



EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL

A Dra. Vanessa Bannitz Baccala da Rocha, Juíza de Direito da 4ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, na forma da lei, nos termos do Art. 881, § 1º do CPC, FAZ SABER que levará a leilão os bens abaixo descritos, através do portal de leilões on-line da **DBM LEILÕES (www.dbmleiloes.com.br)**, a ser conduzido pelo Leiloeiro Oficial Danillo Fabricio Ballini Miani, inscrito na JUCESP sob o nº 1.148, em condições que segue:

Processo: 1012081-57.2025.8.26.0011– execução de título extrajudicial

Exequente: Condomínio Parque Cidade Jardim Edifício Begônias

Executada: Asas Empreendimentos e Participações Ltda.

Interessada; Sun Bloom Participações Ltda. e Laksmi Administração e Participação Ltda

- 1. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL; O APARTAMENTO número 11, localizado no 11º andar da "TORRE 1" EDIFÍCIO BEGONIAS, 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 INOCENCIO 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 427,91m², correspondendo-lhe a fração ideal no terreno de 0,1145%. Matrícula nº 192.614 do 18º CRI de São Paulo. Contribuinte nº 300.005.0340-9.**

Obs: De acordo com o laudo pericial de avaliação, o *"Edifício Begônias possui dois apartamentos por andar e a unidade 11 se encontra interligada com a unidade vizinha, o apartamento 110, formando uma única residência"*. Todo e qualquer tipo de obras, adequações ou regularizações físicas, administrativas, cadastrais e/ou registraes decorrentes da interligação das unidades serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

2. ÔNUS:

R.09: hipoteca em favor da Sun Bloom Participações Ltda.

R. 10 (Av. 19): segunda hipoteca em favor de Laksmi Administração e Participação Ltda.

Av.12 – Existência de ação, proc. 1073768-74.2016.8.26.0100 – 1ª Vara Cível Central/SP

