

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO - FORO REGIONAL II - SANTO AMARO
8ª VARA CÍVEL

Processo nº 0018218-41.2021.8.26.0002 - Cumprimento de Sentença

EDITAL DE LEILÃO / PRAÇA E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS: RICARDO LUIZ GIGLIO E MARISA DOMINGOS GIGLIO

A MMa. Juíza de Direito Dra. Vanessa Sfeir da 8ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, na forma da lei, FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da Ação de Cumprimento de Sentença – Condomínio, movida por Sociedade Civil dos Amigos do Residencial Morumbi em face de Ricardo Luiz Giglio e Marisa Domingos Giglio, Processo nº 0018218-41.2021.8.26.0002, e que foi designada a alienação judicial eletrônica 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 de conservação em que se encontra. A descrição detalhada e as fotos do imóvel a ser apregoado estão disponíveis no Portal Travassos Leilões www.travassosleiloes.com.br

DA VISITAÇÃO – Constitui ônus dos interessados examinar o imóvel a ser apregoado antes da arrematação. As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via e-mail: judicial@travassosleiloes.com.br.

DA PRAÇA – A praça será realizada por MEIO ELETRÔNICO, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

O 1º pregão terá início em 19/10/2026, a partir das 14:00 horas, encerrando-se em 22/10/2026, às 14:00 horas.

Caso os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de venda do imóvel no 1º pregão, a praça seguir-se-á sem interrupção até às 14:00 horas do dia 09/11/2026 (2º pregão).

DO CONDUTOR DA PRAÇA – A praça será conduzida pelo Leiloeiro Oficial Sr. Alexandre Travassos, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o nº 951. Todos os custos e diligências para a realização do leilão (notificações, expedição de certidões, divulgação e material fotográfico) correm por conta e responsabilidade exclusiva do gestor nomeado, não havendo ressarcimento de despesas em qualquer hipótese.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO IMÓVEL – No primeiro pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial atualizada.

No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial atualizada pelos índices oficiais do TJSP, na forma do artigo 891, parágrafo único, do CPC/2015.

DOS LANCES – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal WWW.TRAVASSOSLEILOES.COM.BR.

Durante todo o leilão, profissionais da equipe do Leiloeiro poderão auxiliar os interessados através do telefone (11) 4950-9662 ou e-mail judicial@travassosleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o imóvel sub-rogarão no preço da arrematação, nos termos do artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional. Por se tratar de execução promovida por Associação/Condomínio para a cobrança das despesas relativas ao próprio imóvel, o crédito exequendo e os demais débitos condominiais pendentes até a data da arrematação serão satisfeitos precipuamente pelo produto obtido com a alienação judicial. O arrematante responderá apenas pelas despesas condominiais vincendas a contar da data de sua efetiva imissão na posse do imóvel. Eventuais débitos de consumo e utilidades públicas (água, luz e gás) de natureza pessoal ficarão a cargo do arrematante tão somente a partir da posse. Caso o valor da arrematação não seja suficiente para a quitação integral do débito exequendo e dos tributos, o saldo devedor remanescente prosseguirá sendo cobrado exclusivamente em face dos Executados nos próprios autos.

DA COMISSÃO DO GESTOR – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, o qual não está incluído no valor do lance. A comissão deverá ser depositada judicialmente em conta vinculada a estes autos, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, sendo autorizado seu levantamento pelo leiloeiro após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo.

DO PAGAMENTO DO BEM – O arrematante terá o prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar do encerramento da praça, para realizar o depósito judicial do valor integral do lance, por meio de guia emitida automaticamente pelo sistema eletrônico após a aceitação do lance, sob pena de se desfazer a arrematação e aplicar-se as penalidades legais do artigo 897 do CPC.

DA PROPOSTA DE PARCELAMENTO – Nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, o interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta por escrito diretamente ao Juízo ou mediante envio ao e-mail judicial@travassosleiloes.com.br (com cópia nos autos):

I – Até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação atualizada;

II – Até o início do segundo leilão, proposta por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

A proposta deverá conter obrigatoriamente: oferta de pagamento à vista de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance, e o saldo parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea (hipoteca sobre o próprio imóvel). O requerimento deverá indicar expressamente o prazo, as condições de pagamento, a modalidade e o indexador de correção monetária (art. 895, §1º e §2º, CPC). A proposta deverá consignar expressamente a ciência da incidência de multa de 10% em caso de atraso (art. 895, §4º, CPC) e a ciência de que o inadimplemento poderá acarretar a resolução da arrematação ou cobrança do saldo nos mesmos autos (art. 895, §5º, CPC). A proposta de pagamento à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, §7º, CPC).

INADIMPLEMENTO – Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do imóvel para o segundo colocado pelo

último lance por ele ofertado, sem prejuízo das sanções previstas no Artigo 897 do Código de Processo Civil. Anulada ou verificada a ineficácia da arrematação, ou ocorrendo desistência motivada, o valor recebido a título de comissão será devolvido ao arrematante corrigido pelos índices do TJSP.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO – Para apreciação da idoneidade do lance, o Gestor trará aos autos a súmula respectiva assinada pelo arrematante, os comprovantes de depósitos e a demonstração da regularidade das intimações e publicações. O Auto de Arrematação será lavrado em Juízo e assinado exclusivamente pelo Magistrado e pelo Arrematante após a efetiva comprovação do pagamento integral do preço e da comissão.

