



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO REGIONAL II – SANTO AMARO

11ª 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

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÕES

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro e Comarca de São Paulo/SP, faz saber a todos quanto este edital virem ou dele conhecimento tiver e possa interessar, que será realizado leilão público pelo portal **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Processo nº.: 0024540-09.2023.8.26.0002 – Cumprimento de Sentença

Exequente: Adriano Azevedo da Silva, CPF/MF sob o nº 304.353.278-36.

Executada: Cristiane Pereira Lima, CPF/MF sob o nº 224.756.387-06.

Interessado: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39.

1º LEILÃO

Início em **03/08/2026** às **15h00min** e término em **06/08/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 161.690,79 (cento e sessenta e um mil, seiscentos e noventa reais e setenta e nove centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 07/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **06/08/2026** às **15h01min** e término em **26/08/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 80.845,39 (oitenta mil, oitocentos e quarenta e cinco reais e trinta e nove centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos possessórios sobre um imóvel, decorrentes do “Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direito e Possessório”, de fls. 63/69, segundo consta parte do imóvel objeto das transcrições de nºs 18.022 e 17.447 do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, contendo, quarto, sala, cozinha e banheiro, no loteamento particular do bairro recanto campo belo no 32º subdistrito na Capela do Socorro, Distrito e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, 11º Circunscrição Imobiliária desta capital, tendo as seguintes medidas, 7,5m (sete metros de frente para rua virginia modesto) por 25,0 metros (vinte e cinco metros) de frente aos fundos de ambos os lados tendo nos fundos a largura de 5,50 (cinco metros e cinquenta centímetros), encerrando a área total de 150 metros.

Fls. 114/147: De acordo com vistoria, foi verificado que se trata de terreno com formato irregular e topografia plana, onde se caracteriza semelhante a terreno interno, pois sua comunicação com a via se dá por corredor de aproximadamente 1.80 metros de largura no final da referida travessa. Conforme medição in loco foi constatado que o terreno detém aproximadamente 180m² de área total, onde foi edificado residência padrão R1-B (Residência unifamiliar padrão baixo) que conta com sala, cozinha, banheiro, dormitório e varanda totalizando 70m² de área construída. O imóvel está localizado no final da Travessa Renascer, esta que se caracteriza como via estreita e íngreme, onde passa apenas um veículo por vez, conta com asfalto, rede de água, esgoto e energia elétrica. Em toda sua extensão foram observados imóveis residenciais de padrões semelhantes e medidas distintas. Recanto Campo Belo é um bairro situado no extremo sul da cidade de São Paulo, pertencente ao distrito de Parelheiros. Onde conta com comércio local, escolas, Ubs, transporte público, iluminação pública e coleta de lixo como infraestrutura básica.

ÔNUS

Não foi possível localizar débitos de IPTU perante a prefeitura de São Paulo. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

Conforme fls. 55/59 do processo em epígrafe: “o imóvel em questão faz parte de um grande loteamento, cujo lote adquirido pelo Exequente foi objeto de “Instrumento Particular de Promessa de Cessão de Direito e Possessório”. Sendo assim, por força de instrumento particular de cessão de direitos possessórios, foi efetuada somente a transmissão da posse do bem, uma vez que não cabe matrícula da titularidade do imóvel aos cessionários. Os direitos possessórios advindos do bem imóvel em questão foram objeto de partilha na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada cônjuge no ato da separação.

LOCALIZAÇÃO

Rua Virgínia Modesto (Travessa Renascer), 14, CEP 04880-035, Recanto Campo Belo, São Paulo –

SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 147.286,47 (cento e quarenta e sete mil, duzentos e oitenta e seis reais e quarenta e sete centavos) em 25/09/2024.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 27.034,06 (vinte e sete mil, trinta e quatro reais e seis centavos), conforme fls. 366/374, que poderá ser atualizado pelo exequente.

