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 Regional II – Santo Amaro, 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 n°.: 1070755-60.2022.8.26.0002 – Alienação Judicial de Bens

Exequentes: Maria Cecília Martins Kunigk**,** CPF/MF sob o nº 134.840.758-13 e Carlos Martins Kunigk, CPF/MF sob o nº 132.933.058-73.

Executados: Leo Kunigk, CPF/MF sob o nº 161.666.018-08, Mario Augusto Martins Kunigk, CPF/MF sob o nº 295.002.288-07 e Maria Cecilia Martins Kunigk, CPF/MF sob o nº 155.945.758-98.

Interessados: Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.395.000/0001-39; Prefeitura do Guarujá, CNPJ/MF sob o nº 44.959.021/0001-04; Condomínio Edifico Le Maison, CNPJ/MF sob o nº 54.365.390/0001-22; Condomínio Edifício Gemini I, CNPJ/MF sob o nº 66.507.641/0001-45; Condomínio Pátio do Chafariz, CNPJ/MF sob o nº 62.303.086/0001-89; Edifício de Garagens Veleiros, CNPJ/MF sob o nº 52.257.748/0001-78. Processo interessado: 1006018-30.2023.8.26.0223 da 1ª Vara Cível da Comarca de Guarujá.

LOTES

LOTE 001

O apartamento nº 52, localizado no 5º andar do "EDIFICIO LA MAISON", situado à Rua Dr. Silvino Canuto de Abreu nº 153, no 30º Subdistrito Ibirapuera, com uma área privativa da 122,405 metros quadrados, uma área comum de 74,194 metros quadrados, perfazendo uma área total de 196,599 metros quadrados, e uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,02762 ou 2,762%., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 103.976 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.** A vaga de garagem tipo dupla nºs. 1/1-A, localizada no subsolo do EDIFICIO LA MAISON, situado à

Rua. Dr. Silvino Canuto de Abreu n° 153, no 30º Subdistrito Ibirapuera, para a guarda de dois veículos de passeio, contendo uma área privativa de 20,00 metros quadrados, mais a área comum de 44,262 metros quadrados, perfazendo uma área total de 64,262 metros quadrados, e uma fração ideal no terreno do condomínio de 0,00638 ou 0,638%., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 103.977 DO 15º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 920.000,00 (novecentos e vinte mil reais). Os imóveis avaliandos serão tratados como um único imóvel, sendo um apartamento com duas vagas de garagem, mesmo tendo matrículas distintas. O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão SUPERIOR. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, 1900 m² de área, 38,00 m de frente sul-sudoeste na Rua Dr. Silvino Canuto Abreu. A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 122,405 m², área comum de 74,194 m², totalizando a área de 196,599 m², com 2 vagas de veículos individuais e determinadas, com área de uso privativo de 20,00 m², área comum de 44,262 m², totalizando a área de 64,262 m², com idade de 39 anos conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel e estado de conservação Necessitando de reparos simples. O imóvel é constituído por sala para 2 ou mais ambientes com terraço, lavabo, 3 dormitórios, sendo 1 suíte com closet, sanitário, cozinha, área de serviço e dependências de serviço com sanitário. O condomínio possui torre única com 14 pavimentos, sendo 2 unidades por pavimento, garagem subterrânea e em sua área comum consta Jardim, Piscinas adulto e infantil, Sala de ginástica, Parquinho, Quadra poliesportiva, Salão de festas, Churrasqueira.

VALOR DO BEM ATUALIZADO: R$ 945.867,32 (novecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos) em abril/2026.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 086.268.0035-5.

LOCALIZAÇÃO: Rua Dr. Silvino Canuto Abreu, nº 153, apartamento 52, no Bairro Vila Congonhas, Distrito Campo Belo, na cidade de São Paulo, CEP 04624-900.

