EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO, INTIMAÇÃO DAS PARTES E CONHECIMENTO DE TERCEIROS

Edital de 1º e 2º Leilão do bem abaixo descrito, conhecimento de eventuais interessados na lide e intimação do **espólio de MARCELO FARHAT CAVIGLIA**, **representado pela inventariante MILENA SEIDL CAVIGLIA**, R.G. nº 28.043.593-9 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.532.608-17, **da requerida MILENA SEIDL CAVIGLIA**, R.G. nº 28.043.593-9 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.532.608-17, **do titular da matrícula FIBRA BROOKFIELD FM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 11.661.809/0001-80 e do **município de São Paulo** , no **Processo nº 1007885-80.2017.8.26.0704, em tramitação perante a 2ª Vara Cível do Foro Regional do Butantã - SP**, requerido por **CONDOMÍNIO MOZAIK VILA SONIA- RESIDENCIAL**, CNPJ/MF sob o n.º 26.086.153/0001-97, representado neste ato pelo síndico eleito.

A Dra. **TAIS HELENA FIORINI BARBOSA FAZ SABER** que a **Leiloeira PRISCILA DA SILVA JORDÃO, JUCESP sob nº 1.081**, com endereço na Av. 9 de Julho, 3405, 3º andar, conjunto 308, Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056, realizará o **LEILÃO ON-LINE** através do **sítio eletrônico www.gaialeiloes.com.br ("Gaia Leilões"),** em condições que segue:

DESCRIÇÃO DO BEM: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTE DE INSTRUMENTO DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA QUE O EXECUTADO POSSUI SOBRE O IMÓVEL: IMÓVEL: O APARTAMENTO N° 84, TIPO VI, localizado no 8° pavimento do empreendimento imobiliário denominado "CONDOMÍNIO MOZAIK VILA SONIA - RESIDENCIAL 1", situado na AVENIDA PROFESSOR FRANCISCO MORATO, n° 4.880, RUA SENHOR BOM JESUS DOS PASSOS, RUA NOSSA SENHORA MONTE SERRAT e RUA NOSSA SENHORA DOS NAVEGANTES, na Vila Sônia, 13° Subdistrito - Butanta, com a area privativa total de 82,870m2, area comum total de divisao nao proporcional de 49,440m2, area comum total de divisão proporcional de 40,853m2, área comum total de 90,293m2, área total (privativa + comum) de 173,163m2, e coeficiente de proporcionalidade = fração ideal de 0,0043218 no solo e nas outras partes comuns do condomínio. Cabendo-lhe o direito ao uso de 02 vagas de garagem para estacionamento de 02 veiculos de passeio, em local indeterminado com auxílio de manobristas. Matrícula 234.813, 18º CRISP.

Local do bem: Avenida Professor Francisco Morato, nº 4.880, na Vila Sônia, São Paulo.

AVALIAÇÃO: R$ 826.440,06 (oitocentos e vinte e seis mil, quatrocentos e quarenta reais e seis centavos), conforme atualização da avaliação de fls. 321 (novembro de 2026), pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo) em junho de 2026.

DOS ÔNUS E DAS OBSERVAÇÕES. O Município de São Paulo às fs. 454/458 apresentou a pendência de R$ 35.535,13 referente a todos os fatos geradores até o exercício de 2026.

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 221.513,75 (duzentos e vinte e um mil, quinhentos e treze reais e setenta e cinco centavos), em julho de 2026, planilha anexada pelo exequente as fls. 468/498, sendo que o valor atualizado até a data do respectivo Leilão será apresentado pelo requerente nos autos do processo e disponibilizado no site www.gaialeiloes.com.br. Eventual irresignação com o valor aqui informado não tem o condão de afastar o andamento do certame, visto constar para simples consulta.

5. **VISITAÇÃO:** Os bens poderão ser vistoriados em horário comercial, mediante agendamento prévio pelo e-mail contato@gaialeiloes.com.br. Para agendar a visita, o interessado deverá encaminhar: (I) RG, CNH ou documento oficial com foto; (II) comprovante de residência emitido há no máximo 90 dias; (III) certidão de estado civil (nascimento, casamento ou averbação); (IV) selfie segurando o documento de identificação, de forma legível. A visitação depende de autorização do responsável pela guarda do bem e poderá não ocorrer, especialmente quando este estiver na posse

do executado. Ressalta-se que a arrematação será realizada por conta e risco do interessado, independentemente da realização de visita prévia.

6. DATA DAS PRAÇAS

- 1ª Praça começa em 15/12/2026, às 10hs00min, e termina em 18/12/2026 às 10hs00min;
- 2ª Praça começa em 18/12/2026, às 10hs01min, e termina em 22/01/2027, às 10hs00min.

CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor da avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 80% (oitenta *por cento*) do valor da avaliação (2ª Praça), em virtude dos herdeiros do executado serem menores. O pagamento deverá ser feito de uma única vez, em até 24h após ter sido declarado(a) pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial como vencedor.