CONDIÇÕES DE VENDA

O leilão eletrônico será conduzido pela Leiloeira Oficial **ANA CLAUDIA CAMARGO DE OLIVEIRA**, inscrito na JUCESP sob o n.º 1.129, através da plataforma **ÁTRIO LEILÕES**: www.atrioleiloes.com.br.

Compete aos interessados antes do leilão:



Realizar o cadastro previamente no site e enviar todos os documentos necessários

www.atrioleiloes.com.br



Solicitar habilitação com antecedência de **24h da data prevista** para o encerramento de cada leilão



Leia o Edital e os Documentos disponibilizados, faça as diligências no processo e no imóvel, além de outros órgãos, se necessário

Após o leilão:



É importante deixar os recursos disponíveis em conta, caso você vença, o pagamento deve ocorrer em até **24 (horas) após o leilão**



A assinatura do **Auto de Arrematação** e o envio devidamente assinada para a leiloeira



O Arrematante deverá solicitar ao juízo a emissão dos meios necessários para desocupação ou entrar em contato com o depositário para retirada do bem

DÉBITOS E ÔNUS

O interessado deve buscar mais informações sobre quaisquer ônus, recursos ou causas pendentes sobre o bem.

▪ CONDIÇÕES DO BEM

O imóvel será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, sendo

responsabilidade do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para o leilão, bem como dívidas pendentes sobre o bem e não descritas neste edital.

Art. 9º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 18º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ **DÉBITOS**

Os débitos da arrematação correrão por conta do arrematante, inclusive impostos, taxas, emolumentos e seguros são de conta e responsabilidade exclusiva do arrematante.

Art. 24º Provimento 1625/2009 - CSM/TJSP

Art. 29º da Resolução 236/2016 - CNJ

▪ **DESOCUPAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

Será de responsabilidade do arrematante todas as providências necessárias para desocupação do bem, assim como as despesas com transferência, incluindo taxas e emolumentos cartorários, além de outros débitos que incidirem sobre o imóvel, com exceção aqueles quitados com o produto da presente alienação.

Eventuais ônus sobre o imóvel e todas as providências e despesas relativas à transferência do bem, 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.

▪ **HIPOTECA**

A hipoteca se extingue com a arrematação, assim, nada será devido pelo arrematante ao credor hipotecário, quando houver (art. 1.499, VI do Código Civil).

▪ **IMPOSTOS**

Eventuais débitos tributários IPTU/ ITR e demais taxas e impostos, bem como os de natureza *propter rem*, serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do art. 130, “caput” e parágrafo único, do Código Tributário Nacional, consoante o art. 908, § 1º do Código de Processo Civil.

PAGAMENTO

O pagamento da arrematação poderá ser feito à vista ou parcelado:

- **À VISTA:** através de guia de depósito judicial emitida pela leiloeira no dia útil seguinte após o término do leilão. O lance à vista sempre prevalecerá

sobre as propostas de pagamento parcelado (art. 895, § 7º, do Código de Processo Civil).

- **PARCELADO:** 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; (ii) 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, encaminhando parecer por escrito para o e-mail juridico@atrioleiloes.com.br. A apresentação de proposta não suspende o leilão.

COMISSÃO DA LEILOEIRA

A comissão da leiloeira será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de depósito judicial ou outro meio a ser indicado pela Leiloeira Oficial e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@atrioleiloes.com.br.

CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes, seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores.

Este edital será publicado no sítio eletrônico www.atrioleiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2º, do Código de Processo Civil - CPC.

Aquele que tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito as penalidades do artigo 358 do Código Penal. Suscitar vício infundado com o objetivo de ensejar a desistência da arrematação é considerado ato atentatório à dignidade da Justiça (art. 903, §6º, do Código de Processo Civil), passível, em qualquer um dos casos, das penalidades previstas em lei, sem prejuízo da responsabilidade por perdas e danos, ao pagamento de multa de até 20% (vinte por cento) do valor atualizado dos bens.

São Paulo, 01 de julho de 2026

DR. CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI

Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II de Santo Amaro do Estado de
São Paulo