

9ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - SP

Edital de PRAÇA ÚNICA de bem imóvel e para intimação de **ANA CAROLINA TOLEDO ANDRADE**, RG nº 21.929.948-1 (SSP/SP) CPF/MF nº 272.065.318-73, expedido nos autos da Ação de Extinção de Condomínio em Fase de Cumprimento de Sentença, requerida por **JETHER BATELLA DO PRADO NETO**, CPF/MF nº 255.423.378-05, RG nº 20.466.653/3 (SSP/SP), na pessoa do seu representante legal. Processo nº **0012873-52.2024.8.26.0564**.

O Dr. **HEITOR MOREIRA DE OLIVEIRA**, Juiz de Direito da **9ª Vara Cível do Foro da Comarca de São Bernardo do Campo - SP**, na forma da Lei, etc, **FAZ SABER** que, com fulcro no artigo 881 § 1º, do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJ/SP, através do Leiloeiro Público Oficial, **ALBERTO JOSÉ MARCHI MACEDO**, inscrito na JUCESP de nº 978, escritório na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 e na forma do art. 879, II do CPC, regulamentado pelo Provimento 1625/2009, através do gestor judicial homologado pelo Tribunal de Justiça, www.albertomacedoleiloes.com.br, no dia **20/04/2026**, às **16H**, terá início o **Leilão em PRAÇA ÚNICA que se estenderá por até o dia 27/05/2026, às 16h**, sendo entregue a quem mais der **igual ou acima da avaliação**, podendo ser apresentado valor abaixo da avaliação, sendo que nesse caso a concretização dependerá de liberação do Juízo nos termos da r. sentença e decisão de fls. 101/102. Pelo presente edital, o os litigantes **ANA CAROLINA TOLEDO ANDRADE**, RG nº 21.929.948-1 (SSP/SP) CPF/MF nº 272.065.318-73 e **JETHER BATELLA DO PRADO NETO**, CPF/MF nº 255.423.378-05, RG nº 20.466.653/3 (SSP/SP), fica **INTIMADO** da penhora, avaliação e datas das praças, juntamente com cônjuge ou companheiro se casado for, bem como eventuais terceiros, caso não seja localizado para intimações pessoais, bem como os demais credores, nos termos do artigo 889 do CPC.

CONDIÇÕES DE VENDA: DOS LANCES: O presente Leilão será efetuado na modalidade “ON-LINE”, os interessados deverão cadastrar previamente no portal para que participem do Leilão eletrônico fornecendo todas as informações solicitadas, sendo que os lances deverão ser fornecidos através de sistema eletrônico do gestor www.albertomacedoleiloes.com.br e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Não será admitido sistema no qual os lanços sejam remetidos por e-mail e posteriormente registrados no site do gestor, assim como qualquer outra forma de intervenção humana na coleta e no registro dos lanços. Sobrevindo lance a menos de três minutos para o encerramento do horário do leilão acima referido, o sistema prorrogará automaticamente e sucessivamente por mais três minutos, a cada novo lance, dando-se igualdade de condições aos licitantes, fechando-se após 3 minutos em que não sobrevier nenhum lance após o último ofertado. O incremento mínimo obrigatório é de **R\$ 5.000,00** (*cinco mil reais*), para o fim de lanços superiores ao lance corrente, conforme artigo 16, do Provimento CSM nº 1.625/2009.

DA HABILITAÇÃO NO LEILÃO: Para participar do leilão, o interessado deve realizar o cadastro através do site www.albertomacedoleiloes.com.br. Com o cadastro aprovado, é necessário habilitação para o lote de interesse, com o envio da seguinte documentação, enviada previamente: **Pessoa física:** (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II)

comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro. **Para pessoa jurídica:** (I) contrato social da empresa consolidado; (II) comprovante de endereço com no máximo 90 dias; (III) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto do representante legal da empresa.

DO PAGAMENTO: O Arrematante deverá depositar no prazo improrrogável de 24 horas o valor do lance vencedor através da guia de depósito judicial (a ser obtida na agência do fórum ou através do site www.tjsp.jus.br – Portal de Custas) e/ou disponibilizada na plataforma do leilão, no menu minha conta.

