

EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

Edital de 1ª e 2ª Praças de DIREITOS DO FIDUCIANTE de bem imóvel e para intimação do(s) requerido(s) **ALLAN FEITOZA DE ALMEIDA** (CPF: 376.744.728-25), credores **ADALMIRO DELLAPE BAPTISTA JUNIOR** (CPF: 087.793.218-28), credor(a) fiduciário **OPEA SECURITIZADORA S.A** (CNPJ: 02.773.542/0001-22), terceiro(a) interessado **CARINA HECK RODRIGUES DE ALMEIDA** (CPF: 338.513.968-63), **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL** (CNPJ: 00.360.305/0001-04), **CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN TELMO** (CNPJ: 13.437.745/0001-64), bem como de seu(s) cônjuge(s), se casados forem e demais interessados, expedido na AÇÃO DE CUMPRIMENTO DE SENTENÇA, **Processo nº 0027313-95.2021.8.26.0002**, em trâmite na **13ª VARA CÍVEL DO FORO REGIONAL DE SANTO AMARO/SP**, requerida por **ANA PAULA RODRIGUES DA SILVA** (CPF: 227.844.828-55).

O(A) Dr(a). Caio Moscariello Rodrigues, MM. Juiz(a) 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.portalzuc.com.br), nas condições seguintes:

1 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL - DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL -01 (um) Apartamento nº 405, localizado no 3º pavimento do Bloco - 01, integrante do "Residencial Spazio San Telmo", situado na Rua Carubinha, nº 70, Rua Cerne, Estrada Velha de Itapeperica e Espaço Livre, no 29º Subdistrito Santo Amaro, com uma área privativa de 44,980m² e uma área de uso comum de 31,894m² (incluso o direito ao uso de 01 vaga de garagem), perfazendo uma área total de 76,874m², sendo 51,532m² em áreas aprovadas edificadas e 25,342m² em áreas complementares/descobertas, correspondendo-lhe uma fração ideal no solo de 0,003053. Referido condomínio foi submetido ao regime de condomínio, conforme o regime feito sob no. 318 da Matrícula no. 286.874 deste serviço registral.

Contribuinte nº 169.301.0067.5. Matrícula nº 364.927 do 11º CRI de São Paulo/SP.

ÔNUS: Constam Matrícula nº 364927, conforme **Av.11 (19/07/2021)**, , Ajuizamento da ação, Processo nº 1032919-84.2021.8.26.0100, 5a. Vara Cível de Santo Amaro, **Av.12 (06/03/2023)**, , Penhora exequenda, 5a. Vara Cível de Santo Amaro, **Av.13 (06/03/2023)**, , Penhora dos direitos de aquisição do imóvel em favor de Adalmiro Dellape Baptista Junior, Processo nº 1032919-84.2021.8.26.0100, **Av.15 (11/04/2025)**, , Caixa Econômica Federal cedeu e transferiu a RB Capital Companhia de Securitização, todos os seus direitos creditórios decorrente a alienação fiduciária, **Av.16 (11/04/2025)**, , RB Capital Companhia de Sucuritização teve sua denominação social alterada para OPEA Securitização S/A.

OBS¹: Em consulta ao site da Prefeitura local, não foram constatados débitos até a data de elaboração deste edital.

OBS²: Consta às fls. 350 a Certidão Negativa de débitos de condomínio.

VISITAÇÃO: Não há visitação.

2 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 234.979,50 – junho/2024 - Conforme atualização de fls. 289)

AVALIAÇÃO TOTAL DOS DIREITOS AQUISITIVOS DO FIDUCIANTE SOBRE O IMÓVEL - R\$ 31.817,77 (junho/2024 - Conforme atualização de fls. 389), que será(ão) atualizada a época da alienação.

OBS¹: Consta às fls. 367/382 a planilha de débito junto a credora fiduciária OPEA SECURITIZADORA S.A no valor de R\$ 202.231,46 em 15/05/2024, atualizado em 05/2024 às fls. 289 no valor de R\$ 203.161,72.

OBS²: O arrematante passará a ter a obrigação de pagar todas as prestações do financiamento que estiverem em aberto devidas ao proprietário fiduciário.

3 - DÉBITO EXEQUENDO - R\$ 75.705,58 (junho/2024, fls. 389).

4 - DATAS DAS PRAÇAS - 1ª Praça começa em 23/10/2026 às 10:00, e termina em 29/10/2026 às 10:00; 2ª Praça começa em 29/10/2026 às 10:01, e termina em 08/12/2026 às 10:00.

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). O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações poderá apresentar: (i) até o início da primeira etapa, proposta por valor não inferior ao da avaliação; (i) até o início da segunda etapa, proposta por valor que não seja inferior a 50% do valor de avaliação atualizado ou 80% do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

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 - A comissão devida será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, paga à vista pelo arrematante em meio de pagamento cujo(a) beneficiário(a) será o(a) leiloeiro(a) Dora Plat CPF 070.809.068-06, não se incluindo no valor do lance (886, II do CPC e 266 NSCGJ).

A comissão do leiloeiro, 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 respectivo e expressamente informar o(a) leiloeiro(a) 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.

Ficam o(s) requerido(s) ALLAN FEITOZA DE ALMEIDA, bem como os credores ADALMIRO DELLAPE BAPTISTA JUNIOR, credor(a) fiduciário OPEA SECURITIZADORA S.A, terceiro(a) interessado CARINA HECK RODRIGUES DE ALMEIDA, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, CONDOMÍNIO RESIDENCIAL SPAZIO SAN TELMO, e demais interessados, **INTIMADOS** das designações supra, caso não seja (m) localizado (a) (s) para a intimação pessoal, bem como da Penhora realizada em 07/12/2022. Dos autos não constam recursos ou causas pendentes de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 08 de setembro de 2026

Eu, _____, Escrevente Digitei,

Eu, _____, Escrivã(o) Diretor (a), Subscrevi.

CAIO MOSCARIELLO RODRIGUES
JUIZ(A) DE DIREITO

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II - SANTO AMARO

13ª VARA CÍVEL

Av. Nações Unidas, 22.939, Torre Brigadeiro - 7º Andar, Vila Almeida -
CEP 04795-100, Fone: (11) 5541-8184, São Paulo-SP - E-mail:

upj9a14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**DECISÃO**

Processo Digital nº: **0027313-95.2021.8.26.0002**
Classe - Assunto: **Cumprimento de sentença - Indenização por Dano Material**
Exequente: **Ana Paula Rodrigues da Silva**
Executado: **Allan Feitoza de Almeida**

Justiça Gratuita

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Caio Moscariello Rodrigues**

Vistos.

Aprovo a minuta do edital de leilão apresentada às fls. 716/718.

Ficam as partes cientes de que a **1ª praça** terá início em **23/10/2026, às 10h00**, e término em **29/10/2026, às 10h00**. Não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, a **2ª praça** terá início em **29/10/2026, às 10h01**, e término em **08/12/2026, às 10h00**.

Intime-se a leiloeira para as providências necessárias.

No mais, aguarde-se a realização das praças.

Intime-se.

São Paulo, 26 de setembro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**