



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP

02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS
E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO**

Processo Digital nº: **0002530-76.2020.8.26.0001**
 Classe: Assunto: **Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino**
 Exequente: **Condomínio Edifício Europa**
 Executado: **Viviane Amorim Ciglioni e outro**

EDITAL - 1ª E 2ª LEILÃO DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO RÉU VIVIANE AMORIM CIGLIONI E OUTRO, expedido nos autos da ação de Cumprimento de sentença - Direitos / Deveres do Condômino movida por CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EUROPA em face de VIVIANE AMORIM CIGLIONI E OUTRO, PROCESSO Nº 0002530-76.2020.8.26.0001

O(A) MM. Juiz(a) de Direito da 2ª Vara Cível, do Foro Regional I - Santana, Estado de São Paulo, Dr(a). Ana Claudia Dabus Guimarães e Souza, na forma da Lei, etc.

FAZ SABER a todos quanto a este edital virem ou dele conhecimento tiverem, com fulcro nos arts. 879 a 903, do CPC (Lei nº 13105/15), regulamentado pela Resolução CNJ 236/2016 e arts. 250 e seguintes das Normas de Serviços da Corregedoria Geral do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que o leiloeiro nomeado, Wesley Oliveira Ascanio, matriculado na JUCESP sob o nº 1.137, devidamente homologado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da plataforma eletrônica www.tabaleiloes.com.br, levará a público para venda e arrematação o bem descrito abaixo de acordo com as regras expostas a seguir.

PROCESSO: 0002530-76.2020.8.26.0001. EXEQUENTE: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EUROPA, CNPJ - 64.913.346/0001-63. EXECUTADO: MARCOS CIGLIONI, CPF - 046.304.698-69 E VIVIANE AMORIM CIGLIONI, CPF - 296.284.888-56. TERCEIROS INTERESSADOS: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CNPJ 46.395.000/0001-39. MARCOS BIANCALANA, ROSANA DE CÁSSIA BORGES BIANCALANA, MARCIO BIANCALANA, VERA LÚCIA CASADO BIANCALANA, LAERCIO DE OLIVEIRA E SILVA BICUDO E BANCO SAFRA S/A. JOSÉ FERREIRA CARDOSO FILHO. CREDOR HIPOTECÁRIO: BANCO ITAÚ S/A.

DÉBITOS DA AÇÃO: R\$ 208.694,22 (Junho/2025).

LEILÃO/DATAS: O 1º leilão terá início em **19/01/2026 às 14:00** com encerramento em **22/01/2026 às 14:00** com lances a partir do valor da avaliação atualizada. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o 2º leilão que se encerrará em **11/02/2026 às 14:00**, com lances a partir de **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação atualizada.

SISTEMA: Os interessados em ofertar lances deverão se cadastrar previamente no site do www.tabaleiloes.com.br, aceitar os termos e condições informados e encaminhar cópias dos seguintes documentos: I – Pessoa Física: RG, CPF e comprovante de endereço (certidão de casamento se casado for); II – Pessoa Jurídica: Contrato Social, comprovante de endereço, documentos pessoais do sócio (RG e CPF) ou procuração, ficando o cadastro sujeito à conferência de identidade em banco de dados oficiais. Caberá ao Leiloeiro do sistema de alienação judicial eletrônica a definição dos critérios de participação na alienação judicial eletrônica com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances. (art. 14, da resolução 236 do Conselho Nacional de Justiça).

LANCES: Caso sejam ofertados lances nos 3 (três) minutos finais do leilão, o sistema prorrogará a disputa por mais 3 (três) minutos para que todos os participantes tenham a



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP

02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

oportunidade de enviar novos lances.

BEM(NS): Lote 1 - Apartamento nº 22, em construção, localizado no 2º andar do “Edifício Europa”, situado à Rua Mussumés, 210, no 36º Subdistrito/Vila Maria, contendo a área útil de 191,930 m², a área comum (inclusive 04 vagas indeterminadas na garagem) de 198,2586 m², a área total construída de 390,1886 m² e a fração ideal no terreno de 0,04482. Matrícula nº 32.025 do 17º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo - SP. Contribuinte: 064.154.0100-9.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 908.542,91 (novecentos e oito mil, quinhentos e quarenta e dois reais e noventa e um centavos), avaliado em novembro de 2024.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 951.732,66 (novecentos e cinquenta e um mil, setecentos e trinta e dois reais e sessenta e seis centavos), atualizado em outubro de 2025, de acordo com a Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP (INPC), e que poderá ser atualizado até a data da arrematação para que não seja caracterizado preço vil.