8. PAGAMENTO À VISTA; O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial, a qual poderá ser obtida através em link específico do Banco do Brasil para esse fim, prazo de até 24h do encerramento do leilão com a declaração do vencedor; independente da data de vencimento que constar nas guias judiciais respectivas. As guias da arrematação serão enviadas pela Leiloeira Oficial ao término da praça, com envio das informações por e-mail.

9. DO PAGAMENTO PARCELADO: O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações deverá apresentar sua proposta por escrito, até o início do Primeiro Leilão, por valor não inferior ao da avaliação, ou até o início do Segundo Leilão, por valor não inferior a 80% (oitenta *por cento).* A proposta para aquisição em prestações deverá conter, obrigatoriamente, a oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista, o qual deverá ser depositado por meio de guia judicial no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, contadas do encerramento da Hasta, sendo o saldo remanescente parcelado em, no máximo, 30 (trinta) meses, em parcelas mensais e sucessivas. O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). O saldo parcelado deverá ser garantido por caução idônea, quando se tratar de bens móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de bens imóveis (Art. 895, § 1º, do CPC). As propostas para aquisição em prestações deverão, ainda, indicar de forma clara, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. A apresentação da proposta de pagamento parcelado não suspende o Leilão (Art. 895, § 6º, do CPC), e a proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, do CPC). Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, será declarada vencedora a mais vantajosa, assim compreendida a de maior valor, ou, em condições iguais, pela formulada em primeiro lugar (Art. 895, § 8º, do CPC). No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas (Art. 895, § 4º, do CPC). 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, § 5º, do CPC). Por fim, no caso de arrematação a prazo, os pagamentos feitos pelo arrematante pertencerão ao exequente até o limite de seu crédito, e os subsequentes, ao executado (Art. 895, § 9º, do CPC).

10. DO INADIMPLEMENTO DO LANCE OU PROPOSTA: Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial comunicará o fato ao MM. Juízo responsável, informando os lances imediatamente anteriores (art. 270, das NSCHJ), para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do CPC, ao arrematante remisso.

11. COMISSÃO DA LEILOEIRA: 5% (*cinco por cento*) sobre o valor da arrematação (não incluso no valor do arremate), e deverá ser paga mediante DOC, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 24h úteis a contar do encerramento da praça na conta da empresa, que será enviada por e-mail ao arrematante. A comissão da Leiloeira Oficial não compõe o lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante.

12. CANCELAMENTO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) Praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento; após a realização da alienação o leiloeiro fará jus a comissão integral de 5% (cinco por cento).

13. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Nos termos do parágrafo único do art. 130, do CTN, os créditos tributários relativos a impostos cujo fato gerador seja a propriedade, o domínio útil ou a posse de bens imóveis, sub-rogam-se no preço da arrematação. Nos termos do art. 908, §1º, do CPC, no caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência. A alienação será realizada em caráter *ad corpus* e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, bem como de 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).

DA FRAUDE E DA PERTURBAÇÃO DE HASTA: Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do Código Civil ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: As dúvidas e esclarecimentos poderão ser sanadas através do telefone (11) 3135-5689, WhatsApp (11) 9.8270-2280, e-mail: contato@gaialeiloes.com.br ou, ainda, em seu escritório situado na Av. 9 de Julho, 3575 - Ed. Maxime Office Tower - 14 andar - Salas - 1407 e 1408 Anhangabaú, Jundiaí, SP - CEP 13208-056.

DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS PRAÇAS: Os interessados em participar do leilão deverão realizar o cadastro prévio no site www.gaialeiloes.com.br e, subsequentemente, se habilitar acessando a página específica desta Praça, para participação online, com antecedência mínima de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas integralmente as condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª Praça estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça. Para fins de habilitação e validação do cadastro, é obrigatório o envio da seguinte documentação: para Pessoa Física, deve-se anexar documento de identificação válido, comprovante de endereço emitido há no máximo 90 (noventa) dias, e certidão de casamento (se o estado civil for casado, viúvo ou divorciado); para Pessoa Jurídica, é necessário o cartão de CNPJ, contrato social, comprovante de endereço e o documento de identificação válido do sócio responsável.

Ficam espólio de MARCELO FARHAT CAVIGLIA, representado pela inventariante MILENA SEIDL CAVIGLIA, R.G. nº 28.043.593-9 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.532.608-17, a requerida MILENA SEIDL CAVIGLIA, R.G. nº

28.043.593-9 – SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 255.532.608-17, **o titular da matrícula FIBRA BROOKFIELD FM EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ 11.661.809/0001-80 e o **município de São Paulo**, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora e avaliação realizadas, caso não seja(m) localizado(s) para a intimação pessoal/postal.

Será o presente Edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

São Paulo, 12 de novembro de 2026

Dra. TAIS HELENA FIORINI BARBOSA

JUÍZA DE DIREITO