



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

Rua Santa Maria, 257, Sala 234 - Bairro: Tatuapé - CEP: 3085901 - Fone: (11) 3489-4859 - Email:
upj1a5cvtatuape@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 0003246-82.2020.8.26.0008/SP

Assunto: Locação de imóvel

EDITAL Nº 610017791828

**EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE
INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO DEVEDOR/EXECUTADO**

PROCESSO DIGITAL Nº 00032468220208260008

Edital de 1ª e 2ª Praças de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **FILIPPO MURO CACCAVALE** (CPF: 263.126.798-29), **LILIANA MURO CACCAVALE** (CPF: 213.432.678-62), **METALURGICA POLLIO LTDA.** (CNPJ: 61.964.433/0001-51), na pessoa de seu representante legal (Sem Qualificação), coproprietário(a) **FILIPPO CACCAVALE** (CPF: 416.040.598-34), credores **MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO** (CNPJ: 46.392.130/0003-80), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 0003246-82.2020.8.26.0008, em trâmite na **4ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DO TATUAPÉ/SP**, requerida por **BRUNO CACCAVALE** (CPF: 586.793.088-20), **ROSANA MARIA DONADIO CACCAVALE** (CPF: 393.628.848-87), **ESPÓLIO DE GRAZIELLA MARIA CACCAVALE** (Sem Qualificação), na pessoa de seu representante legal representada por sua Inventariante **KATIA MOSCHINI CACCAVALE** (CPF: 132.704.128-60), **DANIELA MOSCHINI CACCAVALE** (CPF: 103.643.788-40), **STEFANO MOSCHINI CACCAVALE** (CPF: 132.704.058-12), **FABIOLA MOSCHINI CACCAVALE** (CPF: 132.704.308-41), **KATIA MOSCHINI CACCAVALE** (CPF: 132.704.128-60).

O MM. Juiz de Direito da UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé da Comarca de São Paulo, Dr. GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARNA, na forma da Lei, **FAZ SABER A TODOS QUANTOS ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVEREM E A QUEM INTERESSAR POSSA**, que, com fulcro no artigo 882 do CPC e nos artigos 250 a 280 das NSCGJ, no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital, **dia 16/10/2026, às 13:50 horas, e com término no dia 20/10/2026, às 13:50 horas**, por meio de leilão eletrônico, conduzida pela Leiloeiro(a) Público Oficial, Dora Plat, inscrita na Jucesp sob nº 744, através do portal de leilões "on-line": (www.portalzuk.com.br), levará à pregão público o bem abaixo descrito avaliado em **R\$ 6.860.238,85**, para venda e arrematação a quem maior lance oferecer, não sendo aceito lance abaixo do valor da avaliação devidamente atualizado. Assim, pelo presente edital ficam os executados supracitados, bem como seu(ua) cônjuge, se casado(a) forem e demais



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal. Fica desde já designado o **dia 20/10/2026, às 13:50 horas, com término em 10/11/2026, às 13:50 horas, para realização de 2ª hasta**, caso não haja licitantes na primeira, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der.

CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou **superior a 91,66% do valor da avaliação** (2ª Praça, originalmente seria 50%, mas em razão da aplicação do Art. 843, §2º CPC, visando a preservação do valor de avaliação da copropriedária foi recalculado). Eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto. As condições de pagamento estão disponíveis no site acima.

Descrição do(s) bem(ns): Um terreno situado à Rua Emília Marengo, antiga Estrada do Caguassú, na Chácara Califórnia, bairro do Tatuapé, medindo 10,00 metros de frente, por 22,50 metros da frente aos fundos em ambos os lados, tendo nos fundos a mesma largura da frente, encerrando a área de 225,00 m², confinando em ambos os lados, com propriedade de José Feliciano Rolim e sua mulher, e, nos fundos com um valo que divide com propriedade da Colônia Regeneradora, hoje Instituto Beneficente, localizando-se à 267,00 metros da esquina formada pela Rua Emília Marengo, antiga Estrada do Caguassú, com a Rua Antônio de Barros, no lado esquerdo de quem desta rua vai em direção ao imóvel. Contribuinte nº 054.158.0063.8. Matrícula nº 25.305 do 9º CRI de Capital/SP.