ÔNUS: R.02 (Hipoteca) Em 11 de janeiro de 1989, consta que os proprietários deram o imóvel em hipoteca ao Banco Itaú S/A. Av.07 (Existência de ação) Consta a existência de ação sob o nº 0047223-29.2012.8.26.0001 ajuizada pelo Banco Safra S/A contra Marcio Biancalana Confeções Ltda - EPP, com valor de causa na monta de R\$ 924.699,52. Av. 10 (Arresto) Consta que o imóvel foi objeto de arresto nos autos da ação nº 0047223-29.2012.8.26.0001 ajuizada pelo Banco Safra S/A contra Marcos Biancalana e outros. Av. 11 (Penhora) Consta que o imóvel foi penhorado nos autos do processo nº 0016962-81.2012.8.26.0001 ajuizada por Laercio de Oliveira e Silva Bicudo contra Marcos Biancalana e outros. Av. 12 (Indisponibilidade) Consta a indisponibilidade de bens e direitos oriunda dos autos da ação nº 1525044-17.2014.8.26.0014. Av. 14 (Penhora) Consta que o imóvel foi objeto de penhora nos autos da ação nº 0002530-76.2020.8.26.0001 ajuizada pelo Condomínio Edifício Europa contra Marcos Ciglioni. De acordo com pesquisa realizada junto à Prefeitura de São Paulo, constam débitos inscritos em dívida ativa no valor de R\$ 337.839,39 e R\$ 12.928,54 referente ao exercício de 2025 (não inscritos em dívida ativa), que não serão de responsabilidade do arrematante conforme conforme art. 908, § 1º CPC e art. 130, caput, CTN.

CONDIÇÃO DO(S) BEM(NS): Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, constituindo ônus do interessado verificar suas condições.

DA PREFERÊNCIA: Nos termos do artigo 843, § 1º, do CPC, a quota parte do coproprietário/cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem, sendo que o mesmo terá a preferência na arrematação, devendo concorrer no leilão, em igualdade de condições, visando possibilitar a livre concorrência, devendo ainda se habilitar para participar do leilão. Existindo disputa, o coproprietário poderá solicitar ao Leiloeiro (através do e-mail: contato@tabaleiloes.com.br, antes do início do certame) o seu direito de igualar o lance de terceiro, nos termos previsto do artigo 892, § 2º do CPC.

BAIXA DE PENHORAS E DEMAIS ÔNUS: Com a venda no leilão, caso haja penhoras, arrestos, indisponibilidades e/ou outros ônus, serão todos cancelados junto ao órgão local, pelo M.M. Juízo comitente do leilão, através da expedição do competente mandado de cancelamento.

SUB-ROGAÇÃO DOS DÉBITOS: O Arrematante arcará com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os débitos de condomínio (artigo 908, §1º, do CPC), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

TRIBUTOS: Os débitos fiscais e/ou tributários também serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do artigo 130, caput e parágrafo único, do CTN, ficando o arrematante dispensado do pagamento de tais despesas.

PAGAMENTO DO LOTE: A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista do preço pelo



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL I - SANTANA

2ª VARA CÍVEL

Avenida Engenheiro Caetano Álvares, nº 594, Sala 207/209, Limão - CEP 02520-310, Fone: (11) 3489-4341, São Paulo-SP - E-mail:

upj1a5cvsantana@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

arrematante através de guia de depósito judicial (emitida pelo leiloeiro), no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão (art. 884, inciso IV, CPC.). Havendo indisponibilidade nos sistemas bancários ou necessidade de liberações de aplicações financeiras, o pagamento poderá ser prorrogado por mais 24 (vinte e quatro) horas.

PAGAMENTO PARCELADO: O interessado poderá apresentar por escrito até o início do primeiro leilão, proposta por valor não inferior ao da avaliação ou até o início do segundo leilão, proposta por valor que não seja inferior a 60% (sessenta por cento) do valor de avaliação atualizado. A proposta deve conter, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, a ser corrigido monetariamente (art. 895 e seguintes, CPC.).

PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, que será efetuada pelo arrematante no prazo de 24 (vinte e quatro) horas da realização do leilão. 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.

INADIMPLEMENTO: Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO: Se o exequente arrematar o bem 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 (art. 892, §1º, CPC.). Na hipótese de arrematação pelo crédito, o exequente ficará responsável pela comissão devida ao leiloeiro.

ACORDO OU REMIÇÃO: Após a publicação do edital, em caso de acordo ou remição, fica o executado obrigado a pagar a comissão devida ao Leiloeiro de 2,5% (dois e meio por cento) sobre o o valor da avaliação dos bens constritos. No caso de leilão de bem hipotecado, o executado poderá remi-lo até a assinatura do auto de arrematação, oferecendo preço igual ao do maior lance oferecido (art. 902 do CPC).

CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado no site www.tabaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, CPC, suprimindo eventual insucesso nas intimações pessoais de todas as partes e interessados, ficando-os intimados, caso não sejam localizados no endereço informado nos autos, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

PENALIDADES: Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - arts. 186 e 927 do C.C., ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do C.P.: 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.

DÚVIDAS e ESCLARECIMENTOS: www.tabaleiloes.com.br ou Telefone/WhatsApp (11) 3249-4680 ou pessoalmente no Ofício onde tramita o processo, ou com a empresa gestora do leilão eletrônico. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. **NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade de São Paulo, aos 25 de novembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**