Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

Avenida das Nações Unidas, 22939, T Brig 11º Andar - Sala 17 - Bairro: Vila Almeida - CEP: 4795100 - Fone: (11) 4322-9120 - Email: upj1a4e16cvstoamaro@tjsp.jus.br

CUMPRIMENTO DE SENTENÇA Nº 1032464-69.2014.8.26.0002/SP

Assunto: Condomínio em edifício

EDITAL (DJEN) Nº 610021293752

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO PARA CONHECIMENTO DE INTERESSADOS E INTIMAÇÃO DO REQUERIDO

O(A) **Juízo Titular II - 2ª Vara Cível - Regional II - Santo Amaro**, Estado de São Paulo, Dr(a). **CINDY COVRE RONTANI FONSECA**, na forma da Lei, etc.

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR de bem imóvel e para intimação do requerido LUIS ANTONIO MONTEIRO (CPF: 680.975.738-49), credores EDITORA NAPOLEÃO LTDA (CNPJ: 06.228.693/0001-50), PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS (CNPJ: 46.395.000/0001-39), compromissários vendedores THAÍS DE ANDRADE MACHADO (CPF: 335.535.028-19), JADE ANDRADE MACHADO (CPF: 339.316.308-62), terceira interessada MAISE PEREIRA (CPF: 076.612.598-00), bem como de seus cônjuges,se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, Processo nº 1032464-69.2014.8.26.0002, em trâmite na 2ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP, requerida por CONDOMINIO PORTAL DO BROOKLIN (CNPJ: 54.223.094/0001-97).

A Dra. CINDY COVRE RONTANI FONSECA, MM. Juíza de Direito, na forma da lei, etc., nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pela leiloeira oficial Dora Plat, matriculada na JUCESP sob nº 744 na plataforma eletrônica (www.portalzuk.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR - Apartamento nº 33, localizado no 3º andar, do edifício Montana, Bloco 24, integrante do Portal do Brooklin, situado à Avenida Sargento Geraldo Santana, nº 1100, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, possuindo a área útil privativa de 68,50m², a área comum de 44,47359m², mais a área comum correspondente a uma vaga na garagem de 32,73867m², perfazendo a área total de 145,71226m², correspondendo-lhe no terreno uma fração ideal de 0,105118%. Referido Edificio faz parte do Condominio registrado sob o nº 742, na matrícula nº 102.910. Contribuinte nº 09042306319. Matrícula nº 193.124 do 11º CRI de São Paulo/SP.

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

ÔNUS: Constam Matrícula nº 193124, conforme Av.06(06/12/2010), penhora registrada na matrícula, Penhora em favor do CONDOMINIO PORTAL DO BROOKLIN, Processo nº 0156806-82.2008.8.26.0002, 2ª VC/Sto Amaro, R.07(09/12/2011), , Proprietárias: JADE ANDRADE MACHADO e THAIS DE ANDRADE MACHADO, Av.09(16/12/2014), , Bloqueio do imóvel em ação de união estável ou concubinato movida por MAISE PEREIRA, Processo nº 1011241- 34.2014.8.26.0625, VF/Taubate, Av.10 e Av.12(12/03/2026), penhora registrada na matrícula, Penhora Exequenda decorrentes do compromisso de venda e compra, não registrado, Av.11(04/12/2024), penhora registrada na matrícula, Penhora da metade ideal em favor de EDITORA NAPOLEÃO LTDA, Processo nº 0007456- 11.2022.8.26.0590, 3ª VC/São Vicente,

OBS: Constam Débitos de dívida ativa no valor de R$82,51 até 16/09/2026.

OBSERVAÇÕES:

No Evento 1 -documentação 08, Consta o Compromisso de Venda e Compra de Imóvél Residencial - Vendedoras: THAIS DE ANDRADE MACHADO E JADE ANDRADE MACHADO -Comprador: LUIZ ANTONIO MONTEIRO datado de 09.02.2009.

No Evento 165 - documentação 177 Consta o processo de Ação de Reconhecimento e Dissolução de União Estável (processo 1011241-34.2014.8.26.0625 - VF/Taubate), promovido por MAISE PEREIRA em face de LUIZ ANTONIO PEREIRA. Sendo realizado acordo entre as partes. Nos seguintes termos "II-) Que, em razão de negócio jurídico havido entre as partes, decorrente de auxílio em pecúnia da autora para aquisição de apartamento na cidade de São Paulo, fica reconhecido crédito em favor da autora Maíse Pereira em quantia correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor de mercado do referido bem, o apartamento mencionado, sendo que dessa quantia somente será abatida a porcentagem de corretagem de 06% (seis por cento), não sendo a autora responsável por obrigações tributárias em atraso e/ou taxas condominiais, ordinárias e extraordinárias, que não tenham sido satisfeitas pelo demandado.II-) Referido bem será vendido, constando que o condomínio edilício a que pertence a unidade referida, apartamento, será cientificado previamente para satisfação de eventuais débitos em atraso; também, em razão de averbação na matrícula, fica consignado que, tendo sido aceita proposta de compra e venda, bastará requerimento a este Juízo para a desanotação, na matrícula referida, da constrição judicial determinada, de forma a permitir completa propriedade de quem adquirir ou concessão de financiamento imobiliário por parte da pessoa adquirente.

VISITAÇÃO: Não há visitação

2 - AVALIAÇÃO TOTAL DO IMÓVEL - R$ 415.104,16 (setembro/2026 - Conforme Cálculo de Atualização Monetária dos Débitos Judiciais do TJSP), que será(ão) atualizada a época da alienação.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R$ 43.922,29 (novembro/2018).

