

19ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação do executado e depositário **CARLOS DANIEL BULGARELLI ANCESQUE (usufrutuário)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 129.373.248-60; **bem como dos nus coproprietários ENZO SAMIR OGUNDARE ANCESQUE; e ERICO SAID ABIOLA ANCESQUE (menor incapaz), representado pela genitora e por si MARA BEATRIZ AMARO (usufrutuária)**, inscrito no CPF/MF sob o nº 272.906.738-83; **dos promitentes vendedores ANTONIO AMOROSINO; e sua mulher VICENTINA TRAMONTANO AMOROSINO ou VICENTIVA AMOROSINO; dos promitentes cedentes WILSON TRUZZI NOGUEIRA, na pessoa de seu representante e por si EDNAR MARIA BALTAZAR NOGUEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 035.118.208-04.

A **Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo**, MM. Juíza de Direito da 19ª 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 do **Cumprimento de Sentença** que move **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SANTA TEREZINHA** em face de **CARLOS DANIEL BULGARELLI ANCESQUE - Processo nº 0135518-36.2012.8.26.0100**, 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 visita 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 15:30 h** e se encerrará **dia 26/11/2026 às 15:30 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 15:31 h** e se encerrará no **dia 16/12/2026 às 15:30 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 80% (oitenta por cento) do valor da avaliação atualizada, por se tratar de imóvel de incapaz.

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 **80% (oitenta 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, 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 através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DO LANCE PARCELADO – Caso o arrematante opte pelo pagamento parcelamento, deverá efetuá-lo da seguinte forma: 25% na entrada após o encerramento do leilão e o remanescente em 30 dias após o pagamento da referida entrada, em 15 parcelas mensais e consecutivas atualizadas pela tabela do TJSP.

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 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: DIREITOS SOBRE A NUA PROPRIEDADE DO IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 150.619 DO 4º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 72, localizado no 7º andar ou 8º piso do Edifício Santa Terezinha, situado na Alameda Santos nº 721, no 28º Subdistrito-Jardim Paulista, possui a área total construída de 250,458m², correspondendo-lhe no terreno uma quota parte ideal de 4,5182%, cabendo-lhe o direito de uso de uma vaga para um carro na garagem coletiva. O terreno onde se assenta o referido edifício encerra a área de 1.065,60m².

Contribuinte nº 009.077.0062-4. Constam no site da Prefeitura de São Paulo/SP, débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 112.546,42 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 9.613,42 (22/10/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 2.307.003,46 (dois milhões trezentos e sete mil e três reais e quarenta e seis centavos) atualizado para junho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débitos desta ação no valor de R\$ 1.026.720,24 (junho/2025).

OBSERVAÇÃO: Consta as fls. 37-43 dos Embargos de Terceiro nº 1081743-79.2018.8.26.0100 que ANTONIO AMOROSINO e sua mulher VICENTINA AMOROSINO, prometeu vender o imóvel a WILSON TRUZZI NOGUEIRA (falecido) e sua mulher EDNAR MARIA BALTAZAR NOGUEIRA, que cedeu os direitos de compra e venda do imóvel a CARLOS DANIEL BULGARELLI ANCESQUE e MARA BEATRIZ ANCESQUE.

Consta as fls. 37-43 dos Embargos que CARLOS DANIEL BULGARELLI ANCESQUE e MARA BEATRIZ ANCESQUE doaram o imóvel aos filhos menores com cláusula de usufruto vitalício aos genitores.

São Paulo, 23 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dra. Camila Rodrigues Borges de Azevedo
Juíza de Direito