BENFEITORIAS: Conforme consta no laudo de avaliação de fls. 638/644, o referido imóvel encontra-se situado na Rua Emília Marengo, nº 1.142, LT 4B, Vila Regente Feijó, CEP: 03336-000 - São Paulo/SP. Sobre o terreno possui um Edifício Comercial geminado a outro edifício comercial de mesma estrutura, à esquerda de quem entra. Trata-se de imóvel de padrão médio construtivo e de acabamento e está em estado de conservação satisfatório, considerando a idade e o tempo de uso. O Prédio é composto no Pavimento térreo com salão, mezanino, banheiro e área externa; 1º Piso composto com salão e banheiro; 2º Piso composto com salão e banheiro; 3º Piso composto com salão e banheiro; e, 4º Piso composto com salão, banheiro e área externa livre. O imóvel possui a área total construída de 1.029,43 m² (ou 1.096,00 m², segundo consta na Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU).

ÔNUS: Constam Penhora no rosto dos autos relativamente ao processo 0045203-78.2020.8.26.0100. Matrícula nº 25305, conforme Av. 06 (27/05/2013), PENHORA DA PARTE IDEAL 33,33% em favor da MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, Processo nº 0104155-74.0200.8.26.0090 (104.155/02), Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro Central da Capital/SP, Av. 07 (21/12/2022), PENHORA EXEQUENDA. **OBS:** Constam Débitos de IPTU no valor de R\$48.585,00 até 02/09/2026 e dívida ativa no valor de R\$997.704,33, totalizando R\$1.046.289,33 até 02/09/2026. **VISITAÇÃO:** Não há visitação. **OBS:** Conforme artigo 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente

0003246-82.2020.8.26.0008

610017791828.V10



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. Reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições. **OBS:** Eventuais débitos de Condomínio que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante.

DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, **sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições** (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO: Os interessados deverão se cadastrar no site <http://www.zukerman.com.br/> e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO: Os executados podem, antes de alienados os bens, pagar ou remir a execução, pagando ou consignando a importância atualizada da dívida, acrescida de juros, custas e honorários advocatícios (R\$ 1.045.478,63, atualizado até agosto/2025). (art. 826 do CPC).

DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis, nos termos da r. Decisão a seguir transcrita:

"DESPACHO/DECISÃO



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

1 - Evento 663: Conforme evento 298, foi deferido o pedido de alienação judicial eletrônica do bem imóvel penhorado no evento 117 (descrito na Matrícula nº 25.305 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo).

O resultado da hasta pública foi negativo (Eventos 342 e 344).

A parte exequente juntou aos autos a certidão atualizada do imóvel penhorado (Certidão Propriedade 2 do Evento 663).

2 - Defiro a realização de novas praças nos seguintes termos:

Fundado no art. 880, § 3º, do CPC, determino a alienação do(s) bem(ns) penhorado(s) e avaliado(s), pela via eletrônica, nomeado desde já o(a) leiloeiro(a) **Dora Plat, a quem deverá ser disponibilizada senha de acesso aos autos eletrônicos, ou acesso aos autos físicos, conforme o caso.**

O valor da alienação deverá corresponder, no mínimo, em primeira praça, a quantia da avaliação – **R\$ 5.700.000,00 em abril de 2022 - evento 225, devidamente atualizada pelo(a) leiloeiro(a), antes da publicação do Edital, pela variação da tabela prática de correção monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo** e, em segunda praça, o valor não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, na forma do artigo 13 do Provimento CSM nº 1625/2009, observando-se o disposto no artigo 843 § 2º do CPC.

O(a) leiloeiro(a) designado(a), que deverá estar habilitado(a) perante o Tribunal de Justiça como Auxiliar da Justiça, na Categoria de Leiloeiro(a), **fica encarregado(a) de intimar TODOS os envolvidos, inclusive eventual cônjuge que não faça parte do processo e credores cujas penhoras sobre o bem alienado estejam inscritas à margem da matrícula, até às vésperas da data do certame, assim como os eventuais coproprietários,** incumbindo-lhe também a publicação de editais.

Fica o(a) leiloeiro(a) desde já autorizado(a) a realizar todo o trâmite legal para a consecução do fim almejado, na forma da legislação em vigor.

Consigna-se que a parte devedora ou respectivo cônjuge, dependentes, descendentes, ascendentes, coproprietários têm preferência na aquisição do(s) bem(ns), em igualdade de condições e desde que deposite integral valor da oferta no mesmo ato em que manifestar interesse.

Por sua vez, até cinco dias antes da realização do primeiro pregão, caberá à parte exequente apresentar nos autos planilha com o valor atualizado do débito.

