32ª VARA CÍVEL – FORO CENTRAL CÍVEL – TJ/SP

EDITAL DE HASTA PÚBLICA (1ª e 2ª praça) do bem abaixo descrito, para conhecimento de eventuais interessados e para intimação dos executados: **UNIVENCE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 52.998.036/0001-00), ESPÓLIO DE SIDNEY LEONEL GIGLIO** representado por **ALESSANDRO LEONEL ROCHA GIGLIO (CPF/MF Nº 341.492.198-77)** e seu herdeiro **ANDRÉ LEONEL ROCHA GIGLIO (CPF/MF Nº 432.304.438-02), MARCIO MONETTI (CPF/MF Nº 296.095.898-55), LIDIA ANDRADE DE OLIVEIRA MINATTI (CPF/MF Nº 953.738.108-00), ODAIR SANNA (CPF/MF Nº 183.964.028-68);** dos terceiros interessados**: ROSANI KASSARDJIAN CPF/MF Nº 036.958.178-44), LUCIANE KASSARDJIAN CODJAIAN (CPF/MF Nº 83.578.938-13), CONDOMINIO CONJUNTO RESIDENCIAL DOS ESTADOS (CNPJ/MF Nº 38.880.415/0001-70);** do credor fiduciário: **BANCO BRADESCO S/A (CPF/MF Nº 60.746.948/0001-12);** bem como da coproprietária: **ANDREA DE OLIVEIRA ROCHA (CPF/MF Nº 076.238.168-02).**

A MM. Juíza de Direito Dra. Rebeca Uematsu Teixeira, da 32ª Vara Cível – Foro Central Cível, Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, 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 Rescisão de Contrato de Compra e Venda de Imóveis com Restituição das Quantias Pagas Cumulada Com Perdas e Danos Morais e Pedido De Tutela Antecipada, ajuizada por **ALFREDO LUCIO DOS REIS FERRAZ (CPF/MF Nº 206.702.498-15)** em face de **UNIVENCE INCORPORAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA (CNPJ/MF Nº 52.998.036/0001-00), ESPÓLIO DE SIDNEY LEONEL GIGLIO** representado por seu herdeiro **ALESSANDRO LEONEL ROCHA GIGLIO (CPF/MF Nº 341.492.198-77), MARCIO MONETTI (CPF/MF Nº 296.095.898-55), LIDIA ANDRADE DE OLIVEIRA MINATTI (CPF/MF Nº 953.738.108-00)** e **ODAIR SANNA (CPF/MF Nº 183.964.028-68),** nos autos do **Processo nº 0313150-35.2001.8.26.0100**, e foi designada a venda do bem abaixo descrito, nos termos dos artigos 246 a 280 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP que disciplina a Alienação em Leilão Judicial, assim como os artigos 879 a 903 do CPC, e de acordo com as regras expostas a seguir:

01 - BEM: **LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:** Rua Roque de Morais, n° 403, Apartamento nº 21, Bloco I do Edifício Chile (Condomínio Conjunto Residencial Dos Estados), Limão, CEP: 02675-031 - **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**: O apartamento nº 21, localizado no 2º andar do Edifício Chile Bloco I, integrante do Conjunto Residencial Américas, situados à Rua Roque Moraes, nº 403, Limão, 98,7888m² de área (total), 60,8450m² de área privativa e 37,9438m² de área comum, correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,4032%.075

DADOS DO IMÓVEL

Inscrição Municipal n°	075.336.0169-6	
Matrícula Imobiliária n°	38.415	8º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca De São Paulo - SP

ÔNUS

Registro	Data	Ato	Processo/Origem Ato	Credores
R.11	30/03/2021	Alienação Fiduciária	-	Banco Bradesco S/A
Av.12	30/03/2021	Penhora Exequenda	Proc. nº 0313150-35.2001.8.26.0100	Banco Bradesco S/A

OBS.01: O imóvel objeto do leilão foi transferido para o Sr. Alessandro Leonel Rocha Giglio, conforme R. 09 da Matrícula Imobiliária, tendo este Alienado Fiduciariamente em favor, sob nº 11 na referida Matrícula. Todavia, em virtude do reconhecimento da fraude à execução nos embargos de terceiro (nº 1130728-06.2023.8.26.0100), a Alienação Fiduciária será baixada com a arrematação. Eventuais regularizações registrais/cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

OBS.02: Foi deferida a penhora de 50% de propriedade do executado em relação ao presente imóvel (Decisão de Fls. 2612 e 2794/2795), de modo que será realizado o leilão da integralidade do bem nos termos do artigo 843 do CPC.

OBS.03: Foi requerido a Desconsideração da Personalidade Jurídica para inclusão dos sócios Sidney Leonel Giglio, Lidia Andrade de Oliveira Minatti, Marcio Monetti e Odair Sanna no polo passivo da execução, sob o argumento de que houve o encerramento das atividades da empresa executada (fls. 843/844). O requerimento foi acolhido (fls. 845/846). Houve interposição de Agravo de Instrumento pela executada Univence Incorporações e Empreendimentos Ltda, e em sede recursal a r. Decisão foi mantida. Trânsito em julgado em 20.12.2011.

