

## EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 2ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br).

**PROCESSO:** [0004505-30.2025.8.26.0011](#) – Cumprimento de sentença para restituição de custas e despesas desembolsadas pelo Leiloeiro.

**EXEQUENTE:** **Leilão Eletrônico Ltda.**, CNPJ nº 54.656.935/0001-50, na pessoa de seu representante legal

**EXECUTADO:** **Asas Empreendimentos e Participações Ltda.**, CNPJ nº 10.729.566/0001-02, na pessoa de seu representante legal

**INTERESSADOS:** **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal (credor fiscal); **Ocupante do imóvel; Sun Bloom Participações Ltda.**, CNPJ nº 02.067.055/0001-44, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário); **Laksmi Administração e Participação Ltda.**, CNPJ nº 09.636.190/0001-02, na pessoa de seu representante legal (credor hipotecário); **Condomínio Cidade Jardim – Torre 1, Edifício Begônia**, CNPJ nº 05.345.215/0005-91, na pessoa de seu representante legal (credor condominial); **Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A. (atualmente denominada como Enel Distribuição São Paulo S.A.)**, CNPJ nº 61.695.227/0001-93, na pessoa de seu representante legal (servidão de passagem); **Autos nº 1073768-74.2016.8.26.0100 da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1015113-80.2014.8.26.0100, da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1012837-76.2019.8.26.0011, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca da Capital/SP; Autos nº 0020671-06.2021.8.26.0100, da 25ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1072337-29.2021.8.26.0100, da 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 0054460-25.2023.8.26.0100, da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1072318-23.2021.8.26.0100, da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP; Autos nº 1072322-60.2021.8.26.0100, da 34ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP.**

**1º LEILÃO:** início em **24/07/2026**, às **10h30min**, e término em **29/07/2026**, às **10h30min**;  
**LANCE INICIAL:** **100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:

**2º LEILÃO:** início em **29/07/2026**, às **10h31min**, e término em **19/08/2026**, às **10h30min**;  
**LANCE MÍNIMO:** **60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

**DESCRIÇÃO DO BEM: O APARTAMENTO NÚMERO 11, LOCALIZADO NO 11º ANDAR DA “TORRE 1” – EDIFÍCIO BEGÔNIAS, DO SETOR RESIDENCIAL “I”, DO PARQUE CIDADE JARDIM, INTEGRANTE DO “CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM”, SITUADO NA AVENIDA MAGALHÃES DE CASTRO Nº 12.000, Rua Armando Petrella e leito da Rua Inocêncio Nogueira (PMSP), nas áreas designadas “III-S e IV-U”, no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 236,81m2, a área comum de 191,10m2 (incluindo 04 vagas de garagem em locais individuais e indeterminados, localizadas nos**

subsolos do Condomínio e 01 depósito indeterminado, localizado nos 2º ou 3º subsolos da referida Torre), a área total de 427,91m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,1145%, cabendo-lhe o coeficiente de rateio por torre (CRT) de 1,8831% e o coeficiente de rateio comum do Condomínio (CRCC) de 0,1145%. *De acordo com o LAUDO: O Imóvel se situa em um megaempreendimento de uso misto denominado Condomínio Cidade Jardim e este é composto por 10 (dez) edificações dispostas em 2 (dois) setores: (i) Setor 1 - acesso pela Avenida Magalhães de Castro, 1200 - Centro Comercial - Shopping Cidade Jardim - concluído em 2008: Possui 1 (um) único Edifício contendo aproximadamente 100.000 m<sup>2</sup> (cem mil metros quadrados) de área construída abrigando 180 (cento e oitenta) lojas mais lazer e estacionamento. A edificação contém 2 Subsolos, Térreo, 5 Pavimentos e 4 Mezaninos. O Terreno do setor 1 situa na parte anterior, defronte a Avenida Magalhães de Castro; (ii) Setor 2 - acesso pela Rua Armando Petrella, 413 – Centro Residencial - Parque Cidade Jardim - concluído em 2010: Possui 9 (nove) Torres residenciais que, somadas as áreas privativas e comuns, contém aproximadamente 230.000 m<sup>2</sup> (duzentos e trinta mil metros quadrados) de área construída. As edificações situam na parte posterior do Terreno abrigando 322 (trezentos e vinte e duas) unidades residenciais. As torres apresentam apartamentos com tipologias diferentes entre si e todos possuem em suas coberturas um ou dois apartamentos triplex. (...) A Área Comum do Parque Cidade Jardim tem como equipamentos Portaria, Segurança 24 horas, Playground e Quadra de Tênis, estas situadas em área externa. Os equipamentos em área interna situam no subsolo do condomínio residencial e os equipamentos indoor são: Brinquedoteca, Sala de Jogos, Mini-Quadra Esportiva, Minicampo de Futebol e Playground. O condomínio possui um sistema de gerador elétrico, atendendo todos os elevadores e apartamentos (exceto os equipamentos de ar-condicionado). Parte da área da cobertura do Shopping é emprestada para o Parque Cidade Jardim e nesta encontramos dois conjuntos de piscinas (adulto, infantil e relaxamento) que atende o condomínio residencial. (...). A unidade possui como divisão interna: alas de Estar e Jantar, Varanda Gourmet, 2 Suítes (1 com Closet), 2 Banheiros Privativos, Home Theater, Copa, Cozinha, Despensa. Conta-se, ainda com 4 (quatro) vagas de garagem se encontram localizadas no subsolo, sendo que todas são cobertas e consistem em 2 (duas) livres e 2 (duas) presas, bem como 01 (um) depósito no subsolo. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 300.005.0340-9 (AV. 6). MATRÍCULA: 192.614, do 18 CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Avenida Magalhães de Castro, nº 12.000, Ed. Begônias, ap. 11, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01445-000 (acesso do apartamento: Rua Armando Petrella, nº 431, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 05679-010). DEPOSITÁRIO: Ana Paula Araújo Assumpção Simão, CPF nº 613.546.196-68, representante legal da Executada (fls. 82/83).*

