31ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **dos executados e depositário NATIONAL REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 55.791.552/0001-57; **FRATELLI PARTICIPAÇÕES E INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.862.129/0001-10; e **GILMAR GOMES CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 692.583.688-00; **GIL CARVALHO ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 00.835.725/0001-08.

A Dra. Gisele Valle Monteiro da Rocha, MM. Juíza de Direito da 31ª 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 interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **BRSS INVESTIMENTOS LTDA** em face de **NATIONAL REALTY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. – EPP e outros - Processo nº 1099546-41.2019.8.26.0100,** 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 04/12/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 10/12/2026 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 10/12/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 01/02/2027 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta 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 **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

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

DOS DÉBITOS – Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN.

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 através 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. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já 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 guia de depósito 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a 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. Por qualquer motivo caso 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 35.614 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Um prédio residencial sob ne 58 de Rua Ruy Tavares Monteiro, antiga Rua G-32, esquina com a Rua Horácio Bandieri antiga Rua G-26, no Jardim Leonor, 30º Subdistrito-Ibirapuera e seu respectivo terreno, consistente no lote nº 6, da quadra 93, sito no lado direito de quem vai da Rua Padre Lebret, antiga Avenida D-5 para a Rua Horacio Bandieri, antiga Rus G-26 na esquina desta, lado esquerdo de quem vai da Rua Comendador Elias Jafet, antiga Rua G-33, para a Rua Ruy Tavares Monteiro antiga Rua G-32, medindo 32,00 metros de frente, 8,00 metros de frente em curva pare a esquina e 14,00 metros de frente para à Rua Horacio Bandieri, antiga Rua G-26, 39,00 metros de frente aos fundos, do lado esquerdo, de quem olha de frente para o imóvel, colocando-se na Rua Horacio Bandieri, ou seja em linha paralela a Rua Ruy Tavares Monteiro, e, finalmente 19,00 metros na linha dos fundos, perfazendo a área de 710,00 metros quadrados, confrontando do lado direito com o lote 5, do lado esquerdo com o lote 7, ambos de propriedade da Imobiliária e Construtora Aricanduva. **Consta na Av.07 desta matrícula**

que o prédio nº 58 da Rua Dr. Rui Tavares Monteiro, tem atualmente o nº 62 da referida rua. **Consta na Av.10 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta as fls.465 dos autos** que o imóvel é constituído por um terreno com 710,00m2 e sua benfeitoria com 372,00m2 compatível com uma residência padrão fino.

Contribuinte nº 123.156.0006-4. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R$ 440.303,19 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R$ 23.722,35 (30/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R$ 1.950.000,00 (um milhão novecentos e cinquenta mil reais) para junho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R$ 1.247.037,45 (fevereiro/2026).

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

_____

Dra. Gisele Valle Monteiro da Rocha
Juíza de Direito