ÔNUS: Em pesquisas perante a Prefeitura do Estado de São Paulo em 23/02/2026, existem débitos relativos a dívida ativa do imóvel em aberto no valor de R$ 1.162,06 (mil, cento e sessenta e dois reais e seis centavos). *Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.*

PRIMEIRO LEILÃO: 18/05/2026 às 15:00 (horário de Brasília), oportunidade em que o bem será vendido pelo valor lance mínimo igual ou superior de **R$ 945.867,32 (novecentos e quarenta e cinco mil, oitocentos e sessenta e sete reais e trinta e dois centavos)** correspondente ao valor de avaliação atualizado em 04/2026, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção para o **SEGUNDO LEILÃO:** em **21/05/2026 às 15:01** (horário de Brasília), com encerramento em **10/06/2026 às 15:00** (horário de Brasília), e lance mínimo de **R$ 472.933,66 (quatrocentos e setenta e dois mil, novecentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos).**

LOTE 002

Apartamento 83, localizado no 8º andar do Edifício Gemini-I situado a Rua Antonio de Souza nº 68, distrito, município e comarca de Guarujá; confronta pela frente de quem do corredor de circulação olha para a sua entrada, com o citado corredor, do lado direito com o apartamento de final 4 do andar, do lado esquerdo com o apartamento de final 2 do andar e pelos fundos com terreno do condomínio, em

virtude do recuo da construção; tem a área privativa de 85,00m2, a área comum de 19,00m2 encerrando a área total de 104,00m2, correspondendo-lhe a fração de 1,42% no terreno e nas coisas comuns do condomínio., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 27.731 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ – SP.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais). O imóvel classifica-se como classe RESIDENCIAL tipo APARTAMENTO padrão MÉDIO. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, de frente oés sudoeste na Rua Antônio de Souza. A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 85,00 m², área comum de 19,00 m², totalizando a área de 104,00 m², com idade de 44 anos, conforme Matrícula do imóvel e estado de conservação Necessitando de reparos simples a importantes. O imóvel é constituído por sala para 2 ambientes, 3 dormitórios, 2 sanitários, cozinha e área de serviço. O condomínio possui torre única com 15 pavimentos, sendo 4 unidades por pavimento, garagem no térreo e em sua área comum consta Salão de festas e Bicicletário.

VALOR DO BEM ATUALIZADO: R$ 400.965,49 (quatrocentos mil, novecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e nove centavos) em abril/2026.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0-0008-004-031.

LOCALIZAÇÃO: Rua Antônio de Souza, nº 68, apartamento 83, Edifício Gemini – I, Bairro Pitangueiras, na cidade do Guarujá, CEP 11410-170.

ÔNUS: Em pesquisas perante a Prefeitura do Guarujá em 23/02/2026, existem débitos relativos a dívida ativa do imóvel em aberto no valor de R$ 32.043,81 (trinta e dois mil e quarenta e três reai e oitenta e um centavos). *Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.*

PRIMEIRO LEILÃO: 18/05/2026 às 15:00 (horário de Brasília), oportunidade em que o bem será vendido pelo valor lance mínimo igual ou superior de **R$ 400.965,49 (quatrocentos mil, novecentos e sessenta e cinco reais e quarenta e nove centavos)** correspondente ao valor de avaliação atualizado em 04/2026, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção para o **SEGUNDO LEILÃO:** em **21/05/2026 às 15:01** (horário de Brasília), com encerramento em **10/06/2026 às 15:00** (horário de Brasília), e lance mínimo de **R$ 200.482,74 (duzentos mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e quatro centavos).**

LOTE 003

Box nº 4-C do Bloco Inferior do Condomínio Patio do Chafariz, situado a Rua Vereador João de Souza n° 45, distrito, município e comarca de Guarujá, destinado à guarda de um único carro de passeio, caracterizado tão somente pelo espaço correspondente aquela finalidade precípua, sendo individualizado, definido e localizado como tal, nas plantas respectivas da edificação; possue acesso para a Rua Vereador João de Souza, através de rampa localizada na área de circulação “C”, com a área privativa de 21,50m2, a área comum de circulação de 12,85m2, encerrando a área total de 34,35m2, correspondendo-lhe a fração ideal de 0,69% no terreno de condomínio; com frente para a área de circulação C, do lado direito de quem da citada área olha para o box, confronta com o box nº 5-C, do lado esquerdo confronta com o box nº 3-C e nos fundos confronta com o box nº 18-B., assim

descrito na **MATRÍCULA Nº 27.732 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ – SP.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais). O imóvel classifica-se como classe ESPECIAL tipo GARAGEM padrão MÉDIO. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato irregular, frente nor noroeste na Rua Vereador João de Souza. A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em alvenaria; possui área de uso privativo de 21,50 m², área comum de 12,85 m², totalizando a área de 34,35 m², com idade de 44 anos, conforme Matrícula do imóvel e estado de conservação Regular. O imóvel é constituído por uma vaga de garagem coberta determinada. O condomínio se resume a dois pavimentos de garagem, sendo um subsolo e outro, sobressolo.