PAGAMENTO PARCELADO: Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado (Art. 895 e parágrafos seguintes CPC), observando que os lances para a venda parcelada terão que ser ofertados até o início da PRAÇA ÚNICA **pelo valor não inferior ao fixado na r. sentença.** A apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC) e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado (Art. 895, § 7º, CPC). Eventual descumprimento da proposta serão aplicadas ao arrematante as penas da lei (Art. 895, § 4º e 5º do CPC). As propostas poderão ser enviadas pela plataforma ou através do e-mail proposta@albertomacedoleiloes.com.br. **Proposta com valor de arrematação inferior ao fixado na r. sentença poderá ser recepcionadas pelo Leiloeiro e submetidas a apreciação do MM. Juiz da causa.**

DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: A comissão do leiloeiro será de **5%** (*cinco por cento*) sobre o valor de arrematação, a ser paga pelo Arrematante, no prazo de até 24 horas após o leilão, através de boleto bancário retirado diretamente na plataforma do leilão, no menu minha conta, que ficará disponível em até 03 (três) horas após o fechamento da praça.

DO AUTO DE ARREMATAÇÃO: Após a efetiva liquidação dos pagamentos acima, o auto de arrematação será lavrado e assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, ato contínuo pelo(a) MM. Juiz(a) da causa, nos termos do art. 903, do CPC.

DAS PENALIDADES: Decorridos o prazo sem que o arrematante tenha realizado os depósitos (lance vencedor e comissão), a inadimplência será imediatamente informada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. O não pagamento do preço da aquisição e/ou da comissão do leiloeiro oficial implicará ao ofertante remisso eventual imposição de multa a ser oportunamente arbitrada pelo MM Juízo expropriatório e/ou das outras penalidades previstas pelo artigo 897 do CPC, com a aplicação para o adquirente remisso do previsto pelos artigos 355 e 358 do Código Penal. Não sendo efetuados o pagamento (lance vencedor mais comissão), o leiloeiro público comunicará imediatamente o fato ao juízo, informando também os lanços imediatamente anteriores para que sejam submetidos à apreciação do juiz, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no art. 897 do Código de Processo Civil, nos termos do art. 270 das NSCGJ do TJSP.

DA ADJUDICAÇÃO, REMIÇÃO OU ACORDO, após a publicação do edital, a comissão será de **2%** (dois por cento) sobre o valor da avaliação, a ser pago pelo adjudicante ou pelo executado conforme o caso. Caso houver composição após a publicação de editais, além da

comissão prevista, as partes deverão declinar em sua minuta de acordo quem arcará com tais custos, sob pena de o(a) executado(a) suportá-lo integralmente; após a realização da alienação, o leiloeiro fará jus a comissão integral de **5%** (cinco por cento).

FALE CONOSCO: Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas no escritório do Leiloeiro Oficial, na Rua Nestor Pestana, nº 125 - Cj. 74 - Consolação - São Paulo/SP, CEP 01303-010 – Tel. (11) 3227-4101, E-mail: alberto@albertomacedoleiloes.com.br.

