

38ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

Edital de Leilão do (s) bem(ns) abaixo descrito(s) para conhecimento dos interessados e intimação dos Executado(s), expedido nos autos da:

AÇÃO:	EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL
PROCESSO N°:	0219139-96.2010.8.26.0100
EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI, CNPJ N°62.445.705/0001-70
EXECUTADO (S) /RÉU (S) :	JOSE ROBERTO FERNANDES BERALDO CPF N° 026.188.348-87 E MARIA LUCIA APARECIDA FREDDI BERALDO RG n° 4.149.107-SP
CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E DEMAIS INTERESSADO (S) :	QUIMPAR COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS CNPJ N° 57.951.782/0001-61; BANCO SISTEMA S/A CNPJ N° 76.543.115/0001-94; RITA DE CASSIA HOLANDA CAVALCANTE CPF N° 877.510.705-04 E PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO.

O(A) MM(a). Juiz(a) de Direito que este subscreve, **FAZ SABER** que foi designado Leilão na forma da lei, Art. 881, § 1º, CPC e (Resolução 236/16-CNJ), que será conduzido pelo Leiloeiro Oficial - Adriano Tessarini de Carvalho, JUCESP n° 770 através do site www.cunhaleiloeiro.com.br, que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :

Lote Único - Matrícula n° 58.680 do 14° CRI de São Paulo/SP. **Sobreloja** (escritório), localizada no pavimento imediatamente superior ao andar térreo do "**EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI**", situado à Rua Gararu n° 140, em Indianópolis, 24° subdistrito. UMA SOBRE LOJA, com área total construída de 286,336m², dos quais, 195,330m² correspondem a área útil e 91,006m² nas coisas de uso e propriedade comuns, e uma fração ideal de 4,4607%

no terreno do condomínio. **Contribuinte** nº 041.280.0187-2. **Obs:** Ocupado. Desocupação por conta do arrematante.



ÔNUS:

R. 05 - O imóvel objeto desta matrícula foi hipotecado em favor do Banco Bamerindus do Brasil S/A (atualmente denominado Banco Sistema S/A). **R. 06** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Procedimento Ordinário, processo nº 583.00.1997.646891-4 em trâmite na 2ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Condomínio Edifício Palazzo Gritti em face de José Roberto Fernandes Beraldo. **R. 07** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, processo nº 583.00.1996.528953-2 em trâmite na 33ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Banco Bamerindus do Brasil S/A em face de Quimpar Comércio de Produtos Químicos e Leonel Machado Braga. **R. 08** - O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação Trabalhista, processo nº 01015.2008.032.02.00.4 em trâmite na 32ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP - 2ª Região, movida por Rita de Cássia Holanda Cavalcante em face de José Roberto Fernandes Beraldo. **Av. 9** - Penhora exequenda.



DÉBITOS IPTU/CONTR.MELHOR./T.R.S.:

Conforme pesquisa realizada em 04 de junho de 2025, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 413.347,36 relativos aos exercícios de 1996, 1999 à 2024, além R\$ 15.923,50 em relação ao exercício 2025, que serão devidamente atualizados.



DÉBITO HIPOTECÁRIO EM ABERTO:

R\$ 3.326.391,29 (em 01/2025), fls. 1091, que será devidamente atualizado.



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS



PENDÊNCIA RECURSAL:

Em 04 de junho de 2025, não constam pendências recursais.



DEPOSITÁRIO(S):

Jose Roberto Beraldo, CPF n° 026.188.348-87



INFORMAÇÃO DO OFICIAL DE JUSTIÇA, AVALIADOR OU PERITO:

Conforme laudo de avaliação de fls. 833/875, o imóvel se encontra na Rua Gararu, n° 140, sobreloja "Edifício Pallazo Gritti" - Indianópolis - Município de São Paulo/SP.



DA AVALIAÇÃO:

R\$ 1.772.240,00 (05/2019)



VALOR ATUALIZADO:

R\$ 2.500.000,00 (06/2025), que será devidamente atualizado à época da alienação pelos índices de correção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.)



DÉBITO EXEQUENDO:

R\$ 9.725.977,05 (em 04/2024), fls. 815, que será devidamente atualizado.



DATA DOS LEILÕES:



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

1º Leilão: Início no dia **21/07/2025 às 15:00hs** e se encerrará dia **24/07/2025 às 15:00hs**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo oferta, seguir-se-á sem interrupção o 2ª Leilão.

