², localizada no pavimento térreo do edifício; b) primeiro porão constituído de um pavimento, localizado no primeiro subsolo e escada interna de uso privativo que dá acesso à loja localizada no pavimento superior e ao segundo porão localizado no pavimento situado na parte inferior, com a área útil de domínio exclusivo de 164,43m²; c) segundo porão constituído do pavimento localizado no segundo subsolo, com escada interna de uso privativo que dá acesso ao primeiro porão localizado na parte superior do pavimento, com a área útil de domínio exclusivo de 132,55m², somando o total de seu domínio exclusivo a área de 443,63m² correspondendo na área útil do domínio coletivo 94,87 m². **Consta na Av.16 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Contribuinte nº 005.017.0088-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual (16/09/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.560.605,64 (um milhão quinhentos e sessenta mil seiscentos e cinco reais e sessenta e quatro centavos) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 522.197,51 (julho/2025).

São Paulo, 25 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Leila Hassem da Ponte
Juíza de Direito