

## EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL

A(o) Doutor(a) Caroline Quadros da Silveira Pereira, D. Juiz(a) de Direito da 9ª Vara Cível da Comarca de Guarulhos - 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](http://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** 0048200-21.2018.8.26.0224

**AÇÃO:** Cumprimento de Sentença

**EXEQUENTE(s):** Zulmira Correa Candido; José Roberto Candido; Mariza Salete Dias Candido; Jose Carlos Candido

**EXECUTADO(s):** Cherma Indústria da Artegráfica Ltda Epp; Marcelo Chiodo Cherfen; Maria Sylvia Saraiva Mendes Gonçalves; Eronaldo Roni Teixeira

**TERCEIRO(s):** Banco Bradesco S/A; Prefeitura de São Paulo; Condomínio Edifício Porto Bello Comercial Building

**DÉBITO DOS AUTOS:** R\$1.098.719,39 (março/2023) - Fls. 425/426.

**PENHORA NO ROSTO DOS AUTOS:** Nada consta.

**RECURSOS PENDENTES DE JULGAMENTO:** Nada consta.

### BEM(NS) PENHORADO(S)

**DESCRIÇÃO DO BEM:** ESCRITÓRIO Nº 21, no 2º andar do "Condomínio Edifício Portobello Comercial Building", sito na rua Cardoso de Almeida, nº 60, no 19º Subdistrito - Perdizes, contendo a área útil de 58,158m<sup>2</sup>, a área comum de 45,324m<sup>2</sup>, e a área total de 103,504m<sup>2</sup>, correspondente à fração ideal de 1,019568% no terreno. **CONTRIBUINTE: 021.016.0345-4.**

**PROPRIEDADE OU DIREITOS:** Propriedade.

**MATRÍCULA IMOBILIÁRIA:** 72.385 - 2º CRI de São Paulo/SP.

**ÔNUS:** AV.10 Caução Locatícia; AV.11 Execução (processo nº 0032292-65.2011.8.26.0224); AV.12 Penhora (processo nº 0032292-65.2011.8.26.0224); AV.13 Penhora Exequenda.

**DOS DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Constatam débitos inscritos em dívida ativa, relativos aos exercícios de 2019 a 2024, no valor de R\$ 42.077,49, bem como, débitos de IPTU relativos ao exercício de 2025, no valor de R\$5.056,75. 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 CONDOMINIAL:** R\$120.018,76 (março/2024) - Fls. 361.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$427.963,12 (março/2025) - Fls. 719/728 e 744/747.

**VALOR DE AVALIAÇÃO ATUALIZADO:** R\$445.517,20 (abril/2026), que será atualizado à época da alienação, conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP, no auto de arrematação.

---

## DO LEILÃO

**1ª PRAÇA:** De 18/05/2026 às 14:00 até 21/05/2026 às 14:00 valor igual ou superior ao da avaliação;

**2ª PRAÇA:** De 21/05/2026 às 14:01 até 10/06/2026 às 14:00 mínimo de 60% do valor de 1ª Praça.

**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.

**COMO PARTICIPAR:** Os interessados deverão se cadastrar no site [www.webleiloes.com.br](http://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% sobre o valor da arrematação, a ser paga diretamente pelo arrematante, não estando incluída no valor do lance.

**PARCELAMENTO:** Pagamento de ao menos 25% do lance à vista, com o saldo em até 30 (trinta) meses, art. 895, incisos I e II do CPC. A proposta de pagamento à vista terá sempre preferência sobre as propostas parceladas, 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.

**MEAÇÃO:** Nos termos do art. 843 do CPC, tratando-se de penhora de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação. O coproprietário ou cônjuge não executado terá preferência na arrematação, em igualdade de condições.

**SUSTAÇÃO/CANCELAMENTO:** Nos termos do art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s) ou suspensa(s) após a publicação do edital — inclusive por pagamento, remição ou acordo — o executado deverá reembolsar as despesas comprovadas, incluindo a comissão do leiloeiro, fixada em 5% do valor destinado à satisfação da execução. Se tais atos ocorrerem após a arrematação, será devida ao leiloeiro comissão de 5% sobre o valor arrematado. O ressarcimento, de responsabilidade exclusiva do executado, poderá ser garantido por penhora do próprio bem.

**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, 01 de abril de 2026.

---

Juiz (a) de Direito