

## EDITAL DE HASTAS PÚBLICAS PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DOS EXECUTADOS

**Processo Nº.** 0025300-91.2018.8.26.0564 – **Cumprimento de Sentença**

**Exequente:** Regiane Petronilia Nicolau

**Executado/Depositário:** Cristiane Leandro de Novais

**Terceiros interessados:** Flodoaldo Neto de Novais, Adelir Dozol Leandro de Novais, Luciano Pinto Ramalho e Daniela Leandro Novais

**Débitos da presente ação no importe de R\$ 1.718.353,39 (um milhão setecentos e dezoito mil trezentos e cinquenta e três reais e trinta e nove centavos) até 06/2025.**

O(A) Doutor(a) **PATRICIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**, M.M. Juiz (a) de Direito da **6ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo -SP. FAZ SABER A TODOS QUANTO ESTE EDITAL VIREM OU DELE CONHECIMENTO TIVER E INTERESSAR POSSA inclusive os executados CRISTIANE LEANDRO DE NOVAIS**, na Resolução 236/2016 do CNJ e nos artigos do 879 ao 903 do CPC, levará a público pregão para venda e arrematação, através dos leiloeiros **ANTONIO CARLOS CELSO SANTOS FRAZÃO** devidamente registrado na **JUCESP** sob a matrícula nº **241**, por MEIO ELETRÔNICO, através do portal [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br), devidamente indicado nos autos e HOMOLOGADO pelo TJSP., o(s) bem(ns) descrito(s) abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

**DO(S) BEM(NS):** Apartamento nº 1074, situado no sétimo pavimento do Bloco “1”, denominado “EDIFÍCIO PRÍNCIPE ALBERTO”, parte integrante do empreendimento denominado “RESIDENCIAL PARQUE DOS PRÍNCIPES”, com acesso pelo nº 10 da Rua Francisco Bonício; contendo sala de estar/jantar com sacada, dois dormitórios, banheiro, cozinha e área de serviço. Tendo a área privativa real de 56,7304m<sup>2</sup>, área comum real de divisão não proporcional de 10,0100m<sup>2</sup>, área comum real de divisão proporcional de 29,9183m<sup>2</sup>, já incluída a área relativa a uma vaga para estacionamento de veículo, indeterminado e suas respectivas circulações e acessos, perfazendo a área total real de 96,65872m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de 0,333333% do terreno ou 0,00333333 que corresponde ao coeficiente de proporcionalidade; confrontando de quem da Rua Francisco Bonício olha para o condomínio, na frente com o recuo lateral do edifício, que dá para a área de lazer que separa o edifício dos salões de festas; do lado direito com o recuo lateral do edifício; do lado esquerdo com a escadaria enclausurada e hall; nos fundos com o apartamento de final “3”. O terreno onde se acha projetado o empreendimento possui a área de 9.970,74m<sup>2</sup>.

**Obs.:** Conforme pesquisa junto a Prefeitura de São Bernardo do Campo, consta débitos de IPTU do exercício de 2025 na importância de R\$ 412,93 até 15/08/2025.

**Obs.:** R.8 da HIPOTECA JUDICIÁRIA sobre 1/3 do imóvel, Av.10 INDISPONIBILIDADE DOS BENS processo 0025318-492017.8.26.0564, 2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, Av.11 INDISPONIBILIDADE DE BENS de 1/3 do imóvel no processo 0009886-19.2019.8.26.0564, 1º Ofício Cível de São Bernardo do Campo/SP, Av.12 INDISPONIBILIDADE DE BENS, processo 0219300-98.2007.5.02.0466 em trâmite no Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal do Trabalho da 2ª Região/SP, Av.15 INDISPONIBILIDADE DOS BENS processo 0219300-98.2007.5.02.0466, no Tribunal Superior do Trabalho – Tribunal do Trabalho da 2ª Região/SP, Av.16 PENHORA sobre 1/3 do imóvel no processo 0025300-91.2018.8.26.0564, 2º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP, Av.17 PENHORA sobre o imóvel no processo nº 0005488-97.2017.8.26.0564, 5º Ofício Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.

