

42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação dos executados **OPOEN ELETRONICA LTDA EPP**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 01.287.693/0001-08; **JOSÉ ERNESTO MENDES SILVEIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 853.097.538-34; **VERA LUCIA VENTUROSO MENDES SILVEIRA**, inscrita no CPF/MF sob o nº 939.671.608-15; bem como do interessado **CONDOMÍNIO EDIFÍCIO AMARALINA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 53.829.636/0001-07.

O **Dr. Renato de Abreu Perine**, MM. Juiz de Direito da 42ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **UNIBANCO S/A** em face de **OPOEN ELETRONICA LTDA EPP e outros - Processo nº 1107629-17.2017.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 02/03/2026 às 11:00 h** e se encerrará **dia 05/03/2026 às 11:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 05/03/2026 às 11:01 h** e se encerrará no **dia 26/03/2026 às 11:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, após o

encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação, conf.fls.877.

DA PROPOSTA - As propostas deverão ser registradas no sistema antes do início da respectiva fase do certame, dando-se publicidade aos demais interessados, sob pena de não serem consideradas como apresentadas, o que deverá ser comprovado pelo leiloeiro, caso consagrese vencedora do certame; A proposta conterà, em qualquer hipótese, oferta de pagamento de pelo menos vinte e cinco por cento do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis. Indicarão, ainda, o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo; O arrematante terá o prazo de até dois dias úteis para efetuar o depósito do lance ou da entrada, em caso de proposta de aquisição parcelada, conf.fls.877.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 2 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito nos autos que será enviada por e-mail, conf.fls.877. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DOS BENS: LOTE 01: MATRÍCULA Nº 38.642 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: A vaga de garagem sob nº 8, individual com espaço privativo demarcado no chão, para carro de passeio, com auxílio de manobrista, localizada no térreo do EDIFÍCIO AMARALINA, situado à rua Alfredo Pujol, nº 1.363, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, com a área útil de 10,12 metros quadrados, área comum de 18,90 metros quadrados, perfazendo a área total de 29,02 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,184 % no terreno e coisas de uso comum. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000310-33.2020.5.02.0090, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ ERNESTO MENDES DA SILVEIRA e VERA LUCIA VENTUROSO MENDES DA SILVEIRA.

Contribuinte nº 073.007.0239-2 (conf.fls.737). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.006,86 (19/01/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 77.672,00 (setenta e sete mil seiscentos e setenta e dois reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

LOTE 02: MATRÍCULA Nº 58.619 DO 3º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: O LOCAL ou ESPAÇO PRIVATIVO sob número 67, para a guarda de um carro de passeio de tamanho pequeno, na garagem do 2º sub-solo do EDIFÍCIO AMARALINA, situado à rua Alfredo Pujol, número 1.363, no 8º Subdistrito-Santana, desta Capital, contendo a área útil de 10,12 metros quadrados, área comum de 15,12 metros quadrados, área total de 25,24 metros quadrados, correspondendo-lhe a fração ideal no terreno e coisas comuns do Edifício de 0,148%. **Consta na Av.06 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.07 e 08 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1000310-33.2020.5.02.0090, foi determinada a indisponibilidade dos bens de JOSÉ ERNESTO MENDES DA SILVEIRA e VERA LUCIA VENTUROSO MENDES DA SILVEIRA.

Contribuinte nº 073.007.0180-9. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP que não há débitos inscritos na Dívida Ativa e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 870,98 (19/01/2026).

Avaliação deste lote: R\$ 67.316,00 (sessenta e sete mil trezentos e dezesseis reais) para julho de 2025, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

OBSERVAÇÕES: O arrematante não poderá ser pessoa estranha ao Condomínio Edifício Amaralina, conforme art. 1331, § 1º, do CC.

Central, 19 de janeiro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Renato de Abreu Perine
Juiz de Direito