

4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 075.637.618-10; e **seu marido ADEMIR MARTINS PEREIRA**, inscrito no CPF/MF sob o nº 048.764.928-16; **bem como do credor fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 90.400.888/0001-42; e **do interessado CONDOMINIO EDIFICIO AQUARELLE**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.871.792/0001-19.

A Dra. Marian Najjar Abdo, MM. Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/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 que possa interessar, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **CONDOMINIO EDIFICIO AQUARELLE** em face de **MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro - Processo nº 1003002-54.2025.8.26.0011**, 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. Cumpra 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 19/10/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 22/10/2026 às 15:00 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 22/10/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 12/11/2026 às 15:00 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.

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

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU/ITR 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. O crédito excedente será de responsabilidade do arrematante.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão por meio de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. Caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, e aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

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 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de boleto que será enviada por e-mail. 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, deduzidas as despesas incorridas.

DA REMIÇÃO - Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus à 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. Caso, por qualquer motivo 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 DO BEM: MATRÍCULA Nº 341.222 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: Apartamento nº 13-1, localizado no 13º pavimento do Bloco 1, integrante do Condomínio Edifício Aquarelle, situado à Rua Iuru, nº 40, e Ruas Nelson Gama de Oliveira, Jandiatuba, Itapimirum e Viela 10, na Vila Andrade, 29º Subdistrito – Santo Amaro, com a área privativa coberta de 260,140 m², a área comum total de 242,395 m², sendo a área comum coberta edificada de 159,784 m², na qual acham-se incluídas as áreas referentes a 04 vagas indeterminadas na garagem coletiva, localizadas nos 1º, 2º e 3º subsolos, destinadas à guarda de igual número de automóveis, com auxílio de manobrista/garagista, e a 01 depósito, e a área comum descoberta de 82,611 m², perfazendo a área total de 502,535 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,9055% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio, conforme o registro feito sob nº 33 na Matrícula nº 317.179. **Consta no R.14**

desta matrícula que o imóvel foi dado em alienação fiduciária ao BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (Consta (evento 155) dos autos o saldo devedor da garantia fiduciária encontra-se quitado (27/05/2026)). **Consta na Av.21 e 22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10006011320225020462, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.23 e 24 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001270820235020462, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.25 e 26 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002959020245020715, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.27 e 28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007811620215020607, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.29 e 33 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10017236520235020708, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.30 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Títulos Extrajudicial, Processo nº 1182727-61.2024.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por BANCO SAFRA S/A contra ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.31 e 32 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002494020245020703, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.34, 35, 55 e 56 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10013926420245020606, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.36 e 37 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001030520245020701, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.38 e 39 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003667620255020612, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.40 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10013717020245020612, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.41 e 42 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 00118687220235150083, em trâmite na 3ª Vara do Trabalho de São José dos Campos/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.43 e 44 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009877420215020463, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.45 e 46 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10004266120255020608, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.47 e 48 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10018446820245020608, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.49 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10024741820245020611, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.50 e 51 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10020794420245020702, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.52 e 53 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002136120255020606, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.54 desta matrícula** a distribuição da ação de Execução de Títulos Extrajudiciais, Processo nº 1105626-48.2024.8.26.0002, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro/SP, requerida por NUTRIEN SOLUÇÕES AGRÍCOLAS LTDA contra ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.57 e 58 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007239720255020372, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.59 e 60 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10008144620255020613, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.61 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo

nomeado depositário o executado. **Consta na Av.62 e 63 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10014649620255020612, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.64 e 65 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10011270320245020464, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.66 e 67 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10010692520235020467, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.68 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001890920255020614, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.69 e 70 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10009548920245020492, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.71 e 72 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10006502920255020501, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.73 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002391520255020362, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.74 e 75 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001109520255020463, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.76 e 77 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10006452120255020646, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.78 e 80 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10005675920255020712, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.79 e 81 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10008376720255020491, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.82 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10001546720255020608, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.83 e 84 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10023863420255020614, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.85 e 86 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10015292120255020603, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.87 e 88 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007505720235020467, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.89 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10002006720255020281, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.90 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10007158720245020362, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA. **Consta na Av.91 e 92 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10003555020255020611, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de MARIA HELENA LIMA DE OLIVEIRA PEREIRA e outro. **Consta na Av.93 e 94 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10012081820255020463, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro. **Consta na Av.95 e 96 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 10014179620255020362, em trâmite no GAEPP de São Paulo/SP, foi decretada a indisponibilidade de bens de ADEMIR MARTINS PEREIRA e outro.

Contribuinte nº 170.004.0361-5. Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 40.731,22 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 1.364,80 (27/08/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 1.938.769,50 (um milhão novecentos e trinta e oito mil setecentos e sessenta e nove reais e cinquenta centavos) para março de 2026,

que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação no valor de R\$ 32.604,72 (julho/2025).

São Paulo, 02 de setembro de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dra. Marian Najjar Abdo
Juíza de Direito