

**EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DA(S) PARTE(S)**

Processo nº: **0001648-70.2024.8.26.0132**  
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Alienação Judicial**  
Exequente: **Cláudia Gradella Haddad**  
Executado: **Espólio de Walter Gradella - Repres. Natalia Stradiotto Gradella Gueronie outro**

**EDITAL DE LEILÃO - PRAÇA ÚNICA DO BEM ABAIXO DESCRITO, CONHECIMENTO DE EVENTUAIS INTERESSADOS NA LIDE E INTIMAÇÃO DO(A)(S) PARTES(S); EVENTUAL(IS) COPROPRIETÁRIO(S); EVENTUAL(IS) TITULAR(ES) DE USUFRUTO, USO, HABITAÇÃO, ENFITEUSE, DIREITO DE SUPERFÍCIE, CONCESSÃO DE USO ESPECIAL PARA FINS DE MORADIA OU CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO; EVENTUAL(IS) CREDOR(ES) PIGNORATÍCIO, HIPOTECÁRIO, ANTICRÉTICO, FIDUCIÁRIO OU COM PENHORA ANTERIORMENTE AVERBADA; EVENTUAL(IS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) E/OU VENDEDOR(ES); EVENTUAL(IS) CÔNJUGE(S) E/OU HERDEIRO(S) DESSE(S).**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito Dr.(a) **Marcelo Eduardo de Souza** da **3ª Vara Cível da Comarca de Catanduva/SP**, na forma da lei,

**FAZ SABER**, aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Cumprimento de sentença - Alienação Judicial** ajuizada por **Cláudia Gradella Haddad** contra **Espólio de Walter Gradella - Repres. Natalia Stradiotto Gradella Gueronie outro - Processo nº 0001648-70.2024.8.26.0132** e que foi designada a venda do(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**CLÁUSULA 1ª: DO(S) IMÓVEL(IS)** - O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter "AD CORPUS" e no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m), sem garantia.

**Parágrafo Único:** A descrição detalhada e as fotos do(s) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s) estão disponíveis no Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**CLÁUSULA 2ª: DO(S) BEM(NS)** - O(s) bem(ns) será(ão) vendido(s) no estado em que se encontra(m), sem garantia; através do portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br) o usuário tem acesso à descrição detalhada e fotos do(s) bem(ns) a ser(em) apregoado(s).

**CLÁUSULA 3ª: DA VISITAÇÃO** - Constitui ônus dos interessados examinar o(s) imóvel(is) a ser(em) apregoado(s), antes do encerramento do leilão.

**Parágrafo Único:** As visitas, quando autorizadas, deverão ser agendadas via *e-mail* [tjsp@calilleiloes.com.br](mailto:tjsp@calilleiloes.com.br), com antecedência mínima de 07 (sete) dias do encerramento do leilão.

**CLÁUSULA 4ª: DO MEIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO** - O leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**Parágrafo Único: DO PERÍODO DA PRAÇA ÚNICA:** A praça terá início em **25/05/2026**, a partir das **14:00** horas, encerrando-se em **10/06/2026**, às **14:00** horas.

**CLÁUSULA 5ª: DO CONDUTOR DO LEILÃO** - O leilão será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Sr(a). Julio Abdo Costa Calil, matriculado(a) na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 813.

**CLÁUSULA 6ª: DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO(S) BEM(NS)** - Na praça única, o valor mínimo para a venda do(s) bem(ns) corresponderá a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**CLÁUSULA 7ª: DAS PROPOSTAS PARCELADAS** – Em consonância ao estabelecido no artigo 895 do CPC, o arrematante interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito:

**I:** Até o início da praça única, proposta de aquisição do bem por valor não inferior a 100% (cem por cento) do valor da avaliação judicial, atualizada pela Tabela Prática para Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, em relação ao(s) bem(ns) do ANEXO I, sendo que a proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista (pagamento em até 24 horas) e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, com parcelas iguais e sucessivas, cuja integralização o adquirente terá direito àquele bem, com a expedição a seu favor da Carta de Alienação e/ou do Mandado de Entrega, tudo antecedido da necessária lavratura do Auto correspondente (artigo 880, § 2º do CPC).

**§1º:** Em havendo interesse na posse imediata, o arrematante deverá se ater à parte final do § 1º, do art. 895, CPC, apresentando caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis.

