EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP

EDITAL DE 1º e 2º Leilão e de intimação de **IVO ZAMGIROLAMI** (CPF 327.459.748-15) e **ERNESTO ANTONIO ZAMGIROLAMI MARQUES** (CPF 099.644.758-02), **IVO ZAMGIROLAMI JUNIOR** (CPF 083.566.288-81), **LUCIANO CESAR ZAMGIROLAMI DIAS** (CPF 157.894.998-05), **NEILSON BATISTA DE CARVALHO** (CPF 406.273.306-49), herdeiros de **LAURA FERREIRA DE CASTRO ZAMGIROLAMI,** bem como seus cônjuges, se casados forem, do inventariante dativo **ROGERIO KAIRALLA BIANCHI** (OAB/SP 256.340), da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO/SP**, da **RECEITA FEDERAL DO BRASIL,** da **UNILEVER BRASIL LTDA** (CNPJ 61.068.276/0001-04), **UNIÃO FEDERAL** (CNPJ 00.394.460/0001-41), do **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JARDIM DA GRÉCIA**, na pessoa de seu síndico/representante legal, eventuais ocupantes do imóvel abaixo e demais interessados, expedido nos autos do **INVENTÁRIO** dos bens deixados por **LAURA FERREIRA DE CASTRO ZAMGIROLAMI,** em trâmite na 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP - **processo nº 0003655-86.1996.8.26.0400**.

O Dr. **MATHEUS CURSINO VILLELA**, Juiz de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC,

FAZ SABER, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que foi designada a venda 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 em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas. "Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa". Eventuais regularizações registrais e cadastrais serão de responsabilidade do Arrematante.

DATAS DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR, tendo o 1º Leilão início no dia **03/11/2026** às 14h00, e se encerrará dia **06/11/2026** às 14h00, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o 2º Leilão, que terá início no **dia 06/11/2026** às 14h01, e se encerrará no dia **26/11/2026** às 14h00, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Helio Deutsch de Freitas Braga, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – **JUCESP** sob o nº 798.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM – No 2º Leilão, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, que será atualizada até a data de início da alienação judicial.

DOS DÉBITOS – Eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, ficam sub-rogados no preço da arrematação. "Diante do disposto no art. 130, parágrafo único, do Código Tributário Nacional, é inválida a previsão em edital de leilão atribuindo responsabilidade ao arrematante pelos débitos tributários que já

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Nayara Moro Cabrelli e MATHEUS CURSINO VILLELA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0003655-86.1996.8.26.0400 e o código WTIhWAUe.

incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação" (tema nº 1134 do STJ), ou seja, o arrematante não será responsável pelos débitos tributários anteriores à arrematação. Conforme decisão de fls. 2589/2601, a arrematação judicial opera a extinção das constrições e a transferência do bem livre de ônus ao adquirente, sub-rogando-se os créditos fiscais, reais e os gravames constritivos sobre o respectivo preço depositado em juízo.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, no prazo de até 24h (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA DE LANCE PARCELADO - Os interessados deverão apresentar propostas escritas de arrematação de forma parcelada, obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, (WWW.NRNLEILOES.COM.BR), junto ao lote do leilão (Art. 895, I e II, CPC). A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC). A proposta, em qualquer hipótese, conterá pelo menos 25% do valor atualizado do bem para pagamento à vista, o saldo do lance deverá ser pago em até 30 meses, garantido por hipoteca do próprio bem; As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo. **Caso o leilão se encerre positivo com lance à vista, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado (Art. 895, § 7º, CPC).** Dentre as propostas de pagamento parcelado que satisfizerem os requisitos do art. 895, § 1º, do CPC, será vencedora: i) aquela de maior valor total (art. 895, § 8º, I, do CPC), se diferentes as propostas; ii) aquela formulada em primeiro lugar, se totalmente idênticas as propostas (art. 895, § 8º, II, do CPC). O prazo para apresentação de propostas observará o entendimento firmado pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme precedentes nos Agravos de Instrumento nºs 2132770-30.2017.8.26.0000, 2199465-29.2018.26.0000, 2132317-30.2020.8.26.0000, 2028406-02.2020.8.26.0000 e 2143178-41.2021.8.26.0000, admitindo-se a necessária ponderação quanto à sua fixação, em observância aos princípios da ampla publicidade e da livre concorrência.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas; 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 serem formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação (Art. 895, parágrafos 4º e 5º do CPC).

DA COMISSÃO – O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do imóvel. 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 e, deduzidas as despesas incorridas.

DO PAGAMENTO DA COMISSÃO - O pagamento da comissão deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de depósito bancário, sendo

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Nayara Moro Cabrelli e MATHEUS CURSINO VILLELA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0003655-86.1996.8.26.0400 e o código WTIhWAUe.

os dados informados oportunamente. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal WWW.NRNLEILOES.COM.BR.