**Obs.:** Sobre o imóvel recai débitos de IPTU no importe de R\$ 86.499,45 de acordo com o extrato fornecido pela Prefeitura Municipal de Bertioga em 15/08/2025.

**Matrícula nº 100.173 do 1ª ORI de São Bernardo do Campo/SP**

**Contribuinte nº 003.045.021.032**

**Local do Bem:** Rua Francisco Bonício, 10, Ap. 1074, Residencial Parque dos Príncipes, São Bernardo do Campo/SP CEP 09781-260

**Valor da Avaliação: R\$ 303.601,57** (trezentos e três mil seiscentos e um reais e cinquenta e sete centavos) em **08/2025** que será atualizada até a data da alienação conforme tabela do Tribunal de Justiça de São Paulo.

**Não constam nos autos recurso ou causa pendente de julgamento.**

**DAS DATAS – 1ª LEILÃO** terá início para recebimento de lances on-line, pelo menos cinco dias após a publicação do edital que ocorrerá no site [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br), conforme art.887, § 2o do NOVO CPC, que será no dia **20/10/2025 às 14:00h** e se encerrará no dia **23/10/2025 às 14:00h**. Não havendo lance superior à importância da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o; **2ª LEILÃO**, que se estenderá por no mínimo vinte dias e terá início no dia **23/10/2025 às 14:00h**, encerrando no dia **12/11/2025 às 14:00h**, sendo vendido o bem pelo maior lance ofertado, desde que superior de **14/15** avos (93,33333%) do valor da avaliação atualizado na data da alienação. Se eventualmente houver interesse de incapaz, o valor mínimo da oferta deverá ser de **80% (oitenta por cento)** do valor da avaliação atualizado na data da alienação, não sendo aceito lance de valor vil. Todas pelo horário de Brasília.

**DOS ÔNUS** – Eventuais ônus sobre o(s) bem(ns) correrão por conta do arrematante, exceto eventuais débitos tributários que poderão ser sub-rogados ao valor da arrematação nos termos do **art. 130, “caput” e parágrafo único, do CTN**. De acordo com o **art. 1499, VI do Código Civil**, a hipoteca extingue-se com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário. 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.

**DA REMIÇÃO/ACORDO** – Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236/2016 do CNJ, caso o leilão seja cancelado/suspenso após a realização da alienação, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, este Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, que será suportada pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento. Ainda, se a parte requerida, após a publicação do presente edital, pagar a dívida antes de adjudicado ou alienado o bem, ou sendo firmado acordo entre as partes, deverá arcar com as despesas de divulgação assumidas pelo leiloeiro, nos termos art. 40 do Decreto 21.981/32.

**DO PORTAL** – Os leilões serão realizados por meio do portal eletrônico [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br). Durante sua realização, profissionais da Vinco Leilões estarão à disposição para prestar suporte aos interessados, sempre que necessário, por meio do telefone **(11) 2424-8373** ou do e-mail [contato@vincoleiloes.com.br](mailto:contato@vincoleiloes.com.br). As visitas aos bens deverão ser previamente agendadas exclusivamente por e-mail.

**DO PAGAMENTO** - O arrematante deverá realizar, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão**, o pagamento integral do valor do bem arrematado, mediante guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Deverá, ainda, efetuar o pagamento da **comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, diretamente na conta bancária indicada pelo Leiloeiro. A guia para quitação do valor da arrematação será emitida e enviada por e-mail pela equipe do Leiloeiro. Ressalte-se que a comissão do Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será restituída, salvo determinação expressa do Juízo.

**DO PARCELAMENTO (art. 895 do NCPC)** - O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar proposta, por escrito, ao leiloeiro, que encaminhará para apreciação do Juiz:

I - até o início da 1ª etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação;

II - até o início da 2ª etapa, proposta por valor que não seja inferior a 60% do valor da avaliação atualizados ou 80% do valor de avaliação, caso se trate de imóvel de incapaz.

**§1º** - A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos 25% do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. (...)

**TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL [www.vincoleiloes.com.br](http://www.vincoleiloes.com.br).** A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos.

São Bernardo do Campo, 19 de agosto de 2025.

**DR(A). PATRICIA SVARTMAN POYARES RIBEIRO**

Juiz(a) de Direito