

EDITAL DE LEILÃO

38ª VARA CÍVEL REGIONAL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DE SÃO PAULO.

Edital de 1ª e 2ª Praça de bem imóvel e para intimação dos executados **JOSE ROBERTO FERNANDES BERALDO** (CPF nº 026.188.348-87); e **MARIA LUCIA APARECIDA FREDDI BERALDO** (RG nº 4.149.107-SP), bem como do seu Curador Especial **ALAN FARIA ANDRADE SILVA**, bem como dos terceiros interessados **QUIMPAR COMÉRCIO DE PRODUTOS QUÍMICOS** (CNPJ Nº 57.951.782/0001-61); **BANCO SISTEMA S/A** (CNPJ Nº 76.543.115/0001-94); **RITA DE CASSIA HOLANDA CAVALCANTE** (CPF Nº 877.510.705-04) e **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO**. expedido nos **AUTOS DE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL – DESPESAS CONDOMINIAIS**, Processo nº. **0219139-96.2010.8.26.0100**, ajuizada pelo **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO PALAZZO GRITTI**, CNPJ Nº 62.445.705/0001-70.

A **Dra. ANA RAQUEL VICTORINO DE FRANÇA SOARES**, Juíza de Direito da 38ª Vara Cível Central da Comarca de São Paulo, na forma da lei, etc.

FAZ SABER que, com fulcro nos artigos 879 a 903 do CPC, regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, Resolução do Conselho Nacional de Justiça nº 236 de 13.07.2016, e art. 250 e seguintes das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, através da **GOLD LEILÕES** (www.leiloesgold.com.br) portal de leilões on-line, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 01/09/2026 às 14:00h, e com término no dia 03/09/2026 às 14:00h**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado para o **2º Leilão com início no dia 03/09/2026 às 14:01h, e com término no dia 23/09/2026 às 14:00h**, caso não haja licitantes na 1ª, ocasião em que os bens serão entregues a quem mais der, não sendo aceito lance inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação atualizada (Art. 891 parágrafo único do CPC e art. 13 do Prov. CSM n. 1625/2009) do(s) bem(ns) abaixo descrito(s).

BEM: Matrícula nº 58.680 do 14º CRI de São Paulo – SP: Imóvel: **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.**

AVALIAÇÃO ATUALIZADA: R\$ 2.604.987,70 (dois milhões, seiscentos e quatro mil, novecentos e oitenta e sete reais e setenta centavos), atualizada pela tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo até (julho de 2026).

ONUS: Consta da referida certidão de ônus extraída pelo site ARISP, em 14.07.2026, **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. **Av.10** – O imóvel desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Fiscal, processo nº 0015509-73.2013.4.03.6182 movida pelo Ministério da Fazenda em face de Jose Roberto Fernandes Beraldo. **Av.11** – A vista da mesma certidão expedida nos autos do processo nº 0015509-73.2013.4.03.6182, este imóvel junto aos demais tornaram-se indisponíveis.

DÍVIDA ATIVA: Consta débitos tributários e imobiliários a título de DÍVIDA ATIVA, referente aos seguintes exercícios: ano 1996, 1999, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025, no valor total de R\$ 457.769,45, atualizados até 14/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://dividaativa.prefeitura.sp.gov.br/>

IPTU: Consta débitos tributários e imobiliários a título de IPTU, referente ao ano corrente de 2026, no valor total de R\$ 19.441,46, atualizados até 15/07/2026, em favor da **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** extraídos do website da prefeitura: <https://iptu.prefeitura.sp.gov.br/>

DÉBITO PROCESSUA (CONDOMÍNIO): R\$

As fotos e a descrições detalhadas do(s) bem(ns) a ser(em) levado(s) a leilão estão disponíveis no Portal www.goldleiloes.com.br.

DAS INTIMAÇÕES – Se por qualquer motivo, não for possível a intimação pessoal do(s) executado(s), do(s) condômino(s), do(s) credor(es), senhorio e terceiro(s) interessado(s) constantes na matrícula do imóvel, quando for necessária, **incidirá a disposição do artigo 274, parágrafo único**, do Código de Processo Civil e, **em reforço, considerar-se-á a intimação feita pelo edital**.

