

11ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP
11º OFÍCIO CÍVEL FORO REGIONAL II – SANTO AMARO DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP

EDITAL de 1º e 2º Leilão de DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA SOBRE O bem imóvel e para intimação dos executados **EDERSON YURI DE LIMA** (CPF/MF 323.822.898-64), **JESUS DONIZETE SERAFIM** (CPF/MF 018.583.408-61), **GILDETE BISPO SANTOS SERAFIM** (CPF/MF 031.011.958-88), da credora fiduciária (por cessão de crédito) **OPEA SECURIZADORA S.A** (CNPJ/MF 02.773.542/0001-22), dos credores **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAINEIRAS** (CNPJ/MF 69.100.915/0001-75), **TALITA FERREIRA DE OLIVEIRA**, **EDJANE GOMES RIBEIRO**, **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, expedido nos autos do **Cumprimento de Sentença – Locação de Imóvel** que lhe requer **MARIA DE FÁTIMA PEREIRA VALE** (CPF/MF 854.611.058-15) representada por **IMÓBILIÁRIA E ADMINISTRADORA ZOTTIS EIRELI** (CNPJ/MF 74.323.379/0001-07) – **Processo nº 0020375-84.2021.8.26.0002**.

O Dr. **Carlos Alexandre Aiba Aguemí**, Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na forma da lei, etc...

FAZ SABER que, com fundamento nos artigos com fundamento nos artigos 879 a 903 do CPC e regulamentado pelas Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do TJ/SP, através da **FRAZÃO LEILÕES** (www.frazaoleiloes.com.br), portal de leilões eletrônicos, levará a público pregão de venda e arrematação no **1º Leilão com início no dia 25 de agosto de 2026, às 14h00min**, e com **término no dia 28 de agosto de 2026, às 14h00min**, entregando-o a quem mais der valor igual ou superior ao da avaliação, ficando desde já designado o **2º Leilão com início no dia 28 de agosto de 2026, às 14h00min** e com **término no dia 25 de setembro de 2026, às 14h00min**, caso não haja licitantes no 1º Leilão, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, **não sendo aceito lance inferior a 50% do valor da avaliação atualizada** (Art. 891, parágrafo único do NCPC e decisão de fls. 2148/2150), do imóvel abaixo descrito, conforme condições de venda constantes no presente edital.

IMÓVEL: DIREITOS AQUISITIVOS DECORRENTES DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA SOBRE A: CASA nº 24 da quadra 4, com frente para a Rua 2 de circulação interna, integrante do RESIDENCIAL PAINEIRAS, situado à Rua Francisco Caminhoá 162 (conforme Av.08), no JARDIM MITSUTANI, bairro Pirajussara, 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área privativa coberta de 54,950m² e a área privativa descoberta de 70,050m²., totalizando a área privativa de 125,000m²., e a área comum de 116,306m²., perfazendo a área total 241,306m²., correspondendo-lhe uma fração ideal de 0,93608% no terreno condominial e um terreno de utilização exclusiva de 125,000m². Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 7 feito na matrícula no 231.000. Contribuinte nº 184.208.0281-5 (conforme AV.8). Matrícula nº 256.967 do 11º CRI da Comarca de São Paulo/SP. Ocupado. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

ÔNUS: Consta da referida matrícula, conforme **R.10 (17/11/2010)** a ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA em favor da OPEA SECURIZAÇÃO S.A ("OPEA") por força de Escritura de Cessão conforme informação de fls. 316; conforme **AV.11 (15/04/2020)** a PENHORA determinada nos autos da Ação Cível- Processo nº 1019600-91.2017.8.26.0002 em trâmite perante a 2ª Vara do Foro Regional Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, requerida por CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAINEIRAS; conforme **Av. 12 (20/06/2023)** a INDISPONIBILIDADE dos bens de EDERSON YURI DE LIMA decretada nos autos da Ação Trabalhista - Processo nº 10002464420185020720 em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por TALITA FERREIRA DE OLIVEIRA; conforme **Av. 13 (01/12/2023)** a INDISPONIBILIDADE dos bens de EDERSON YURI DE LIMA decretada nos autos da Ação Trabalhista - Processo nº 10010176320195020501 em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP,

requerida por EDJANE GOMES RIBEIRO; conforme **Av. 14 (18/01/2024)** a PENHORA determinada nos autos da ação de Execução Trabalhista - Processo nº 1000246-44.2018.5.02.0720 em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por TALITA FERREIRA DE OLIVEIRA; conforme **Av. 15 (25/10/2025)** a PENHORA determinada nos autos da Ação de Execução Trabalhista - Processo nº 1001017632019502050 em trâmite perante a 20ª Vara do Trabalho de São Paulo/SP, requerida por EDJANE GOMES RIBEIRO; conforme **Av. 16 (20/03/2025)** a PENHORA EXEQUENDA. Consta dos autos, às fls. 2065, a penhora no rosto dos autos proveniente do Processo nº 0010006-31.2021.8.26.0002 da 07ª Vara Cível do Foro Regional – Santo Amaro da Comarca de São Paulo/SP, no valor de R\$ 428.962,78 (atualizado até março/2025), envolvendo as mesmas partes.

OBS: Em consulta aos autos do cumprimento de sentença - débitos condominiais nº 1019600-91.2017.8.26.0002, há a informação de suspensão em razão de acordo entre as partes, desde (18/10/2021).

DO VALOR MÍNIMO PARA VENDA DO IMÓVEL: No primeiro leilão, o valor mínimo para a venda do imóvel apregoado será o valor da avaliação judicial que corresponde a **R\$ 672.182,87 (maio/2026 – valor atualizado conforme Tabela Prática do TJ/SP)**, que será atualizada à época da alienação. No segundo pregão, o valor mínimo para a venda do imóvel corresponderá a **50% da avaliação atualizada**.