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

4 - **DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 19/11/2026 às 13h00min, e termina em 24/11/2026 às 13h00min; 2ª Praça começa em 24/11/2026 às 13h01min, e termina em 15/12/2026 às 13h00min**

5 - CONDIÇÕES DE VENDA - Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ª Praça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a 50% do valor da avaliação (2ª Praça). Caso nas praças não haja lance para pagamento à vista, serão admitidas propostas escritas de arrematação de forma parcelada, (obrigatoriamente encaminhadas via sistema do site, nos termos do Art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, §§ 1º, 2º, 7º e 8º do CPC, e prazos conforme AI 2132770- 30.2017.8.26.0000 do TJ/SP).

6 - PAGAMENTO - O preço do(s) bem(ens) arrematado(s) deverá(ão) ser depositado(s) através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp, respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Em até 5 horas após o encerramento da praça, cada arrematante receberá e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça.

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, serem formulados nos autos da execução, em que se deu a arrematação. (Art. 895, § 4º e 5º do CPC).

7 - DO INADIMPLEMENTO - Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente a qualquer momento, será cobrada multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor da leiloeira, sem prejuízo a demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda a Leiloeira emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

8 - COMISSÃO DO LEILOEIRO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, bem como da comissão da leiloeira Dora Plat CPF:070.809.068-06 - Leiloeira Oficial - JUCESP 744 (fixada em 5% - cinco por cento, do valor da arrematação) no prazo de 24 horas após o encerramento da Praça através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável. Cabe ao Juízo responsável a expedição de guia de levantamento da comissão devida a leiloeira. A comissão da leiloeira será depositada nos autos e as guias de levantamento expedidas em seu favor serão arquivadas em classificador próprio, conforme

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

determinação do parágrafo único do artigo 267 do Provimento CSM 2152/2014, publicado no DJE em 11/02/2014. A comissão da leiloeira, não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se, a arrematação for desfeita por determinação judicial, ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

9 - DO CANCELAMENTO/SUSPENSÃO DA PRAÇA APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL - Nos termos do Art. 7º, § 3º da Resolução nº 236 do CNJ, caso a(s) praça(s) seja(m) cancelada(s)/suspensa(s) após a publicação do edital, especialmente em razão de acordo entre as partes ou pagamento da dívida, será devido o reembolso das despesas suportadas pelo leiloeiro, que serão pagas pela parte requerida ou aquela que der causa ao cancelamento.

10 - DÉBITOS e OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Eventuais débitos de IPTU/ITR foro e laudêmio, quando for o caso e demais taxas e impostos até a data da praça serão pagos com o produto da venda, mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa (Art. 130, parágrafo único do CTN). O bem será alienado no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área de responsabilidade do arrematante, que será responsável por eventual regularização que se faça necessária. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", § 1º e § 2º e Art. 903 do CPC). Os valores de avaliação e débitos serão atualizados até a data da efetiva praça. Em caso de inadimplemento, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

11 - DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência.

12 - DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS - Pessoalmente perante o Ofício onde estiver tramitando a ação, ou pela central de atendimento no Whatsapp (11) 99514-0467 e/ou e-mail: contato@portalzuk.com.br. Para participar acesse www.portalzuk.com.br.

13 - DA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO - Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página desta Praça, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do horário previsto, para o término da 1ª ou da 2ª Praça, observadas a condições estabelecidas neste edital. Aquele que se habilitar para a 1ª, estará automaticamente habilitado para a 2ª Praça.

14 - DIREITO DE PREFERÊNCIA - Se houver mais de um pretendente, proceder-se-á entre eles à licitação, sendo resguardado o direito de preferência na arrematação ao cônjuge, o companheiro, o descendente ou o ascendente do executado, nessa ordem, em igualdade de condições (CPC, art. 892, § 2º). Tratando-se de penhora de bem indivisível, o coproprietário ou cônjuge não executado possuem preferência na arrematação do bem em igualdade de condições (art. 843, § 1º). Caso pretenda exercer o direito de preferência durante o leilão, deve o interessado efetuar o cadastro perante a plataforma, solicitar habilitação no leilão

Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
UPJ da 1ª a 4ª e 16ª Varas Cíveis - Regional II - Santo Amaro

respectivo e expressamente informar a leiloeira de sua pretensão. A manifestação de interesse e aceite das condições deve ser feito por preenchimento do termo disponibilizado no site, devendo, ao final ser instruída com a documentação comprobatória requerida e remetida para o e-mail: contato@portalzuk.com.br, com pelo menos 5 (cinco) dias úteis de antecedência da data de início do leilão. O direito de preferência não cessa se não exercido durante o leilão, podendo, o interessado, se habilitar nos autos do leilão para pleitear a preferência na arrematação, em igualdade de condições dos demais licitantes.

Fica o requerido LUIS ANTONIO MONTEIRO, bem como os credores EDITORA NAPOLEÃO LTDA, PREFEITURA DE SÃO PAULO -SECRETARIA DE FINANÇAS, compromissários vendedores THAÍS DE ANDRADE MACHADO, JADE ANDRADE MACHADO, terceiro(a) interessado MAISE PEREIRA, e demais interessados, INTIMADOS das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 18/02/2020. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. Será o presente edital publicado na forma da lei. **NADA MAIS**.

Documento eletrônico assinado por **LUCAS EMANUEL SOUZA FERREIRA, Coordenador**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610021293752v2** e do código CRC **50a00343**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LUCAS EMANUEL SOUZA FERREIRA
Data e Hora: 16/10/2026, às 15:48:50

1032464-69.2014.8.26.0002 **610021293752 .V2**