DA TRANSFERÊNCIA E POSSE DO IMÓVEL – Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens (art. 24 do Provimento CG nº 19/2021), inclusive custas e emolumentos para baixa de constrições e registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente. A Carta de Arrematação e/ou Mandado de Imissão na Posse serão expedidos pelo Juízo após a assinatura do auto de arrematação, transcorrido o prazo do §2º do art. 903 do CPC, mediante a comprovação do recolhimento do ITBI e das taxas de expedição. Para cancelamento de constrições oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição dos respectivos ofícios aos juízos originários.

DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO – Se o Exequente optar pela não adjudicação e participar das hastas públicas, participará em igualdade de condições, dispensando-se a exibição do preço até o valor atualizado do débito, devendo depositar o excedente no mesmo prazo de 24 horas. O Exequente deverá pagar o valor da comissão do gestor (5%), que não será considerada despesa processual para fins de ressarcimento pelo executado. O cálculo atualizado do débito exequendo deverá ser apresentado pelo credor diretamente ao gestor (com cópia nos autos) em até 5 (cinco) dias antes da realização do primeiro pregão.

DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – O coproprietário, o cônjuge ou companheiro(a), descendentes e ascendentes do executado, nessa ordem (e desde que não sejam partes na execução), terão preferência na arrematação em igualdade de condições, devendo solicitar habilitação especial no Portal mediante apresentação da documentação comprobatória antes do encerramento da hasta.

ACORDO, PAGAMENTO OU REMIÇÃO – Conforme determinado em decisão judicial, antes da assinatura do Auto de Arrematação (pelo arrematante e pelo magistrado) não haverá direito ao recebimento de comissão pelo leiloeiro, mesmo na hipótese de acordo nos autos, pagamento ou remição. Contudo, após a assinatura do Auto de Arrematação pelo Juiz e Arrematante, a comissão de 5% será devida integralmente.

LEGISLAÇÃO APLICÁVEL – O presente leilão observará rigorosamente o disposto no Código de Processo Civil (Lei nº 13.105/2015), o Provimento CG nº 19/2021 e as Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça do TJSP, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e o Decreto nº 21.981/1932.

PUBLICAÇÃO E INTIMAÇÃO – A publicação deste edital no Portal Eletrônico supre eventual insucesso das intimações pessoais dos Executados e de seus respectivos patronos, bem como dos credores hipotecários, coproprietários e entes públicos eventualmente interessados, nos termos do §2º do art. 887 do CPC.

DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL

LOTE ÚNICO – Casa em Condomínio Fechado c/ 832m² de AC e 1.002,61m² de Terreno - Residencial Morumbi (2 Lotes contíguos)

1. Matrícula nº 218.299 (11º CRI de São Paulo/SP): TERRENO constante do lote nº 3 da quadra nº 4 do loteamento "Residencial Morumbi", no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 20,84m de frente para a Rua Jornalista Victor Paladino; do lado direito 24,00m confrontando com o lote 2; do lado esquerdo 24,00m confrontando com o lote 4; e nos fundos 20,84m confrontando com o lote 6, encerrando a área de 500,16 m². Proprietária Exclusiva: Marisa Domingos Giglio (R.6). Contribuinte Unificado (Área Maior): SQL nº 171.295.0084-1 (Av.5). Penhora Averbada: Av.7/218.299 (autos do Processo nº 0018218-41.2021.8.26.0002 da 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP).

2. Matrícula nº 218.300 (11º CRI de São Paulo/SP): TERRENO constante do lote nº 4 da quadra nº 4 do loteamento "Residencial Morumbi", no 29º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 12,66m de frente para a Rua Jornalista Victor Paladino; 24,00m do lado direito confrontando com o lote 3; 15,00m do lado esquerdo confrontando com a Av. General Enio Pimentel da Silveira (antiga Av. II - Av.5); concordando em arco de 14,14m na esquina/frente/esquerda; e nos fundos 21,66m confrontando com o lote 5, encerrando a área de 502,45 m². Proprietária Exclusiva: Marisa Domingos Giglio (R.6). Contribuinte Unificado (Área Maior): SQL nº 171.295.0084-1 (Av.5). Penhora Averbada: Av.7/218.300 (autos do Processo nº 0018218-41.2021.8.26.0002 da 8ª Vara Cível do Foro Regional II - Santo Amaro/SP).

BENFEITORIAS E SITUAÇÃO REGISTRAL: Sobre os lotes de terrenos objeto das Matrículas nº 218.299 e nº 218.300 do 11º CRI de SP encontra-se edificada uma residência unificada com área construída de aproximadamente 832,00m² (SQL nº 171.295.0084-1). Consta que referida construção/benfeitoria NÃO se encontra averbada junto às matrículas imobiliárias, correndo por conta e responsabilidade exclusiva do arrematante as eventuais providências, regularizações e custos necessários para a devida averbação perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e demais órgãos públicos.

DÉBITOS FISCAIS (IPTU): Valor total em aberto de R\$ 1.682.231,65 (atualizado até agosto de 2026), conforme Dívida Ativa da Prefeitura do Município de São Paulo.

VALOR DA AVALIAÇÃO JUDICIAL: R\$ 7.104.545,00 (sete milhões, cento e quatro mil, quinhentos e quarenta e cinco reais), fixado no laudo pericial (fls. 327 dos autos).

VALOR DA AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 7.704.274,64 (sete milhões, setecentos e quatro mil, duzentos e setenta e quatro reais e sessenta e quatro centavos), atualizado até agosto de 2026 pela Tabela Prática de Atualização Monetária do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJSP).

DEPOSITÁRIO FIEL: Ricardo Luiz Giglio.

LOCALIZAÇÃO DO BEM: Rua Jornalista Victor Paladino, lotes 3 e 4 - Loteamento Residencial Morumbi, São Paulo/SP.

São Paulo, 28 de agosto de 2026.

VANESSA SFEIR
Juíza de Direito