**§2º:** As propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

**§3º:** As parcelas devem ser de, no mínimo, R\$ 1.000,00 (um mil reais).

**§4º:** No 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.

**§5º:** 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 ser formulados nos autos da execução em que se deu a arrematação.

**§6º:** A proposta de pagamento do lance à vista, de mesmo valor, prevalecerá sobre as propostas de pagamento de lance parcelado.

**§7º:** Se o leilão tiver um lance a vista, posteriormente, não serão aceitos lances parcelados.

**§8º:** Em caso de aceite da proposta parcelada, compete exclusivamente ao arrematante a emissão das guias e a comprovação dos pagamentos mensais no processo.

**§9º:** A proposta obriga o proponente, se o contrário não resultar dos termos dela, da natureza do negócio, da decisão judicial, ou das circunstâncias do caso.

**I:** Caso o proponente não cumpra a proposta ofertada estará sujeito as penalidades legais, e àquelas que o(a) MM. Juiz(a) entender cabível, como a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao leiloeiro, podendo o proponente ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

**§10º:** Deixa de ser obrigatória a proposta se, antes do aceite pelo(a) MM. Juiz(a), chegar ao conhecimento de Vossa Excelência a retratação do proponente.

**§11º:** As propostas serão recebidas e encaminhadas ao(à) MM. Juiz(a) que decidirá sobre sua aceitação ou não; logo, o recebimento das propostas não gera direito adquirido, nem expectativa de direito para o proponente, antes da decisão judicial, mas o deixa obrigado a cumpri-las, caso sejam aceitas.

**CLÁUSULA 8ª: DOS LANCES** – Os lances deverão ser ofertados pela rede Internet, através do Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

**§1º:** Durante o leilão, profissionais da Calil Leilões poderão auxiliar os interessados no que se fizer necessário, através do telefone (0 xx 16 3514-2040) ou e-mail ([tjisp@calilleiloes.com.br](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)).

**§2º:** Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial exclusivamente eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

**CLÁUSULA 9ª: DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE DO LANCE** – Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

**§1º:** O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**§2º:** Ressalvada a hipótese do art. 903, § 5º, do Código de Processo Civil, a desistência da arrematação acarreta a perda, em favor da execução, de eventual valor pago, além da comissão destinada ao(a) leiloeiro(a), podendo o arrematante ficar impedido de participar de hastas públicas do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme decisão judicial.

**CLÁUSULA 10: DOS DÉBITOS** – Os débitos fiscais e tributários incidentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s) sub-rogarão no preço da arrematação (art. 130, CTN), e os débitos de condomínio (que possuem natureza propter rem), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação, ficando o arrematante responsável pelo pagamento dos débitos de outra natureza, inclusive os de alienação fiduciária.

**§1º:** Os débitos de responsabilidade do arrematante, inclusive os de alienação fiduciária, via de regra, deverão ser quitados de forma integral, sem direito a parcelamento, imediatamente após a expedição da carta de arrematação, ou da ordem de entrega, ou do mandado de imissão na posse, sob pena de ser cobrado judicialmente pelo credor do caso, salvo se o credor concordar expressamente em receber parcelado.

**I:** Para quitar os débitos previstos nessa cláusula o arrematante deve procurar diretamente o credor do caso.

**§2º:** Tema 1.134 do STJ: "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 incidiam sobre o imóvel na data de sua alienação".

**CLÁUSULA 11: DA COMISSÃO** – O arrematante deverá pagar, a título de comissão, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação do(s) imóvel(is), que não se incluirá no valor do lance.

**§1º:** Nos casos de bem indivisível, sendo exercido o direito de preferência por um dos condôminos, pelo cônjuge ou outro interessado, o percentual da comissão incidirá sobre o valor do lance total e não apenas sobre o valor da cota não pertencente ao arrematante, afinal tais interessados concorrem em iguais condições com os demais.

**§2º:** A comissão devida não está inclusa no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial, por razões alheias à vontade do arrematante.

**CLÁUSULA 12: DO PAGAMENTO** – O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do(s) imóvel(is) arrematado(s), no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da praça, através de Guia de Depósito Judicial em conta vinculada ao respectivo processo, sob pena de se desfazer a arrematação.