**AVALIAÇÃO:** R\$ 8.276.000,00 (oito milhões, duzentos e setenta e seis mil reais), em junho de 2026 (data em que houve a homologação do laudo de avaliação).

**DÉBITO DA DEMANDA:** R\$ 8.664,75, em fevereiro de 2026 (fls. 191/193), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

**I - CONDIÇÕES GERAIS:** o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br).

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail [contato@zallileiloes.com.br](mailto:contato@zallileiloes.com.br) ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)<sup>1</sup>; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações

---

<sup>1</sup> Consulte os requisitos de sistema indicados no site [www.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br)

do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

**II - ÔNUS:** Consta na **AV. 1, REGIME DE AFETAÇÃO** da incorporação imobiliária. Consta na **AV. 3**, a declaração de **ÁREAS DE RESERVA LEGAL** para preservação de área verde para o lote. Consta na **AV. 4, SERVIDÃO DE PASSAGEM** para a Eletropaulo Metropolitana Eletricidade de São Paulo S.A. Consta no **R. 9, HIPOTECA de 1º grau** em favor da Sun Bloom Participações Ltda. Consta no **R. 10, HIPOTECA de 2º grau** em favor da Sun Bloom Participações Ltda., que, após ser cancelada (AV. 11) foi realizado seu restabelecimento na AV. 19. Consta na **AV. 12, EXISTÊNCIA DE AÇÃO** nº 1073768-74.2016.8.26.0100 da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 13, ARRESTO** derivado dos autos nº 1073768-74.2016.8.26.0100 da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 15, PENHORA** derivada dos autos nº 1015113-80.2014.8.26.0100, da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 16, PENHORA** derivada dos autos nº 1012837-76.2019.8.26.0011, da 1ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 17, PENHORA** derivada dos autos nº 0020671-06.2021.8.26.0100, da 25ª Vara Cível do foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 18, PENHORA** derivada dos autos nº 1072337-29.2021.8.26.0100, da 35ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 20, PENHORA** derivada dos autos nº 0054460-25.2023.8.26.0100, da 1ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 21, PENHORA** derivada dos autos nº 1072318-23.2021.8.26.0100, da 32ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 22, PENHORA** derivada dos autos nº 1072322-60.2021.8.26.0100, da 34ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na **AV. 23, PENHORA EXEQUENDA. DÉBITO DE IPTU:** R\$ 9.868,43, para o exercício de 2026; e, R\$ 481.818,24, inscritos na Dívida Ativa, referente aos exercícios de 2014 a 2025, totalizando a quantia de R\$ 491.686,67, para 19 de junho de 2026; **DÉBITO HIPOTECÁRIO:** não foi informado por nenhum dos credores hipotecários; **DÉBITOS CONDOMINIAIS:** não há informações.

**III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA:** o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC<sup>2</sup>, configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, nos termos do art. 500, § 3º, do CC<sup>3</sup>. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.<sup>4</sup> Correrão por conta do arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

---

<sup>2</sup> Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

<sup>3</sup> Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.

§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda *ad corpus*.

<sup>4</sup> Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

**IV - PAGAMENTO:** O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no [Portal](#), antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

**V - COMISSÃO:** a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: [contato@zallileiloes.com.br](mailto:contato@zallileiloes.com.br). Na hipótese de acordo ou remição, quando da existência de lance na plataforma do Leiloeiro, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

**VI - LICITANTE VENCEDOR:** aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

**VII - PÓS LEILÃO:** comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

**VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES:** não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

**IX - 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 por seus patronos e representantes legais (quando for o caso), 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.zallileiloes.com.br](http://www.zallileiloes.com.br), conforme previsto no art. 887, §2º, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil (“CPC”), Código Penal (“CP”), Código Tributário Nacional (“CTN”), Resolução CNJ nº 236/2016, Decreto nº 21.981/1932,

Provimento nº 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 19 de junho de 2026.

DRA. ANDREA FERRAZ MUSA  
Juíza de Direito