OBS.04: Foi ajuizado pelo executado Sidney Leonel Giglio Ação de Tutela Cautelar Antecedente de Sustação de Protesto, sob o nº 1099190-80.2018.8.26.0100, objetivando a sustação do protesto, sob argumento de que não faz mais parte do quadro de sócios e que a execução promovida pelo exequente é autônoma em relação ao crédito em favor de suas ex-clientes. A referida ação foi julgada procedente. Foi interporto Recurso de Apelação pelo exequente, ao qual foi dado provimento, reconhecendo a legitimidade do débito. Trânsito em julgado em 31.03.2025.

OBS.05: Foram opostos Embargos de Terceiro (Processo nº 1130728-06.2023.8.26.0100) por Alessandro Leonel Rocha Giglio, objetivando que a propriedade do imóvel permaneça com o embargante, bem como o afastamento da fraude à execução, sob o argumento de que a compra e venda foi entabulada de forma lícita e que o imóvel supostamente trata-se de bem de família. Os embargos foram julgados improcedentes, declarando fraude à execução. Em sede recursal a sentença foi mantida. Trânsito em julgado 23.10.2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL: R$ 298.303,38 (Jan/2026 – Avaliação às fls. 2832/2843 – Homologação às fls. 2844/2845).
VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R$ 298.899,99 (Fev/2026). O valor de avaliação será atualizado à época das praças através do índice do E.TJ/SP.

DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Não há débitos até a data de confecção deste edital. Os débitos tributários são sub-rogados no valor da arrematação (artigo 130, Parágrafo Único, Código Tributário Nacional).

DÉBITO CONDOMINIAL: Eventuais débitos condominiais ficarão sub-rogados no valor da arrematação (artigo 908, §1°, do CPC).

DÉBITO EXEQUENDO: R$ 1.393.269,93 (Fev/2026)

02 – DATAS: A 1ª Praça terá início no dia **02 de abril de 2026, às 16 horas, e se encerrará no dia 06 de abril de 2026 às 16 horas.** Não havendo lance igual ou superior à avaliação nos 4 (quatro) dias subsequentes ao início da 1ª Praça, a **2ª Praça seguir-se-á sem interrupção, iniciando-se em 06 de abril de 2026, às 16 horas, e se encerrará em 14 de abril de 2026, às 16 horas.**

03 – CONDIÇÕES DE VENDA: Será considerado arrematante aquele que ofertar o maior lance**, sendo que em segunda praça serão aceitos lances iguais ou superiores** a 50% do valor da avaliação (artigo 891, parágrafo único do CPC e artigos 261 e 262 dos Provimentos nº 50/1989 e 30/2013 da Corregedoria Geral de Justiça/SP) ,de modo que o deságio recairá apenas sobre a quota-parte do executado (artigo 843, do CPC). **Caso não haja propostas para pagamento à vista, serão admitidas propostas de arrematação parcelada** exclusivamente eletrônicas pelo sítio eletrônico da gestora (www.alfaleiloes.com), sendo necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta e o restante em até 30 parcelas mensais e iguais (podendo oscilar de acordo com a atualização monetária). O saldo devedor (parcelado) sofrerá correção mensal pelo índice do E. TJ/SP e será garantido por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, em diferentes condições, será declarada vencedora a proposta mais vantajosa, assim compreendida, de maior valor; ou em propostas de iguais condições, será declarada vencedora a proposta formulada em primeiro lugar (artigo 891, parágrafo único, artigo 895, §§ 1º ao 8º do CPC).

04 - LEILOEIRO: O leilão será realizado pelo Leiloeiro Público Oficial, **DAVI BORGES DE AQUINO**, matriculado na Junta Comercial de São Paulo sob n° 1.070, através da plataforma Alfa Leilões - Especialista em Imóveis (www.alfaleiloes.com). Todas as regras e condições aplicáveis estão disponíveis no Portal http://www.alfaleiloes.com (artigos 12 e 13 da Resolução n° 236/2016, CNJ).

05 – PREFERÊNCIA DE AQUISIÇÃO: Havendo mais de um pretendente e em igualdade de oferta, o devedor ou respectivo cônjuge, companheiro, dependentes, descendente ou ascendente do executado e coproprietários, terão preferência na aquisição dos bens, nessa ordem (artigos 892, § 2º e 843, § 1º CPC).

06 – ARREMATAÇÃO PELA PARTE EXEQUENTE: Se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação, e, nesse caso, realizar-se-á novo leilão, à custa do exequente (artigo 892, §1º, CPC).

07 – QUOTA-PARTE: Tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem (artigo 843, CPC).