DO CONDUTOR DO LEILÃO – O Leilão será conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Sr. Uilian Aparecido da Silva, inscrito na JUCESP sob o nº 958**.

DOS LANCES – Os lances serão dados diretamente no sistema do gestor leiloeiro de forma on-line e em tempo real, não sendo admitidos lances por e-mail para posterior registro, assim como qualquer forma de intervenção humana na coleta e registro de lances. Serão aceitos lances superiores ao corrente, tendo um acréscimo mínimo obrigatório. Sobrevindo lances nos três minutos antecedentes do encerramento, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, para igualdade de oportunidade.

DO PARCELAMENTO – O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar por escrito a proposta. **Apresentada a proposta deverá ainda o proponente realizar seu lance na plataforma de leilões de forma parcelada que está preparada para receber os lances em igualdade de condições, demonstrando a isonomia e a transparência nas disputas**. Observando os requisitos do

artigo 895, § 1º do CPC/2015. A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado (Artigo 895 §7º, CPC).

Resolução 236 de 2016 CNJ.

Art. 22. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Parágrafo único. Não será admitido sistema no qual os lances sejam realizados por e-mail e posteriormente registrados no site do leiloeiro, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lances.

Art. 26. Não sendo efetuados os depósitos, serão comunicados também os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação do juiz, na forma do art. 895, §§ 4º e 5º, art. 896, § 2º, arts. 897 e 898, sem prejuízo da invalidação de que trata o art. 903 do Código de Processo Civil.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do valor do lance, através de guia de depósito judicial identificado e vinculado ao Juízo responsável, bem como da comissão do gestor leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, através de depósito bancário, DOC ou TED na conta do leiloeiro que será informada posteriormente, não sendo incluso no valor do lance; ambos no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, sob pena de se desfazer a arrematação. Não sendo efetuado o depósito da oferta, será comunicado imediatamente ao juízo, juntamente com lances anteriores para que sejam submetidos à apreciação, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do CPC.

Em caso de interesse pelo exequente em arrematar o bem, este não estará obrigado a exibir seu preço, mas se o valor exceder seu crédito, deverá ser depositado dentro de 3 (três) dias a diferença, não o eximindo de pagar em ambos os casos a comissão do leiloeiro, sob pena de ser tomada sem efeito a arrematação, e neste caso, o bem será levado a novo leilão à custas do exequente.

DO AUTO DA ARREMATAÇÃO – O auto do leilão será assinado pelo juiz após comprovação efetiva do pagamento integral da arrematação e da comissão, sendo dispensadas as demais assinaturas do Art. 903 do CPC.

DA ADJUDICAÇÃO, REMISSÃO OU ACORDO – Em caso de adjudicação ou remissão após o indicado o leiloeiro para a realização do certame, e antes da arrematação, a parte que adjudicou ou remiu, deverá arcar com os custos suportados pelo leiloeiro e seus honorários até o momento da suspensão do leilão. Na mesma oportunidade, em caso de acordo, deverá ser declinado na minuta do acordo quem arcará com tais custos, sob pena da parte executada suportá-los na integralidade. Havendo arrematação, em caso de adjudicação, remissão ou acordo, faz jus à comissão dos 5% (cinco por cento) sobre o valor da adjudicação, remissão ou acordo, a ser pago por que deu causa à anulação do leilão, nos termos do Art. 7, § 3º da Resolução nº 236 de 13.07.2016.

DOS DÉBITOS – 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, bem como os débitos de condomínio (propter rem) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Artigo nº 908, § 1º, CPC.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício onde estiver ocorrendo à ação, pelos telefones da gestora: (11) 2741-9515 / 2741-9946, ou ainda no e-mail: duvidas@leiloesgold.com.br.

Fica(m) do presente edital o(a)(s) executado(a)(s) INTIMADO(A)(S) das designações supra, caso não seja(m) localizado(a)(s) para a intimação pessoal.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas; correrão por conta exclusiva do arrematante as despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei.

Dra. ANA RAQUEL VICTORINO DE FRANÇA SOARES
JUÍZA DE DIREITO