



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

O Doutor **CARLOS ALEXANDRE AIBA AGUEMI**, Exmo. Juiz de Direito da 11ª Vara Cível do Foro Regional II – Santo Amaro, Estado 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.:** 1034828-28.2025.8.26.0002 – Execução de Título Extrajudicial
- Exequente:** Condomínio Residencial Mérito Sabará, CNPJ/MF sob o nº 58.147.328/0001-15.
- Executado:** Claudio Leite de Azevedo Junior, CPF/MF sob o nº 245.708.618-30.
- Interessados:** Caixa Econômica Federal, CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/00.01-04; Construtora Cury Construtora e Incorporadora S/A., CNPJ/MF sob o nº 08.797.760/0001-83 e Prefeitura de São Paulo, CNPJ/MF sob o nº 46.392.130/0003-80.

1º LEILÃO

Início em **01/07/2026** às **15h00min** e término em **06/07/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 280.058,17 (duzentos e oitenta mil e cinquenta e oito reais e dezessete centavos) correspondente valor de avaliação atualizado em 04/2026.

Caso não haja lance, seguirá sem interrupção para o:

2º LEILÃO

Início em **06/07/2026** às **15h01min** e término em **27/07/2026** às **15h00min**.

Lance Mínimo de R\$ 140.029,08 (cento e quarenta mil e vinte e nove reais e oito centavos) correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação.

BEM

Os direitos que o executado detém sobre um apartamento nº 906, localizado no 9º andar (6º pavimento) da TORRE 3, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO RESIDENCIAL MÉRITO SABARÁ", situado na Avenida Nossa Senhora do Sabará, nº 1822, e Rua Geraldo de Mendonça Mello,

no 29º Subdistrito - Santo Amaro, com a área total privativa de 37,390m², área comum total de 16,645m², perfazendo a área real total de 54,035m² correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade equivalente a 0,0009700. Unidade destinada a Habitação de Interesse Social - HIS-2, nos termos da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Referido empreendimento foi submetido ao regime de condomínio conforme o registro nº 2.301, feito na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral., assim descrita na **MATRÍCULA Nº 516.049 DO 11º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO – SP.**

ÔNUS DA MATRÍCULA DO IMÓVEL

Averbação. 01, em 01 de novembro de 2024

Conforme o registro nº 409, feito em 27/10/2021, na matrícula nº 212.993, deste Serviço Registral, verifica-se que pelo instrumento particular de 24 de setembro de 2021, com força de escritura pública, no âmbito do Programa Casa Verde e Amarela, nos termos e forma das Leis 4.380/1964, 9.514/1997 e 14.118/2021, CLAUDIO LEITE DE AZEVEDO JUNIOR, alienou fiduciariamente, em garantia, o imóvel, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, tendo como interveniente fiadora/construtora a CURY CONSTRUTORA E INCORPORADORA S/A, pelo valor de R\$164.758,89.

Averbação. 04, em 31 de outubro de 2025.

PENHORA. Por Certidão, do Juízo de Direito da 11ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional de Santo Amaro, extraída dos autos processo nº 1034828-28.2025.8.26.0002, da ação de execução civil movida por Condomínio Residencial Mérito Sabará, em face de Claudio Leite de Azevedo Junior, os direitos reais expectativos de aquisição de que o executado é titular sobre o imóvel foram penhorados, para garantia da dívida de R\$ 4.982,02, tendo sido nomeado depositário o executado.

ÔNUS

Consta às fls. 274/275 o termo de penhora dos direitos sobre o imóvel. Não foi possível realizar pesquisas de débitos perante a Prefeitura de São Paulo. Ficando sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas atualizadas.

OBSERVAÇÃO: Saldo Devedor em aberto perante a Caixa Econômica Federal, referente a Alienação Fiduciária no valor de R\$ 191.659,33 (cento e noventa e um mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e trinta e três centavos), conforme fls. 339/344.

DEPOSITÁRIO FIEL

Claudio Leite de Azevedo Junior, CPF/MF sob o nº 245.708.618-30.

LOCALIZAÇÃO

Av. Nossa Senhora do Sabará, 1.822, Apto. 906, Torre 3, Cond. Residencial Mérito Sabará, CEP 04686-001, Santo Amaro – São Paulo – SP.

AVALIAÇÃO DO BEM

R\$ 278.831,31 (duzentos e setenta e oito mil, oitocentos e trinta e um reais e trinta e um centavos) em 12/03/2026, conforme fls. 365/403.

Laudo de Avaliação: A unidade se caracteriza como apartamento residencial contendo sala, cozinha, hall de circulação, área de serviços, varanda, banheiro e dois dormitórios, totalizando 37,39m² de área privativa, tendo ainda 16,64m² de área comum, sem garagem.

O imóvel está localizado em condomínio vertical de apartamentos, com 890 unidades autônomas que se dividem em 4 torres com 19 andares, que dispõe de elevadores, áreas comuns de lazer com piscina adulto e infantil, quadra, salão de festas, salão de jogos, Sport bar, sauna, lavanderia, mercado spress, brinquedoteca, oficina, playground, serviço de zeladoria, portaria para controle de acesso com biometria, monitoramento por câmeras e estacionamento coberto (para algumas unidades).

Localizado as margens da Av. Nossa Senhora do Sabará, importante avenida na região de Santo Amaro que dispõe de infraestrutura completa com asfalto, rede de água e esgoto, coleta de lixo, transporte público, além de comércio variado, escolas, creches, Ubs e também o Shopping Interlagos são observados no seu entorno.

DÉBITO DA DEMANDA PROCESSUAL

R\$ 4.982,02 (quatro mil, novecentos e oitenta e dois reais e dois centavos), conforme fl. 282/285, dia 08/10/2025, 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**:

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, 30 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