**§1º:** Após a realização do pagamento da Guia de Depósito Judicial, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante de pagamento por *e-mail* ([tjisp@calilleiloes.com.br](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação, sem prejuízo de outros documentos necessários.

**§2º:** Não sendo efetuados os pagamentos devidos pelo arrematante no prazo estipulado, o Juiz será comunicado imediatamente e poderá aprovar a venda do(s) bem(ns) para o segundo colocado, pelo último lance por ele ofertado, sem prejuízo de aplicação da sanção prevista do Artigo 897 do Código de Processo Civil.

**CLÁUSULA 13: DO PAGAMENTO DA COMISSÃO** – O pagamento da comissão devida pela arrematação do bem deverá ser efetuado à vista, diretamente em conta bancária de titularidade do LEILOEIRO OFICIAL, a ser oportunamente informada ao arrematante após a arrematação.

**§1º:** Após a arrematação, o arrematante receberá os dados bancários para pagamento da comissão devida ao LEILOEIRO OFICIAL, devendo proceder ao depósito em conta, transferência bancária ou pagamento por outro meio admitido pelo leiloeiro, no prazo fixado no edital.

**§2º:** O pagamento da comissão será considerado realizado somente após a efetiva compensação/liquidação do valor na conta bancária indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL.

**§3º:** Não será aceito pagamento em espécie, por meio de cheque, nem mediante depósito em conta diversa daquela expressamente indicada pelo LEILOEIRO OFICIAL.

**§4º:** O comprovante de pagamento da comissão deverá ser preservado pelo arrematante e apresentado sempre que solicitado, para fins de controle e regular processamento do ato expropriatório.

**§5º:** Desfeita a arrematação pelo Juiz, por motivos alheios à vontade do arrematante, serão restituídos ao mesmo os valores pagos e relativos ao preço do(s) imóvel(is) arrematado(s) e à comissão.

**§6º:** Após a realização do pagamento, o arrematante deverá encaminhar o respectivo comprovante juntamente com cópia da certidão de casamento, se o caso, por *e-mail* ([tjisp@calilleiloes.com.br](mailto:tjisp@calilleiloes.com.br)), a fim de que os mesmos sejam juntados aos autos do processo para expedição da Carta de Arrematação.

**§7º:** O arrematante inadimplente poderá, a critério do Juízo, ter seu nome inscrito nos cadastros de proteção ao crédito (SCPC/SERASA), bem como ser compelido ao pagamento da comissão devida ao Leiloeiro Oficial acrescida de multa, conforme percentual fixado no edital, além de juros e correção monetária. Para tanto, poderá ser expedida certidão de crédito correspondente, passível de execução judicial nos termos da legislação aplicável, ou de protesto no respectivo Tabelião de Protesto de Letras e Títulos, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis.

**CLÁUSULA 14: DO AUTO DE ARREMATAÇÃO** – O auto de arrematação será lavrado imediatamente após a comprovação do pagamento do lote e comissão, e será assinado pelo Juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro.

**CLÁUSULA 15: DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE E TRANSFERÊNCIA DO(S) BEM(NS)** – A responsabilidade para a transferência do bem para o seu nome é inteiramente do arrematante, inclusive com despesas cartorárias e congêneres.

**§1º:** O interessado em arrematar o(s) bem(ns) é responsável por diligenciar a fim de averiguar as condições físicas e jurídicas que o(s) bem(ns) possui(em), inclusive, (s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns), não podendo alegar qualquer desconhecimento posterior a arrematação.

**§2º:** O arrematante deve diligenciar para confirmar o(s) ônus real e/ou o(s) gravame(s) que pesa(m) sobre o(s) bem(ns) após a arrematação, a fim de, se desejar, fazer uso do direito previsto no artigo 903, § 5º, inciso I do Código de Processo Civil, uma vez que após a confecção do edital podem ocorrer novas penhoras/gravames sobre o(s) bem(ns), que culminará na preclusão para o arrematante caso não seja(m) questionada(s) a tempo.

**§3º:** Se o bem estiver em depósito, a partir da expedição da ordem entrega do bem os custos de permanência, manutenção e preservação do bem serão do arrematante, inclusive eventuais diárias.