2º Leilão: Início no dia **24/07/2025 às 15:01hs** e se encerrará no dia **14/08/2025 às 15:00hs**, onde serão aceitos lances de valor igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação (2º leilão).



CONDIÇÕES DE VENDA:

A venda será efetuada em caráter "*ad corpus*" e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo incumbência do interessado verificar a condição do bem previamente a sua participação no Leilão. Correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado (imissão na posse, carta de arrematação, registro, busca e apreensão, providências relativas baixa/cancelamento de penhoras, arrestos, hipotecas, alienações, gravames e indisponibilidades que recaiam sobre o(s) bem(ns), nos termos dos Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.



DOS DÉBITOS E CONCURSO DE CREDORES:

Eventuais ônus sobre o imóvel correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos de IPTU e demais taxas e impostos que serão sub-rogados no valor da arrematação, nos termos do art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, mediante providência do interessado. Havendo pluralidade de credores, nos termos do art. 908 do CPC, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza "propter rem", sub-rogam-se sobre o preço da arrematação, observada a ordem de preferência e existência de saldo,

a serem apreciados pelo MM. Juízo da causa. **Nos termos do art. 1.499 do Código Civil, a arrematação extingue eventual hipoteca existente sobre o imóvel.**

Observação: cabe ao interessado pesquisar e confirmar diretamente nos órgãos competentes quaisquer débitos, ônus ou restrições incidentes.



QUOTA-PARTE DO COPROPRIETÁRIO E/OU CÔNJUGE:

Tratando-se de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem. (Art. 843, CPC), sendo-lhe resguardada sua respectiva quota-parte, com preferência na arrematação, em igualdade de condições.



PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO:

O arrematante deverá pagar o valor do lance à vista, mais 5% de comissão ao Leiloeiro, calculado sobre o valor da arrematação. Os pagamentos deverão ser efetivados em até 24hs (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, através de Guia de Depósito em favor do juízo (arrematação) e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC) ou nos termos do Art. 895, CPC caso não haja lance para pagamento à vista, sujeitas à apreciação pelo MM. Juízo da causa.



PROPOSTA PARCELAMENTO:

O interessado deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro. Propostas de pagamento parcelado poderão ser apresentadas, por escrito, até o dia e horário de encerramento do leilão previsto neste Edital, e enviadas exclusivamente para o e-mail: imoveis@cunhaleiloeiro.com.br, mediante preenchimento e assinatura de

formulário próprio fornecido através do site do Leiloeiro. **Não serão aceitas propostas enviadas após o encerramento do leilão.** A proposta deve conter valor total, sinal mínimo de 25% (à vista) e saldo em até 30 parcelas mensais, corrigidas, conforme art. 895 do CPC e demais condições deste edital. Ciente os interessados que Lances à vista devem ser ofertados exclusivamente pelo site, via plataforma de lances, durante o leilão. Nos termos do Art. 895, § 7º do CPC, o lance à vista é soberano, sobre as propostas para pagamento parcelado. Caso não haja lance à vista registrado na plataforma, **todas as propostas** parceladas recebidas, por escrito, até o horário do encerramento do Leilão serão protocolizadas nos autos para apreciação e definição do MM. Juízo da mais vantajosa. O envio de proposta para aquisição do bem em prestações não suspende o leilão, nem garante direito à arrematação.



DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O leiloeiro fará jus ao ressarcimento pelo trabalho desenvolvido, em montante a ser calculado com base no percentual fixado de comissão (art. 7, §3º-Resolução 236/CNJ).



PUBLICAÇÃO DO EDITAL:

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.cunhaleiloeiro.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.



PARTICIPAÇÃO DO LEILÃO:

Os interessados deverão se cadastrar no site www.cunhaleiloeiro.com.br, e encaminhar a documentação necessária (artigo 14 - Resolução 236/16-CNJ- (a)P.F.: RG, CPF, CNH ou RNE, comprovante de casamento e comprovante



CUNHA
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

de endereço atualizados; (b) P.J.: CNPJ, Contrato Social atualizado, CPF dos Sócios, comprovante de Endereço atualizado. Obs.: Poderão ser solicitados documentos adicionais, caso necessário) e solicitar a habilitação para participação no Leilão em até 01 (um) dia útil antes da finalização do leilão.



INTIMAÇÃO:

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, ficando-os INTIMADOS, caso não sejam localizados. Será este edital, por extrato, afixado e publicado na forma da Lei, o que suprirá eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Escrivã (o), subscrevi.

JUIZ (A) DE DIREITO