

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Renata Longo Vilalba Serrano Nunes, D. Juiz(a) de Direito da 7ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, nos termos dos arts. 879 e seguintes do Código de Processo Civil e Resolução 236/16 do Conselho Nacional de Justiça, faz saber a todos que será realizado Leilão Judicial Eletrônico do(s) bem(ns) abaixo descrito(s). Os lances serão captados, exclusivamente, pela plataforma eletrônica www.webleiloes.com.br, sendo conduzido pelo Leiloeiro Oficial Tiago Tessler Blecher e/ou na impossibilidade deste, pelo leiloeiro Paulo Francisco Antonio Casale Lauro.

INFORMAÇÕES PROCESSUAIS

PROCESSO **Nº** 0023148-63.2025.8.26.0002 (Processo Principal nº
1011868-15.2024.8.26.0002)

AÇÃO: Cumprimento de Sentença – Extinção de Condomínio / Alienação Judicial

EXEQUENTE(s): SIDNEY GALLO DE SOUZA; e FLAVIA OLIVEIRA DE SOUZA GALLO

EXECUTADO(s): JAIR GALLO; FERNANDO ROBERTO GALLO; ELIANA CRISTINA GALLO PENA; DENIS DIAS PENNA; CLAUDINEIDE DA SILVA GALLO; e ANDREA BIANCA FAUSTINO GALLO

TERCEIRO(s): Não há.

DÉBITO DOS AUTOS: Não se aplica – alienação judicial decorrente de extinção de condomínio.

PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS: Não há.

RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO: Não há.

BEM(NS) A SER(EM) ALIENADO(S)

DESCRIÇÃO DO BEM: Prédio situado à Rua Pajaú, nº 124 (antigo nº 114), bairro Aterrado, 29º Subdistrito – Santo Amaro, São Paulo/SP, e seu terreno medindo 5,30 m de frente; do lado direito de quem da rua olha para o terreno mede 20,75 m, confrontando com Caest Veloso de Castro Ltda.; do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 120, mede 20,75 m; e nos fundos mede 5,30 m, confrontando com o prédio nº 58 da Rua Particular 3, encerrando a área de 109,97 m². Contribuinte nº 088.298.0213-1 (Av.5).

PROPRIEDADE OU DIREITOS: Propriedade – totalidade (100%) do imóvel, em razão da extinção de condomínio determinada na r. sentença proferida nos autos principais nº 1011868-15.2024.8.26.0002, sendo o produto da alienação partilhado entre os condôminos na proporção de seus quinhões: 25% (vinte e cinco por cento) para cada um dos herdeiros Jair Gallo, Sidney Gallo de Souza, Eliana Cristina Gallo Penna e Fernando Roberto Gallo (R.6 e R.11).

MATRÍCULA IMOBILIÁRIA: Matrícula nº 78.626 do 11º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP (CNM 111179.2.0078626-96).

ÔNUS: Não constam ônus na matrícula. A hipoteca registrada sob o R.2 foi cancelada (Av.4).

DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS: Constan débitos de IPTU inscritos em dívida ativa (não ajuizados) referentes ao exercício de 2025, no valor total de R\$ 708,77 (principal de R\$ 644,34 e encargos de R\$ 64,43), conforme extrato da Procuradoria Geral do Município de São Paulo válido para 23/09/2026. Em caso de arrematação, os débitos tributários sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, nos termos do art. 130, parágrafo único, do CTN.

DÉBITO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Não há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), em janeiro/2026, valor apresentado pelos exequentes (Evento 11), com o qual concordaram os executados (Evento 18), acolhido pela r. decisão do Evento 21.

VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO: R\$ 670.115,77 (seiscentos e setenta mil, cento e quinze reais e setenta e sete centavos), em setembro/2026, atualizado pela Tabela Prática do TJ/SP.

DO LEILÃO

1ª PRAÇA: De 23/11/2026 às 14:00 até 26/11/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

2ª PRAÇA: De 26/11/2026 às 14:01 até 16/12/2026 às 14:00 mínimo de **100% (cem por cento)** do valor da avaliação, atualizada pelos índices adotados pelo TJSP, na forma do art. 891, parágrafo único, do CPC, estendendo-se o segundo pregão por no mínimo 10 (dez) dias.

CONDIÇÕES DE VENDA: O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), em caráter “ad corpus”, sem garantia, cabendo ao interessado verificar previamente suas condições, correndo por conta exclusiva do arrematante as despesas

gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado.

COMO PARTICIPAR: Os interessados deverão se cadastrar no site www.webleiloes.com.br e enviar a documentação exigida. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma. Caso seja registrado novo lance dentro dos três minutos anteriores ao encerramento, o prazo será automaticamente prorrogado por mais três minutos, garantindo igualdade de oportunidade a todos os participantes.

PAGAMENTOS: Através de guia de depósito judicial, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento da praça, que será enviada pelo leiloeiro, via e-mail. O leiloeiro fará jus à comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não incluída no valor do lance, que deverá ser depositada em juízo e cujo levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo.

PARCELAMENTO: O interessado poderá apresentar, por escrito, até o início do leilão, proposta de parcelamento do valor da arrematação, nos moldes e limites do art. 895, incisos I e II, do CPC, indicando as prestações, a modalidade, o indexador de correção monetária, a garantia oferecida e as condições de pagamento do saldo devedor (art. 895, §§ 1º e 2º, do CPC), declarando expressamente estar ciente da incidência de multa de 10% sobre a parcela inadimplida somada às parcelas vincendas em caso de atraso (art. 895, § 4º, do CPC) e da possibilidade de o exequente pedir a resolução da arrematação ou a cobrança do valor em aberto nos próprios autos (art. 895, § 5º, do CPC). A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do CPC).

DO INADIMPLEMENTO: Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, será aplicada multa de 5% sobre o valor da arrematação, em favor do leiloeiro. O leiloeiro poderá emitir título de crédito, promovê-lo a protesto e executá-lo, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32.

PROPOSTAS: Caso o bem não seja arrematado durante o 1º e 2º leilão, fica autorizada a captação de propostas pelo prazo de 10 dias após o encerramento do 2º leilão, sendo submetidas à apreciação do Juiz.

COPROPRIEDADE: Tratando-se de alienação judicial de bem indivisível decorrente de extinção de condomínio, o produto da alienação será partilhado entre os condôminos na proporção de seus respectivos quinhões. Os condôminos terão preferência na arrematação, em igualdade de condições.

SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO: 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. Após a assinatura do auto de arrematação, a referida comissão será devida.

INTIMAÇÃO/PUBLICAÇÃO DO EDITAL: Presumem-se intimadas as partes e demais interessados por meio deste edital, quando não for possível a intimação no endereço dos autos ou na pessoa de seus procuradores, sendo dispensada a intimação pessoal. O presente instrumento vale como Edital de Intimação de Hasta Pública, nos termos dos arts. 274, parágrafo único, e 889, parágrafo único, do CPC.

São Paulo, 23 de setembro de 2026.

Dr. (a) Renata Longo Vilalba Serrano Nunes

Juiz (a) de Direito