**§4º:** No ato da retirada do(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver(em)). Sendo constatada qualquer divergência e/ou irregularidade, o fato deverá ser imediatamente informado, por escrito, ao leiloeiro que será encaminhada ao MM. Juiz, ficando a retirada suspensa até que estejam solucionadas as eventuais dúvidas existentes. Não será aceita qualquer reclamação do arrematante com relação à irregularidade e/ou divergência do(s) bem(ns) arrematado(s) após a retirada do(s) mesmo(s).

**§5º:** Para transferir o(s) bem(ns) arrematado(s), o arrematante, ou seu procurador, deverá primeiramente retirar junto ao cartório judicial o respectivo “Mandado de Entrega do Bem” e então apresentá-lo ao Órgão responsável pelo registro do bem, recolhendo as custas extrajudiciais pertinentes (DETRAN, ANAC, Capitania, etc).

**§6º:** As despesas de transferência do bem arrematado, tais como emolumentos cartoriais, imposto de transmissão de bens imóveis – ITBI e/ou taxas relativas à transferência de veículos nos órgãos de trânsito competentes, correrão por conta do arrematante.

**§7º:** Finda a arrematação e lavrado o respectivo auto, encerra-se a atuação do Leiloeiro Oficial no presente feito, não lhe cabendo qualquer responsabilidade ulterior quanto a providências jurídicas, administrativas ou materiais referentes ao(s) bem(ns) arrematado(s), sendo de inteira responsabilidade do arrematante a adoção das medidas necessárias à imissão na posse, registro e regularização do bem(ns) arrematado(s), inclusive mediante a constituição de advogado de sua confiança, se assim entender.

**CLÁUSULA 16: CARTA DE ARREMATAÇÃO E/OU MANDADO DE ENTREGA DO BEM** – A carta de arrematação e/ou mandado de entrega do bem será(ão) expedido(s) pelo juízo responsável pelo processo, após o certificado decurso do prazo previsto no §2º do artigo 903 do CPC, devendo o arrematante comprovar o pagamento da taxa para expedição do Mandado de Entrega do Bem, bem como providenciar as peças elencadas no artigo 901, §2º do CPC, e sempre que necessário, recolher as custas para acompanhamento de Oficial de Justiça.

**§1º:** Não existe prazo estabelecido para a certificação do decurso de prazo nos autos, ato que depende exclusivamente do volume de trabalho do Cartório Judicial, sendo certo que a entrega do(s) bem(ns) ocorrerá apenas após esse ato.

**§2º:** Para o cancelamento das condições anteriores à arrematação, e oriundas de outros processos, deverá o arrematante requerer a expedição do(s) ofício(s) diretamente aos respectivos juízos que originaram as condições.

**CLÁUSULA 17: DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DO LEILÃO POR ACORDO/REMISSÃO APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – Havendo acordo, transação ou por qualquer outro motivo o bem não chegue a ser arrematado, a comissão não será devida pelo arrematante, ainda que haja publicação de edital etc. (Art. 267, §4º, das NSCGJ), assim como não haverá que falar em reembolso de despesas (artigos 274 e 275 das NSCGJ).

**Parágrafo Único:** A comissão será devida nos casos do §1º, do Art. 892, do CPC.

**CLÁUSULA 18: DA ARREMATAÇÃO PELO CRÉDITO** – O exequente, desde que único credor, na hipótese de arrematação pelo crédito, deverá ofertar lances antes do encerramento do leilão diretamente no Portal Calil Leilões, e ficará responsável pelo pagamento da comissão devida na sua integralidade.

**§1º:** Se a parte exequente arrematar o(s) bem(ns) e for o único credor, aplica-se o artigo 892, §1º do CPC e o depósito da diferença, se for o caso, deverá ser realizado em 3 dias úteis após o leilão, sob pena de tornar sem efeito a arrematação.

**§2º:** A arrematação poderá, no entanto, ser tornada sem efeito nos casos previstos no §1º, do artigo 903, do Código de Processo Civil.

**§3º:** Para fins de habilitação à arrematação pelo crédito, o exequente deverá apresentar ao Leiloeiro Oficial, antes da abertura do leilão, certidão de crédito emitida pelo juízo que determinou a alienação, na qual constem expressamente: a qualificação das partes, o número do processo, a declaração de que o exequente é o único credor habilitado e o valor atualizado de seu crédito até a data da expedição. A ausência dessa certidão ou a apresentação de documento incompleto poderá obstar a efetivação da arrematação pelo crédito.