CANCELAMENTO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Caso o executado pagar o débito ou houver composição entre as partes após a publicação de editais, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente. Caso o acordo, pagamento do débito ou a adjudicação ocorram após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme o § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

DA INTIMAÇÃO: O executado e os demais interessados serão devidamente intimados da alienação judicial pelas formas previstas no art. 889 do Código de Processo Civil, mediante seus respectivos advogados constituídos nos autos ou, quando cabível, por intimação pessoal, observadas as formalidades legais. A publicação nominal no presente edital não substitui as notificações formais que devam ser expedidas. Somente nas hipóteses expressamente previstas no parágrafo único do art. 889 do CPC, quando o executado for revel e não possuir advogado constituído, não constar dos autos seu endereço atual ou não for encontrado no endereço constante do processo, considerar-se-á realizada a intimação por meio do próprio edital de leilão.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL – O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.nrnleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, inclusive as fotos e a descrição detalhada do bem a ser apregoado.

RELAÇÃO DO BEM – Apartamento número 91, localizado no 9º andar do Edifício Esparta, Bloco "B" do Edifício Jardim da Grécia, situado à Rua Professor Picarolo, 129 e 163, no 17º Subdistrito – Bela Vista, com a área útil de 53,00m², área comum de 21,85m², encerrando a área construída e total de 74,85m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,472% ou 12,0408m² do terreno e demais coisas comuns construídas de todo condomínio. Contribuinte nº 009.014.1666-5, objeto da **matrícula nº 41.875 do 4º Cartório de Registro de Imóveis da Capital/SP**.

VALOR DA AVALIAÇÃO: R$ 580.000,00 (agosto/2025). Valor da Avaliação atualizado até setembro de 2026: R$ 603.766,22 (seiscentos e três mil, setecentos e sessenta e seis reais e vinte e dois centavos) - que será atualizado até a data do início da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

ÔNUS: Consta conforme R.07, arrolamento de bens e direitos do imóvel determinado pelo Ministério da Fazenda, Secretaria da Receita Federal, Delegacia da Receita Federal em São José do Rio Preto/SP, Seção de Fiscalização; Conforme Av.08, indisponibilidade do imóvel determinada nos autos do processo nº 327/2003, perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Olímpia/SP; Conforme Av.09, indisponibilidade do imóvel determinada nos autos do processo nº 1031102-90.2018.8.26.0002, em que são partes Unilever Brasil Ltda (requerente) e Ivo Zamgirolami e outros (requeridos); Conforme Av.10, indisponibilidade dos bens e direitos de Ivo Zamgirolami, determinada nos autos do processo nº 0042700-12.2006.5.15.0107, Vara do Trabalho de Olímpia/SP – TRT da 15ª Região; Conforme Av.11, penhora em favor de União Federal, perante a 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP, processo nº 0009226-10.2009.4.03.6106, ação de Execução; Conforme Av.12, indisponibilidade dos bens e direitos de

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Nayara Moro Cabrelli e MATHEUS CURSINO VILLELA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0003655-86.1996.8.26.0400 e o código WTIhWAUe.

Ivo Zamgirolami, determinada nos autos do processo nº 0079600-62.2004.5.15.0107, Vara do Trabalho de Olímpia/SP – TST da 15ª Região, e; Conforme Av.13, penhora em favor de Unilever Brasil Ltda, perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital, processo nº 0178733-67.2009.8.26.0100.

DÉBITOS DE IPTU: Débitos fiscais (IPTU e taxas) que já constam em Dívida Ativa, referentes a Exercícios Anteriores: Não há até 01/09/2026. Débitos fiscais (IPTU e taxas) referentes ao Exercício Atual: R$ 901,83 até 01/09/2026.

OBSERVAÇÃO: Conforme informado pela administradora do condomínio, referido imóvel não possui débitos condominiais até 04/09/2026.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 1156/1157), expedido nos autos do processo nº 0178733-67.2009.8.26.0100, em trâmite perante a 10ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 2015), expedido nos autos da carta precatória nº 0001243-45.2020.8.26.0400 (referente ao processo originário nº 0009226-10.2009.4.03.6106, em trâmite perante a 4ª Vara Federal de São José do Rio Preto/SP).

Consta penhora no rosto dos autos (fls. 2163/2164), expedido nos autos do processo nº 0016033-40.2009.8.26.0361, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Mogi das Cruzes/SP.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou no escritório do leiloeiro, localizado na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 290 - 12º andar, Cj. 124 - São Paulo/SP - CEP: 01318-902, tel: (11) 2149-2249 ou (11) 9 1858-4628 e email: CONTATO@NRNLEILOES.COM.BR.

Consta Agravo de Instrumento nº 2238241-20.2026.8.26.0000, interposto por Unilever Brasil Ltda contra a decisão de fls. 2589/2601, no qual foi indeferida a tutela recursal (fls. 2729/2730), e não lhe foi atribuído efeito suspensivo. **Assim, pelo presente edital ficam os herdeiros supracitados e demais interessados, intimados da designação supra, caso não localizados para intimação pessoal.** Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

NADA MAIS. Dado e passado nesta cidade de Olímpia, 21 de outubro de 2026.

Eu, _____, diretor/diretora, conferi.

_____

MATHEUS CURSINO VILLELA

Juiz de Direito

Este documento é cópia do original assinado digitalmente por Nayara Moro Cabrelli e MATHEUS CURSINO VILLELA. Para acessar os autos processuais, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/esaj, informe o processo 0003655-86.1996.8.26.0400 e o código WTIhWAUe.