VALOR DO BEM ATUALIZADO: R$ 43.180,90 (quarenta e três mil, cento e oitenta reais e noventa centavos) em abril/2026.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0-0008-005-055.

LOCALIZAÇÃO: Rua Vereador João de Souza, nº 45, vaga nº 4-C, Condomínio Pátio do Chafariz, Bairro Pitangueiras, na cidade do Guarujá. CEP 11410-210.

ÔNUS: Em pesquisas perante a Prefeitura do Guarujá em 23/02/2026, existem débitos relativos a dívida ativa do imóvel em aberto no valor de R$ 9.916,71 (nove mil, novecentos e dezesseis reais e setenta e um centavos). *Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.*

PRIMEIRO LEILÃO: 18/05/2026 às 15:00 (horário de Brasília), oportunidade em que o bem será vendido pelo valor lance mínimo igual ou superior de **R$ 43.180,90 (quarenta e três mil, cento e oitenta reais e noventa centavos)** correspondente ao valor de avaliação atualizado em 04/2026, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção para o **SEGUNDO LEILÃO:** em **21/05/2026 às 15:01** (horário de Brasília), com encerramento em **10/06/2026 às 15:00** (horário de Brasília), e lance mínimo de **R$ 21.590,45 (vinte e um mil, quinhentos e noventa reais e quarenta e cinco centavos).**

LOTE 004

A fração ideal de 0,3054% do todo de um terreno que é constituído pelos lotes 08 e 09 da quadra 23, situados na Av. Leomil, município, distrito e comarca de Guarujá, medindo em sua totalidade 39,40 metros de frente para a Av. Leomil, por 50,00 metros da frente aos fundos, dividindo em ambos os lados e nos fundos com sucessores da Cia. Mecânica e Importadora de São Paulo. Fração ideal essa que corresponderá a garagem nº 124 do EDIFÍCIO DE GARAGENS VELEIROS, sito à Av. Leomil, n° 494, em Guarujá., assim descrito na **MATRÍCULA Nº 14.592 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE GUARUJÁ – SP.**

AVALIAÇÃO DO BEM: R$ 32.000,00 (trinta e dois mil reais). O imóvel classifica-se como classe ESPECIAL tipo GARAGEM padrão MÉDIO. O terreno no qual se encontra o imóvel possui formato retangular, de frente sudeste na Av. Leomil. A edificação é construída em concreto armado e fechamentos em telhas de fibrocimento; possui área de uso privativo de 29,72 m², área comum de 3,759 m², totalizando a área de 33,479 m², com idade de 46 anos, conforme Matrícula do imóvel e estado de conservação Regular. O imóvel é constituído por uma vaga de garagem coberta determinada. O condomínio possui torre única com 7 pavimentos de garagem.

VALOR DO BEM ATUALIZADO: R$ 32.899,73 (trinta e dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e três centavos) em abril/2026.

INSCRIÇÃO MUNICIPAL: 0-0045-015-124.

LOCALIZAÇÃO: Av. Leomil, nº 494, vaga 124, Edifício de Garagens Veleiros, Bairro Pitangueiras, na cidade do Guarujá, CEP 11410-161.

ÔNUS: Em pesquisas perante a Prefeitura do Guarujá em 23/02/2026, existem débitos relativos a dívida ativa do imóvel em aberto no valor de R$ 5.349,79 (cinco mil, trezentos e quarenta e nove reais e setenta e nove centavos). *Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.*

PRIMEIRO LEILÃO: 18/05/2026 às 15:00 (horário de Brasília), oportunidade em que o bem será vendido pelo valor lance mínimo igual ou superior de **R$ 32.899,73 (trinta e dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e setenta e três centavos)** correspondente ao valor de avaliação atualizado em 02/2026, não havendo licitantes, seguirá sem interrupção para o **SEGUNDO LEILÃO:** em **21/05/2026 às 15:01** (horário de Brasília), com encerramento em **10/06/2026 às 15:00** (horário de Brasília), e lance mínimo de **R$ 16.449,86 (dezesseis mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e oitenta e seis centavos).**

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-mai: 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, §2°, 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, 13 de abril 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