**CLÁUSULA 19: DO DIREITO DE PREFERÊNCIA** – O coproprietário, o cônjuge ou companheiro(a), o descendente e o ascendente do executado, nessa ordem, e desde que não sejam parte da execução, terão preferência na arrematação e poderão exercer o seu direito diretamente no Portal, ofertando lances em igualdade de oferta com os demais participantes, ficando responsável pelo pagamento da comissão devida.

**Parágrafo Único:** O detentor do direito, no momento da habilitação no Portal deverá se identificar como “sou parte envolvida no processo”, anexando cópia dos documentos que comprovem o direito de preferência, que será verificado pelo Leiloeiro e, se em termos, receberá uma habilitação especial para participar do leilão em igualdade de oferta.

**CLÁUSULA 20: DAS PROPOSTAS** – Caso o bem não seja vendido durante o leilão, fica desde já autorizada a captação de propostas por valor não inferior a 50% (cinquenta por cento) da avaliação, pelo prazo máximo de 10 (dez) dias a contar do encerramento definitivo do leilão.

**Parágrafo Único:** As propostas serão recebidas e encaminhadas ao(à) MM. Juiz(a) que decidirá sobre sua aceitação ou não; logo, o aceite das propostas não gera direito adquirido, nem expectativa de direito para o proponente, antes da decisão judicial.

**CLÁUSULA 21: DOS INCIDENTES, AÇÕES INCIDENTAIS, RECURSOS E EXECUÇÕES DE SENTENÇAS** – Não há incidentes, ações incidentais, recursos ou execuções de sentenças vinculados a este processo.

**CLÁUSULA 22: DOS APENSOS, ENTRANHADOS E UNIFICADOS** – Não há processos apensados, entranhados e unificados a este processo.

**Parágrafo Único:** Processo principal 1008243-73.2021.8.26.0132.

**CLÁUSULA 23: DA MEAÇÃO** – Nos termos do artigo 843 do Código de Processo Civil, tratando-se de penhora de bem indivisível, o equivalente à quota-parte do coproprietário ou do cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação do bem.

**Parágrafo Único:** É reservada ao coproprietário ou ao cônjuge não executado a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

**CLÁUSULA 24: CIENTIFICAÇÃO e PUBLICAÇÃO DO EDITAL** – A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações e/ou intimações pessoais de todos os interessados, e dos respectivos patronos, ficando-os **INTIMADOS**, caso não sejam localizados, sendo que ainda, para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

**§1º:** Este edital será publicado no Portal <http://www.calilleiloes.com.br>, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil – CPC.

**§2º:** Se o(a) ré(u)/executado(a) for revel e não tiver advogado constituído, não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele encontrado no endereço constante do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão (art. 889, parágrafo único do CPC).

**CLÁUSULA 25** – As demais condições obedecerão ao que dispõe o Código de Processo Civil, o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial, o Provimento CSM nº 1.625, de 09 de fevereiro de 2.009, do Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça e o *caput* do artigo 335, do Código Penal.

**CLÁUSULA 26** – Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal [www.calilleiloes.com.br](http://www.calilleiloes.com.br).

## **ANEXO I: RELAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)**

**1.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 1 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 5.894 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP:** UM PRÉDIO residencial, construído de tijolos e coberto com telhas, de número 666, para a Rua Olinda e número 1.223, para a Rua Belo Horizonte, nesta cidade e comarca de Catanduva, e seu terreno de formato irregular, o qual é constituído pelos lotes nºs. 2 e 10, da quadra n. 272, situado na Rua Olinda, no Jardim Amêndola (Parque Comendador João Amêndola) perfazendo uma área de 1.146,00 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: “partindo de um ponto na divisa com o lote n. 03, e a Rua Belo Horizonte, segue por esta com 15,00 metros até um ponto; na divisa com o lote n. 01, daí a esquerda divisando com o lote n. 1, segue com 39,00 metros até encontrar a divisa com o lote n. 10; daí a direita segue com 15,00 metros, divisando com o lote n. 1, até encontrar a Rua Olinda; daí a esquerda, seguindo por esta mede-se 11,00 metros, até encontrar a divisa com o lote n. 9, até um ponto; daí a esquerda, divisando com o lote n. 9, mede-se 51,00 metros até outro ponto, na divisa com João Amêndola; daí a esquerda segue com 11,00 metros até um ponto, na divisa com o lote n. 5; daí a esquerda mede-se 21,00 metros, divisando com parte do lote n. 5 e do lote n. 3, até um ponto; daí a direita com 39,00 metros, divisando com o lote n. 3, até encontrar a Rua Belo Horizonte, seu ponto inicial.