DO BEM IMÓVEL: *“Apartamento nº 24 situado no 2º andar do empreendimento imobiliário denominado “CONDOMÍNIO SHASTA SAINT GERMAIN RESIDENCE”, com acesso pelo nº 252 da RUA MUNICIPAL, composto de sala de estar conjugada com sala de jantar e terraço com churrasqueira e floreira, hall de circulação, quatro dormitórios, sendo duas suítes, uma delas com sacada, W.C. social, cozinha, lavabo, área de serviço com W.C.; com a área privativa real de 127,5475 metros quadrados, área comum real de 153,8217 metros quadrados, fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum igual a 0,9023%. O apartamento confronta no sentido de quem o observa da Rua Municipal, pela frente com espaço aéreo sobre áreas comuns situadas no pavimento térreo, com o hall das escadas e do elevador de serviço e com a caixa de escadas; pelo lado direito com espaço aéreo sobre áreas comuns situadas no pavimento térreo; pelo lado esquerdo com o hall das escadas e do elevador de serviço, elevador social e respectivo hall, apartamento de final nº 3 do andar, duto e espaço aéreo sobre áreas comuns situadas no pavimento térreo. O “CONDOMÍNIO SHASTA SAINT GERMAIN RESIDENCE”, está construído em terreno com área de 2.401,30 metros quadrados e frente para a Rua Municipal.” Matrícula do Apartamento: 124.250 do 1º CRI de São Bernardo do Campo/SP com Inscrição Municipal sob o nº 001.024.002.008.*
DA VAGA DE GARAGEM: *“Vaga de garagem dupla nº 54 conjugada com Armário, situada no 2º subsolo do empreendimento imobiliário denominado “CONDOMÍNIO SHASTA SAINT GERMAIN RESIDENCE”, com acesso pelo nº 252 da RUA MUNICIPAL. A unidade é composta por uma vaga de garagem dupla que comporta o estacionamento de dois veículos e um Armário destinado à guarda de materiais domésticos; com a área privativa real de 24,0400m², área comum real de divisão não proporcional de 17,6800m² com a rea comum real de divisão proporcional de 4,5658m², totalizando a área construída real de 46,2858m², cuja fração ideal de terreno e demais coisas de uso comum é de 0,1568%. A unidade confronta no sentido de quem a observa a partir da respectiva área de circulação de veículos que lhe serve de acesso, pela frente com área de circulação comum; pelo lado direito com a Vaga de Garagem nº 55 e respectivo armário a ela conjugado; pelo lado esquerdo com a Vaga de Garagem nº 53 e respectivo armário a ela conjugado; pelos fundos com as Vagas de Garagem nºs 38 e 39. O “CONDOMÍNIO SHASTA SAINT GERMAIN RESIDENCE”, está construído em terreno com área de 2.401,30 metros quadrados e frente para a Rua Municipal.” Matrícula da Vaga de Garagem: 124.385 do 1º CRI de São Bernardo do Campo – SP. C.C.M nº 001.024.002.143. Valor fixado na sentença (MAIO de 2023): R\$ 840.000,00 (oitocentos e quarenta mil reais).*

LOCAL ONDE SE ENCONTRA O BEM: Rua Municipal, 252 - Centro, São Bernardo do Campo - SP, 09710-211.

DA VISITAÇÃO - Os bens levados a leilão judicial, poderão ser vistoriados, em horário comercial, devendo ser agendada a visita através de E-mail alberto@albertomacedoleiloes.com.br. Para realizar o agendamento, o interessado deverá enviar os seguintes documentos: (I) RG/CNH ou qualquer documento válido com foto; (II) comprovante de residência com no máximo 90 dias; (III) certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) ou certidão de nascimento, se solteiro); (IV) selfie segurando o documento de identificação enviado na altura do rosto e de forma legível. Salienta-se que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos possíveis interessados, e que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Frisa-se que independente da realização da visita ou não, a arrematação será por conta e risco do interessado.

OBS: A venda será efetuada em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo que a verificação dos documentos, gravames/credores bem como de área serão de responsabilidade do arrematante. Nos termos do artigo 901 e artigo 903 do CPC, todos os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, bem como registro, ITBI, imissão na posse e demais providências que se façam necessárias serão de responsabilidade do arrematante, exceto os que se enquadrem nos artigos 130 § único do Código Tributário Nacional e Artigo 908, § 1º do Código de Processo Civil, (*§ 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza propter rem, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.*), salvo a comissão do leiloeiro fixada em 5% sobre o valor da arrematação. Despesas gerais relativas à desmontagem, transporte e transferência patrimonial do bem arrematado, baixa de gravames e imissão na posse serão de responsabilidade do arrematante, junto ao MM. Juízo da causa.

TAXAS E IMPOSTOS: Eventuais taxas ou impostos incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante ou adjudicante, com exceção dos débitos do § único do artigo 130 do CTN, que se sub-rogam sobre o preço do bem.

Fica o executado, bem como os demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, na pessoa de seus advogados se não forem localizados para a intimação pessoal, nos termos do artigo 889, inciso I do CPC. **Interposto Agravo de Instrumento nº 2047044-73.2026.8.26.0000**. Será o presente edital, afixado e publicado na forma da Lei. São Paulo, aos 12 de fevereiro de 2026.

Dr. HEITOR MOREIRA DE OLIVEIRA
Juiz de Direito