CERTIFIQUE a serventia a regularidade da habilitação do(a) leiloeiro(a) ora designado(a) no Portal de Auxiliares da Justiça e, não havendo qualquer óbice, intime-se-o(a) para início dos procedimentos, com estrita observância ao quanto previsto no art. 884 e seguintes do CPC, as Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça e o **Provimento CSM nº 1625/2009, em especial:**

a) o primeiro pregão da alienação judicial eletrônica começa no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital (art. 11 do Prov. CSM n. 1625/2009);

b) não havendo lance superior à importância da avaliação nos três dias subsequentes ao da publicação do edital, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, que se estenderá por no mínimo vinte dias e se encerrará em dia e hora previamente definidos no edital (art. 12 do Prov. CSM n. 1625/2009);

c) em segundo pregão, para os fins do art. 891 do CPC, não serão admitidos lances inferiores a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizado, ressalvada determinação judicial diversa (art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009);

d) sobre vindo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em três minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances (art. 14 do Prov. CSM n. 1625/2009);

e) durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do leiloeiro e imediatamente divulgados “online”, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual lances sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e registro dos lances (art.15 do Prov. CSM n. 1625/2009);

f) serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site (art. 16 do Prov. CSM n. 1625/2009);

g) a comissão devida ao leiloeiro será de 5% sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 17 do Prov. CSM n. 1625/2009), devendo ser depositada **nos próprios autos** (art. 267, Parágrafo único, do Prov. 2152/2014) pelo arrematante;

h) com a aceitação do lance, o sistema emitirá guia de depósito judicial identificado vinculado ao Juízo da execução (art. 18 do Prov. CSM n. 1625/2009);

i) o arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o depósito do lance. A comissão do leiloeiro será depositada nos autos (art. 19 do Prov. n. CSM n. 1625/2009 e Prov. CSM 2152/2014);

j) eventual proposta de parcelamento deverá ser acompanhada com pagamento de no mínimo 25% do valor da avaliação, atualizado pela variação da tabela prática do TJSP, limitada a 10 parcelas, todas corrigidas pela variação da tabela prática de atualização monetária do TJSP e acrescidas dos juros de 1% am. Neste caso, o bem alienado se constituirá em garantia



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 5ª Varas da Cíveis - Regional VIII - Tatuapé

de pagamento, cuja restrição será anotada em seu registro e o arrematante será nomeado depositário do bem, com os deveres inerentes ao respectivo instituto.

k) o auto de arrematação será assinado por este juiz após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, dispensadas as demais assinaturas referidas no art. 903 do Código de Processo Civil (art. 20 do Prov. CSM n. 1625/2009);

l) não sendo efetuado o depósito da oferta, o(a) leiloeiro(a) comunicará imediatamente o fato ao Juízo, informando também os lances imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC (art. 21 do Prov. CSM 1625/2009);

m) o exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço (*ressalvada a existência de concurso de credores*) mas, se o valor do bem exceder o de seu crédito, depositará dentro de três (3) dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça às custas do exequente (art. 892, § 1º, do CPC).

Finalmente, adverte-se a serventia que, quando da designação do leilão, deverá atentar-se para o correto andamento, evitando-se falhas. **Para tanto, insira-se alerta nos autos.**

Fixo o prazo de 90 (noventa) dias para a conclusão de todo o ato processual, a partir da intimação do(a) leiloeiro(a), ficando a parte executada (quando representada nos autos) intimada da realização da alienação eletrônica por meio da publicação da presente decisão.

Documento eletrônico assinado por **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARN**A

"DESPACHO/DECISÃO

1 – **Evento 710:** O Município informou a atualização dos créditos tributários e juntou formulário MLE.

2 – **Evento 711:** A leiloeira peticionou informando erro na expedição do edital do Evento 696 e apresentando minuta com novas datas para as praças (1ª Praça começa em 16/10/2026 às 13h50min, e termina em 20/10/2026 às 13h50min; 2ª Praça começa em 20/10/2026 às 13h50min, e termina em 10/11/2026 às 13h50min).

Promova a z. Serventia as devidas correções, prosseguindo com a publicação de novo edital.

Documento eletrônico assinado por **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARN**A"

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Com a empresa gestora do leilão eletrônico, a seguir: <http://www.zukerman.com.br/>. Ficam o(s) requerido(s) FILIPPO MURO CACCAVALE, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 04 de setembro de 2026.

Documento eletrônico assinado por **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARN**A, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610017791828v10** e do código CRC **1694112f**.

Informações adicionais da assinatura:

Signatário (a): **GUILHERME AUGUSTO DE OLIVEIRA BARN**A

Data e Hora: 07/10/2026, às 10:23:36

0003246-82.2020.8.26.0008

610017791828.V10