**PROPRIETÁRIOS: WALTER GRADELLA, PAULO FERNANDO GRADELLA E CLAUDIA GRADELLA.**

**1.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 1**

**R.01-5.894:** divisão amigável do imóvel, passando a pertencer em sua totalidade à Walter Gradella e Luzia Aparecida Sestito Gradella.

**R.02-5.894:** meação e herança – 1/2 (metade) à Walter Gradella e 1/4 para cada um dos dois herdeiros - Paulo Fernando Gradella e Claudia Gradella.

**AV.05-5.894:** penhora dos autos nº 0003478-98.2012.8.26.0453.

**1.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:**

Em 11/07/2025, o perito judicial constatou que o imóvel possui 1.163,45 m<sup>2</sup> de área total e 714,02 m<sup>2</sup> de área edificada.

Imóvel de uso residencial unifamiliar de alto padrão, edificado em múltiplos níveis, com estrutura sólida, bom estado de conservação geral (ausência de trincas relevantes), apresentando apenas descascamento de pintura em alguns pontos. A construção é ampla, com distribuição funcional dos ambientes e rica em acabamentos de qualidade.

Hall de Entrada:

Acesso principal com espaço de recepção;  
Integração com garagem frontal.

Garagem Frontal:

Capacidade para até 5 veículos cobertos e 2 veículos descobertos.

Escritório:

Piso laminado;  
Armário embutido em madeira cerejeira;  
Janelas superiores com iluminação natural;  
Cobertura em laje;  
Acompanha lavabo (sem chuveiro).

Escada de acesso ao piso superior:

Revestimento com pedras goianas.

Piso Superior:

Sala de estar ampla;  
04 suítes, todas com piso laminado, armários embutidos em madeira cerejeira e acesso integrado a sacada frontal;  
A suíte principal, anteriormente utilizada pelo genitor falecido, possui sacada maior e closet exclusivo.

Piso Inferior:

Sala rebaixada destinada a uso de televisão e música, com piso em peroba rosa e mesa de centro;  
Escada em formato redondo;  
Sala de estudos ampla, sem divisórias internas;  
Jardim de inverno interno, favorecendo a ventilação e iluminação natural;  
Lavabo com estrutura circular;  
Sala de jantar integrada a uma sala de estar espaçosa.

Cozinha e Copa:

Revestimento cerâmico até o teto;  
Armários embutidos da marca Kitchen;

Coifa e forno a gás embutido instalados;  
Copa anexa à cozinha.

Ala Independente (acesso após a cozinha):  
Sala privativa;  
Suíte com closet, revestida com carpete e armário embutido;  
Ambientes voltados para a Rua Olinda.

Área de Serviço:  
Corredor com armários embutidos;  
Lavanderia com quarto específico para roupas;  
Quarto de despensa;  
Quarto de empregado com banheiro privativo.

Garagem Lateral:  
Capacidade para até 4 veículos pequenos, descoberta.

Área Externa  
Piscina com capacidade de 120 mil litros;  
Espaço gourmet com churrasqueira elétrica automatizada (Gira Grill em funcionamento);  
Salão coberto com pia e quarto de apoio/despensa;  
Poço semi-artesiano funcional;  
Banheiro externo de apoio à área de lazer;  
Estrutura para paisagismo com canteiros de flores em caixas de concreto, em formato de cachoeiras vazadas.

Das Melhorias Públicas  
O imóvel situa-se em local onde contém melhoramentos públicos como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, dentre outros.

Estes registros demonstram boa qualidade quanto a localização, independente da idade e aspecto dos terrenos.

Do Estado de Conservação  
Neste íterim, em relação ao estado de conservação do imóvel, diga se caracterizar o imóvel como "Entre regular e reparos simples", com fulcro na letra "D" da tabela de ROSS-HEIDECHKE para depreciação de imóveis.

