



**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:

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AÇÃO:</b>                                                     | EXECUÇÃO DE TITULO EXTRAJUDICIAL                                                                                                                                                                                            |
| <b>PROCESSO Nº:</b>                                              | 0219139-96.2010.8.26.0100                                                                                                                                                                                                   |
| <b>EXEQUENTE (S) /AUTOR (ES) :</b>                               | CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI,<br>CNPJ Nº 62.445.705/0001-70                                                                                                                                                           |
| <b>EXECUTADO (S) /RÉU (S) :</b>                                  | JOSE ROBERTO FERNANDES BERALDO CPF Nº<br>026.188.348-87 E MARIA LUCIA APARECIDA<br>FREDDI BERALDO RG nº 4.149.107-SP                                                                                                        |
| <b>CREDORE (S) / TERCEIRO (S) E<br/>DEMAIS INTERESSADO (S) :</b> | QUIMPAR COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS<br>CNPJ Nº 57.951.782/0001-61; BANCO<br>SISTEMA S/A CNPJ Nº 76.543.115/0001-94;<br>RITA DE CASSIA HOLANDA CAVALCANTE CPF<br>Nº 877.510.705-04 E PREFEITURA<br>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 770 através do site [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://www.cunhaleiloeiro.com.br), que levará a Leilão o bem abaixo descrito:



**DESCRIÇÃO DO(S) BEM(NS) :**

**Lote Único** - Matrícula nº 58.680 do 14º CRI de São Paulo/SP. **Sobreloja** (escritório), localizada no pavimento imediatamente superior ao andar térreo do "**EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI**", situado à Rua Gararu nº 140, em Indianópolis, 24º 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 0646891-32.1997.8.26.0100 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 0528953-50.1996.8.26.0100 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 0101500-56.2008.5.02.0032 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 05 de março de 2026, sobre o imóvel pesavam débitos de IPTU no valor de R\$ 448.270,10 relativos aos exercícios de 1996, 1999, 2013 à 2025, além R\$ 17.672,04 em relação ao exercício 2026, que serão devidamente atualizados.



**DÉBITO HIPOTECÁRIO EM ABERTO:**

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



**PENDÊNCIA RECURSAL:**

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



**DEPOSITÁRIO(S):**

Jose Roberto Beraldo, CPF nº 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, nº 140, sobreloja "Edifício Pallazo Gritti" - Indianópolis - Município de São Paulo/SP.



**DA AVALIAÇÃO:**

R\$ 1.772.240,00 (05/2019).



**VALOR ATUALIZADO:**

R\$ 2.524.386,54 (03/2026), 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:**

**1º Leilão:** Início no dia **24/04/2026 às 15:00hs** e se encerrará dia **27/04/2026 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 **27/04/2026 às 15:01hs** e se encerrará no dia **21/05/2026 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.**

O arrematante ficará isento da responsabilidade pelo pagamento do débito condominial que não for quitado com o preço da alienação, sem prejuízo do direito do exequente prosseguir a execução pelo saldo devedor contra os executados José Roberto Fernandes Beraldo e Maria Lucia Aparecida Freddi Beraldo.

**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 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 da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC). Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão,

inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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, § 4º e 5º do CPC).

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 do Banco do Brasil a ser gerada pelo arrematante através do Portal de Custas em <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp> e de depósito da comissão na c/c nº 06471-7, Ag. 3004, Banco Itaú, diretamente ao Leiloeiro (Art. 884 § Único, CPC). Em até 3 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC)



#### DOS LANCES PARCELADOS:

O interessado em participar do leilão deverá estar previamente cadastrado e habilitado no site do Leiloeiro, cumprindo rigorosamente todas as exigências para registro na plataforma eletrônica, conforme as instruções disponíveis no portal. Os lances parcelados poderão ser ofertados exclusivamente na plataforma eletrônica do leiloeiro, juntamente com os lances à vista, durante o certame e até o encerramento do leilão. Somente serão aceitos os lances registrados no ambiente eletrônico, sendo vedado o envio de propostas por e-mail, formulário ou outros meios.

Os lances parcelados, nos termos legais, deverão conter o pagamento de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do valor total ofertado, à vista, a ser quitado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o

encerramento do certame. O saldo remanescente deverá ser quitado em até 30 (trinta) parcelas mensais, iguais e sucessivas, devidamente corrigidas monetariamente conforme índice previsto neste edital ou conforme determinação judicial. O próprio bem será oferecido como garantia para o pagamento do saldo devedor, observando-se o disposto no §1º do artigo 895 do Código de Processo Civil, sendo necessária a constituição de caução idônea no caso de bens móveis e hipoteca em relação a bens imóveis.

O lance à vista terá preferência sobre os lances parcelados, mesmo quando ofertados por valores iguais, prevalecendo sempre a modalidade de pagamento à vista, conforme disposto no §7º do artigo 895 do Código de Processo Civil. Além disso, caso haja registro de um lance à vista, não serão aceitos lances parcelados posteriores. Na eventual ausência de lances à vista, o maior lance parcelado será considerado vencedor, desde que atenda rigorosamente às condições previstas neste edital e esteja devidamente homologado pelo(a) MM. Juiz(a) responsável pelo processo.

O não pagamento de qualquer obrigação decorrente de arrematação parcelada implicará na aplicação de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, nos termos do §4º do artigo 895 do Código de Processo Civil. O inadimplemento poderá também ensejar a resolução da arrematação, com a devolução do bem à praça para nova alienação pública, ou a execução judicial do saldo devedor diretamente nos autos do processo. Os valores eventualmente pagos pelo arrematante, incluindo a comissão devida ao leiloeiro, não serão devolvidos em caso de descumprimento, além de acarretar a penalidade de impedimento de participação em futuros leilões judiciais, por decisão do(a) MM. Juiz(a).

Todos os lances registrados na plataforma eletrônica, sejam à vista ou parcelados, ficarão disponíveis em tempo real, garantindo total transparência e ampla publicidade do certame aos interessados,

assegurando a confiança, a segurança jurídica e o respeito aos princípios da competitividade. O arrematante vencedor será integralmente responsável pela emissão e comprovação dos pagamentos perante o juízo e deverá cumprir todas as regras definidas neste edital, sob pena de aplicação das penalidades previstas.



#### 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).



#### DO INADIMPLEMENTO:

Em caso de inadimplemento ou desistência imotivada do arrematante/proponente em qualquer momento, será aplicada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação em favor do Leiloeiro, sem prejuízo da aplicação de multa adicional em favor do Exequente, a ser arbitrada pelo MM. Juízo competente, além de outras sanções cabíveis. O arrematante declara estar ciente das características físicas, estruturais e jurídicas do bem, e das informações constantes neste edital e no processo judicial, assumindo integral responsabilidade por sua proposta e pelo cumprimento das obrigações decorrentes do presente ato. O Leiloeiro ou juízo poderá emitir título executivo extrajudicial/judicial para a cobrança dos valores devidos, promovendo seu protesto em caso de não pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32 e da inclusão do arrematante em cadastros de proteção ao crédito, conforme autorização judicial. A oferta de lance ou proposta caracteriza a aceitação expressa e irrevogável de todas as condições do edital, vinculando o arrematante ao presente

negócio jurídico e sujeito às penalidades legais em caso de descumprimento.



#### **PUBLICAÇÃO DO EDITAL:**

O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro [www.cunhaleiloeiro.com.br](http://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](http://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 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.



**CUNHA**  
LEILÕES JUDICIAIS | EXTRAJUDICIAIS

---

**CAIO HUNNICUTT FLEURY MORAES**  
**JUIZ DE DIREITO**