LEILOEIRO: O leilão será conduzido pela Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão, podendo se fazer substituir por Carlos Eduardo Luis Campos Frazão ou Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, leiloeiros oficiais, inscritos na JUCESP sob os nºs 836, 751 e 203 e 836.

COMO PARTICIPAR: O interessado em participar da alienação judicial eletrônica deverá se cadastrar previamente no site www.frazaoleiloes.com.br. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do Leiloeiro, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da Alienação Judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

DÉBITO EXEQUENDO: **R\$ 530.707,11 (06/05/2026 – Conforme fls. 2379/2382)**, valor que será atualizado à época da alienação.

DÉBITOS IPTU: Não constam débitos sobre o referido bem conforme Certidão conjunta de IPTU emitida perante a Prefeitura Municipal De São Paulo em (27/05/2026), devendo ser atualizado à época da alienação.

DÉBITO FIDUCIÁRIO: **R\$ 88.321,47 (31/03/2026 – conf. fls. 2303)**, valor que será atualizado à época da alienação.

OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência, tais como desocupação, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros e outras despesas pertinentes, oriundos de construção ou reformas não averbados no Órgão competente, inclusive débitos apurados junto ao INSS, correrão por conta do arrematante, *exceto eventuais débitos de IPTU, demais taxas e impostos, conforme o art. 130, “caput” e parágrafo único do CTN, bem como os débitos de condomínio (que possuem natureza “propter rem”), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação (art. 908, §1º, CPC), e decisão de fls. 2148/2150. Já eventual débito decorrente de hipoteca será extinto com a arrematação, nada sendo devido pelo arrematante, nos termos do Art. 1.499, VI, do Código Civil. Após o pagamento de condomínio e IPTU, o valor remanescente da arrematação será destinado ao credor fiduciário,*

contudo, não sendo o valor suficiente para quitação do débito fiduciário, este será de responsabilidade do arrematante.

CONDIÇÕES DE VENDA e PAGAMENTO: Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1º leilão) ou aquele que der lance igual ou superior a **50%** do valor de avaliação (2º leilão). **O arrematante efetuará o pagamento à vista.** O depósito deve ser efetuado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil, (obtida através do site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>). Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito do preço ou do sinal, tal informação será encaminhada ao MM. Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis.

DO PAGAMENTO PARCELADO: Cumprindo a previsão do artigo 891, parágrafo único e artigo 895 e parágrafos do CPC, poderão ser apresentadas propostas para o pagamento do lance de forma parcelada, sendo necessário sinal **igual ou superior a 25%** do valor do lance (o pagamento do sinal também será efetuado no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>) e o saldo remanescente em até **30 parcelas corrigidas monetariamente por indexador apresentado pelo arrematante e garantido pela hipoteca do próprio bem**, ficando esta forma de pagamento sujeita a apreciação do MM. Juízo para validação, **caso não haja lance para pagamento à vista**, uma vez que este prefere ao lance para pagamento parcelado e, por isso, a partir do registro de um lance à vista não será admitida oferta de lance parcelado.

O lance parcelado deverá ser ofertado diretamente no site da Leiloeira Oficial (art. 22, parágrafo único da Resolução nº 236 do CNJ), prevalecendo o de maior valor (Art. 895, §8º, I, CPC).

ATRASO E INADIMPLEMENTO DAS PARCELAS: Em 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 e ocorrendo o inadimplemento poderá o exequente 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 (Art. 895, § 4º e 5º, I, CPC).

COMISSÃO DO LEILOEIRO OFICIAL: A comissão devida ao Leiloeiro será de **5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, não se incluindo no valor do lance. O depósito da comissão deverá ser realizado através de guia de depósito judicial do Banco Brasil obtida no site <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>, no prazo de até 01 (um) dia útil e seu levantamento será autorizado após a apreciação da idoneidade do lance pelo Juízo, nos termos do artigo 267 das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça.

REMIÇÃO DA EXECUÇÃO E ACORDO: Se a parte executada, 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. Contudo, caso a remição ou acordo ocorra após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à comissão previamente fixada, conforme § 3º do artigo 7º da Resolução nº 236 do Conselho Nacional de Justiça de 13/07/2016.

FRAUDE: Aquele que tentar fraudar a arrematação ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal, além da reparação de danos na esfera cível (Artigos 186 e 927, CC).

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente perante o Ofício Cível onde tramita a presente ação, no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Rua Herval, 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, através do telefone (11) 3550-4066 ou pelo e-mail: contato@frazaoleiloes.com.br.

Ficam os **EXECUTADOS EDERSON YURI DE LIMA, JESUS DONIZETE SERAFIM, GILDETE BISPO SANTOS SERAFIM**, a credora fiduciária (por cessão de crédito) **OPEA SECURIZADORA S.A**, os credores **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL PAINEIRAS, TALITA FERREIRA DE OLIVEIRA, EDJANE GOMES RIBEIRO, PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO** e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, bem como da penhora realizada em data de 07/03/2025 (conf. fls. 2034), através da publicação deste EDITAL, nos termos do art. 274, parágrafo único art. 887, § 2º, §3º e § 5º e art. 889, parágrafo único, todos do Novo Código de Processo Civil, caso não sejam localizados para a intimação pessoal. Não consta dos autos haver recurso ou causa pendente de julgamento. Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.frazaoleiloes.com.br. Será o edital, afixado e publicado.

São Paulo/SP, 29 de maio de 2026.

Eu, _____, Escrevente, digitei.

Eu, _____, Coordenador(a), subscrevi.

CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI
JUIZ DE DIREITO