**1.IV – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em 11/07/2025:**  
R\$4.306.568,78 (quatro milhões trezentos e seis mil quinhentos e sessenta e oito reais e setenta e oito centavos).

**1.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$4.427.654,86 (quatro milhões quatrocentos e vinte e sete mil seiscentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e seis centavos).

**1.VI – Valor de 50% da avaliação do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$2.213.827,43 (dois milhões duzentos e treze mil oitocentos e vinte e sete reais e quarenta e três centavos).

**1.VII – Lance Mínimo aceito da praça única:** R\$2.213.827,43 (dois milhões duzentos e treze mil oitocentos e vinte e sete reais e quarenta e três centavos).

**1.VIII – Localização do(s) bem(ns):** Rua Olinda, nº 666, Centro, Catanduva-SP.

**1.IX – Depositário(a):** Espólio de Walter Gradella - Repres. Natalia Stradiotto Gradella Gueroni e Paulo Fernando Gradella.

**2.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 2 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 8.387 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP:** A SALA Nº 73-(setenta e três) do 7º-(sétimo) andar, no Edifício do Café, nesta cidade, distrito, município e comarca de Catanduva, na Praça da República, números 6 e 10, esquina da rua Brasil, números 504 e 500, que se compõe de sala para escritório e um sanitário privativo, com a área útil e exclusiva de 22,2350 metros quadrados, área comum de 6,8272 metros quadrados, área total de 29,0624 metros quadrados e fração ideal no terreno de 2,0281 metros quadrados, correspondendo à taxa de participação no custeio de 1.362%, confrontando, pela frente com a Praça da República, do lado oposto a esta praça, com o "hall" de escada e elevador do lado esquerdo, de quem olha o prédio da Praça da República, com a sala nº 72 e pelo lado direito com a sala nº 74; que o terreno é foreiro ao Patrimônio Municipal de Catanduva, fazendo parte da data A do quarteirão nº 202.

**PROPRIETÁRIOS: WALTER GRADELLA, PAULO FERNANDO GRADELLA E CLAUDIA GRADELLA.**

## **2.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 2**

**R.01-8.387:** compra da metade ideal por Walter Gradella.

**R.02-8.387:** penhora nos autos de execução.

**R.03-8.387:** meação e herança – 1/2 (metade) à Walter Gradella e 1/4 para cada um dos dois herdeiros Paulo Fernando Gradella e Claudia Gradella.

**AV.07-8.387:** penhora dos autos nº 1330/98.

**AV.08-8.387:** penhora dos autos nº 415/2008.

**AV.09-8.387:** penhora dos autos nº 0008226-26.1999.8.26.0132.

**AV.09-8.387:** retificação da numeração dos atos – AV. 07, AV. 08, os quais correspondem na realidade a AV. 06, AV. 07 E AV. 08.

## **2.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:**

Em 11/07/2025, o perito judicial constatou que o imóvel apresenta área útil de 22,3500 metros quadrados, área comum de 6,8272 metros quadrados e área total de 29,0624 metros quadrados.

A unidade destina-se a uso comercial, composta por uma sala para escritório e um sanitário privativo, com as seguintes características construtivas:

Área útil exclusiva: 22,3500 m<sup>2</sup>

Área comum: 6,8272 m<sup>2</sup>

Área total: 29,0624 m<sup>2</sup>

Fração ideal no terreno: 2,0281 m<sup>2</sup>

Taxa de participação nas despesas do edifício: 1,3624%

A sala está posicionada na parte frontal do edifício, voltada para a Praça da República, confrontando com o hall de entrada e o elevador do lado esquerdo (de quem olha o prédio de frente para a praça), a Sala nº 72 à direita e a Sala nº 74 ao lado oposto.

A sala encontra-se com carpete.

O imóvel situa-se em local onde contém melhoramentos públicos como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, dentre outros.

Estes registros demonstram boa qualidade quanto a localização, independente da idade e aspecto dos terrenos.

Neste íterim, em relação ao estado de conservação do imóvel, diga se caracterizar o imóvel como Entre regular e reparos simples, com fulcro na letra "D" da tabela de ROSS-HEIDECHKE para depreciação de imóveis.

**2.IV – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em 11/07/2025:** R\$48.824,54 (quarenta e oito mil, oitocentos e vinte e quatro reais e cinquenta e quatro centavos).