08 – PAGAMENTO: O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização do leilão. Em até 3 horas após o encerramento do Leilão, cada arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (artigo 884, IV e artigo 892 do CPC).

09 – COMISSÃO DO LEILOEIRO: O arrematante deverá pagar a título de comissão, o valor correspondente a 7% (sete por cento) sobre o preço de arrematação do bem. Tal valor será devido pelo arrematante ainda que haja a desistência da arrematação, assim como será devido pelo exequente

nos casos de adjudicação do bem e pelo executado nos casos de acordo e remissão, conforme Condições de Venda e Pagamento do leilão, e deverá ser paga mediante PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial: Davi Borges de Aquino, a ser indicada ao interessado após a Arrematação (artigo 884, parágrafo único do CPC, artigo 7º, §§ 3º e 7º da resolução nº 236 do CNJ e artigo 24, parágrafo único do Decreto nº 21.981/32).

10 – FRAUDE EM LEILÃO: Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida à do leiloeiro no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (artigo 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado, nos termos do item 09, a pagar a comissão sobre o lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica nesta hipótese autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lanços imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

11 – OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas (artigo 18 da Resolução n° 236/2016, CNJ). Para obtenção de descrição detalhada do imóvel, fica o Leiloeiro ou funcionário por este indicado, autorizado a diligenciar até o local do bem para vistoria e realização de fotos, acompanhado ou não de interessados (artigo 7º do Provimento CSM nº 1625/2009). Eventuais despesas relativas à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados correrão por conta exclusiva do arrematante (artigo 29 da Resolução nº 236/2016, CNJ).

12 - SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários conforme o artigo 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

13 – PLURALIDADE DE CREDORES: Havendo pluralidade de credores ou exequentes, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço (artigo 908, §1°, do CPC).

14 – PRORROGAÇÃO: O Leilão prosseguirá no dia útil imediato, até o mesmo horário previsto no Item 02, independentemente de novo Edital, se for ultrapassado o horário de expediente forense. Nesse mesmo período, havendo instabilidades técnicas ou motivos que prejudiquem o encerramento do Leilão conforme previsto no Item 02, a Praça poderá ser prorrogada pelo prazo necessário para garantir igualdade de condições aos licitantes. No período de 24 horas posteriores ao término da praça poderão ser recebidas ofertas na modalidade de “Repasse”, nos termos do Item 02 (artigo 900 do CPC).

15 – FORMALIZAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A alienação será formalizada por termo nos autos, com a assinatura do juiz, do exequente, do adquirente e, se estiver presente, do executado, ocasião em que a será expedida a carta de alienação e o mandado de imissão na posse, quando se tratar de bem imóvel e a ordem de entrega ao adquirente, quando se tratar de bem móvel (artigo 880, CPC). Os referidos documentos serão expedidos depois de efetuado o depósito ou prestadas as garantias pelo arrematante, bem como realizado o pagamento da comissão do leiloeiro e das demais despesas da execução (artigo 901, § 1º, CPC).

16 – IMISSÃO NA POSSE OU ENTREGA DO BEM: A imissão na posse e desocupação do imóvel ou entrega do bem (quando se tratar de bens móveis) são feitos dentro do processo em que é realizada a Hasta Pública, no qual o Juiz delegará um Oficial de Justiça, que dotado de um mandado judicial e juntamente ao Arrematante, realizará a desocupação do bem ou entrega, de modo que o bem arrematado será desocupado ou transferido, assegurando a propriedade nos temos do artigo 1.228 do Código Civil.

17 – VENDA DIRETA: Por uma questão de celeridade, economia e efetividade processual, restando negativo o leilão, já fica o mesmo Leiloeiro autorizado a prosseguir com a venda por intermédio de Alienação Particular (Provimento CSM n° 1496/2008), estabelecendo-se um prazo de 90 dias. Nesta ocasião, havendo propostas de compra do correspondente ativo, estas obedecerão estritamente aos termos do Item 03 deste Edital.

18 – DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Rua Curupacê, n° 260, Mooca - CEP 03120-010 - São Paulo – SP, endereço eletrônico contato@alfaleiloes.com, telefone (11) 3230-1126 e Celular/WhatsApp (11) 93207-1308. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita pelo sítio eletrônico da Alfa Leilões, no seguinte endereço: www.alfaleiloes.com.

19 – PUBLICAÇÃO: A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos (artigo 889, Parágrafo Único, CPC). Será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. Se, por qualquer motivo, a intimação pessoal do executado, não se realizar no endereço constante dos autos, incidirá a disposição do art. 274, parágrafo único, do CPC e, em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital.

São Paulo, 23 de fevereiro de 2026.

Eu, _____, escrevente, digitei.
Eu, _____, Escrivão(ã) – Diretor(a), subscrevi.

DRA. REBECA UEMATSU TEIXEIRA
JUÍZA DE DIREITO