**2.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$50.197,32 (cinquenta mil cento e noventa e sete reais e trinta e dois centavos).

**2.VI – Valor de 50% da avaliação do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$25.098,66 (vinte e cinco mil noventa e oito reais e sessenta e seis centavos).

**2.VII – Lance Mínimo aceito da praça única:** R\$25.098,66 (vinte e cinco mil noventa e oito reais e sessenta e seis centavos).

**2.VIII – Localização do(s) bem(ns):** SALA Nº 73, do 7º andar, no Edifício do Café, Praça da República nº06 - Centro, Catanduva - SP, 15800-105.

**2.IX – Depositário(a):** Espólio de Walter Gradella - Repres. Natalia Stradiotto Gradella Gueroni e Paulo Fernando Gradella.

**3.I – DESCRIÇÃO DO LOTE Nº: 3 – IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº: 10.956 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO IMÓVEIS DE CATANDUVA/SP:** UM LOTE DE TERRENO sob n. 12 (doze), da quadra n. 27 (vinte e sete), com 484,30 ms<sup>2</sup>., medindo 12,10 metros de frente para a Rua Pernambuco, antiga Rua G; 39,80 metros da frente aos fundos, de um lado, confinando com o lote n. 13; 41,20 metros da frente aos fundos, de outro lado, confinando com o lote n. 11, e finalmente, 12,00 metros nos fundos, confinando com o lote n. 3, lote esse situado do lado "par" da referida via pública, no loteamento "Parque Residencial Flamingo", nesta cidade e comarca de Catanduva, cadastrado na Prefeitura Municipal local sob n. 7-01-00-02-0071-0245-00-00-50.

**PROPRIETÁRIOS: WALTER GRADELLA, PAULO FERNANDO GRADELLA E CLAUDIA GRADELLA.**

### **3.II – AVERBAÇÕES E REGISTROS CONSTANTES NA MATRÍCULA DO LOTE Nº: 3**

**R.01-10.956:** compra do imóvel por Luzia Aparecida Sestito Gradella casada com Walter Gradella.

**R.02-10.956:** meação e herança – 1/2 (metade) à Walter Gradella e 1/4 para cada um dos dois herdeiros Paulo Fernando Gradella e Claudia Gradella.

**AV.03-10.956:** casamento de Walter Gradella com Maria Aparecida Stradiotto Gradella.

**AV.04-10.956:** separação de Walter Gradella com Maria Aparecida Stradiotto Gradella.

**R.05-10.956:** penhora dos autos nº 2.358/98.

**R.06-10.956:** hipoteca em favor do Banco Bradesco S/A.

**AV.07-10.956:** aditivo do R.06.

### **3.III – OUTRAS OBSERVAÇÕES CONSTANTES NO PROCESSO:**

Em 11/07/2025, o perito judicial constatou que o imóvel situa-se em local onde contém melhoramentos públicos como iluminação pública, rede de água e esgoto, coleta de lixo, rede telefônica, internet, dentre outros.

Estes registros demonstram boa qualidade quanto a localização, independente da idade e aspecto do terreno.

**3.IV – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel em 11/07/2025:** R\$192.494,72 (cento e noventa e dois mil, quatrocentos e noventa e quatro reais e setenta e dois centavos).

**3.V – Valor da avaliação de 100% (cem por cento) do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$197.907,01 (cento e noventa e sete mil novecentos e sete reais e um centavo).

**3.VI – Valor de 50% da avaliação do imóvel atualizada para 04/2026 pela tabela prática do TJ-SP:** R\$98.953,50 (noventa e oito mil novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta centavos).

**3.VII – Lance Mínimo aceito da praça única:** R\$98.953,50 (noventa e oito mil novecentos e cinquenta e três reais e cinquenta centavos).

**3.VIII – Localização do(s) bem(ns):** um lote de terreno sob nº 12, da quadra nº 27, com frente para a Rua Pernambuco, em Catanduva-SP.

**3.IX – Depositário(a):** Espólio de Walter Gradella - Repres. Natalia Stradiotto Gradella Gueroni e Paulo Fernando Gradella.

**NADA MAIS.** Dado e passado nesta cidade, aos 14 de abril de 2026.

**Marcelo Eduardo de Souza**  
Juiz(a) de Direito