Av. 13 – Arresto, proc. 1073768-74.2016.8.26.0100 – 1ª Vara Cível Central/SP

Av. 15 – Penhora, proc. 1015113-80.2014.8.26.0100 - 1ª Vara Cível Central/SP

Av. 16 - Penhora, proc. 1012837-76.2019.8.26.0011 - 1ª Vara Cível Pinheiros/SP

Av. 17- Penhora, proc. 0020671-06.2021.8.25.0100 - 25ª Vara Cível Central/SP

Av. 18 – Penhora, proc. 1072337-29.2021.8.26.0100 - 35ª Vara Cível Central/SP

Av. 20 – Penhora, proc. 0054460-25.2023.8.26.0100 - 1ª Vara Cível Central/SP

Av. 21 – Penhora, proc. 1072318-23.2021.8.26.0100 - 32ª Vara Cível Central/SP

Av. 22 – Penhora, proc. 1072322-60.2021.8.26.0100 - 34ª Vara Cível Central/SP

Av. 23 – Penhora, proc. 0004505-30.2025.8.26.0011 - 2ª Vara Cível Pinheiros/SP

Av. 24 – Penhora, proc. 1062653-27.2014.8.26.0100 - 26ª Vara Cível Central/SP

3. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 161.707,80 (agosto/2026)
4. **IPTU:** Consta em dívida ativa IPTU no total de **R\$ 486.168,54**.
5. **AValiação DO IMÓVEL:** R\$ 8.276.000,00 (outubro/2024) atualizado pela Tabela do Tribunal de Justiça para **R\$ 9.769.342,01**
6. **VISITAÇÃO** - Não há visitação.
7. **DATAS DAS PRAÇAS:** 1ª Praça começa em 28/09/2026, às 10h30, e termina em 29/09/2026, às 10h30; 2ª Praça começa em 29/09/2026, às 10h30, e termina em 30/09/2026, às 10h30. Os horários considerados são os de Brasília/DF.
8. **CONDIÇÕES DE VENDA**– Será considerado arrematante aquele que der lance igual ou superior ao valor de avaliação (1ªPraça) ou aquele que der lance de valor igual ou superior a **50%** do valor da avaliação (2ªPraça). O lance deverá ser ofertado obrigatoriamente pela Internet, através do Portal www.dbmleiloes.com.br, e será imediatamente divulgado on-line, de modo a viabilizar a preservação do tempo real das ofertas. Serão admitidas propostas escritas de arrematação parcelada, necessário sinal não inferior a 25% do valor da proposta, e o restante em até 30 meses, mediante correção mensal pelo índice do E. TJ/SP, prevalecendo a de maior valor, que estarão sujeitas a apreciação pelo MM. Juízo da causa (Art. 891, parágrafo único, Art. 895, II § 1º, § 2º, § 7º e § 8º do CPC). A apresentação de proposta parcelada não suspende as praças do leilão (Art. 895, § 6º, CPC), independentemente do momento em que a mesma foi formulada, e o pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultoso (Art. 895, § 7º, CPC). Em caso de proposta parcelada endereçada ao MM. Juízo, e eventualmente homologada, o proponente fica obrigado a pagar a comissão de 5% devida à DBM LEILÕES. 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. 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).
9. **OFERTA DE LANCE COM CRÉDITO DO PRÓPRIO PROCESSO:** Poderá o Exequente, caso for o único credor, arrematar o bem por conta do crédito do próprio processo. Se o crédito for insuficiente para a aquisição do bem deverá ser complementado no prazo de 3 (três) dias, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação e nesse caso, será realizado novo leilão, à custa do exequente (art. 892, §1º CPC). Neste caso deverá o credor pagar o valor da comissão, nos termos previstos no edital.
10. **PAGAMENTO** - O preço do bem arrematado deverá ser depositado através de guia de depósito judicial do Banco do Brasil gerada no <https://portaldecustas.tjsp.jus.br/portaltjsp/login.jsp>,

respectivamente, no prazo de até 24 horas da realização da praça. Logo após o encerramento da praça o arrematante receberá um e-mail com instruções para depósito (Art. 884, IV do CPC).

11. DO INADIMPLEMENTO - Não sendo realizado o depósito da oferta no prazo estipulado e/ou o pagamento de sua comissão, o leiloeiro comunicará o fato ao MM. Juiz responsável, informando os lances imediatamente anteriores, para que sejam submetidos à apreciação judicial, sem prejuízo da aplicação de sanção prevista no art. 897 do novo CPC, ao arrematante remisso. Além disso, arcará o arrematante remisso, com todos os ônus e implicações, decorrentes de sua omissão, inclusive, para a obtenção de novos documentos e ressarcimento das despesas, para a realização da praça. 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). Em caso de falta de pagamento ou desistência imotivada do arrematante/proponente, a qualquer momento, ainda será cobra da multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação em favor do leiloeiro, sem prejuízo de demais sanções aplicadas pelo MM. Juízo da causa, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito, para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

12. COMISSÃO DO LEILOEIRO- O arrematante deverá pagar ao leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do bem. A comissão devida 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 e, deduzidas as despesas incorridas. O pagamento desta comissão deverá ser efetuado no prazo de 24 horas, mediante depósito judicial em guia que será encaminhada ao arrematante.

13. INTIMAÇÃO - Pelo presente edital ficam INTIMADOS a(s) parte (s), o executado(s), bem como seu (s) cônjuge (s), se casado(s) for (em), credor (es) fiduciário(s) /hipotecário(s) /preferencial (is), coproprietário(s), promitente(s) comprador (es), senhorio(s) direto(s), usufrutuário(s), credor (es) com garantia real ou com penhora(s) anteriormente averbada(s), terceiros e demais interessados. Se o(s) executado(s) for (em) revel (éis) e não tiver (em) advogado (s) constituído (s), não constando dos autos seu endereço atual ou, ainda, não sendo ele(s) encontrado(s) no(s) endereço(s) constante(s) do processo, a intimação considerar-se-á feita por meio do próprio edital de leilão, nos termos do artigo 889 do CPC.

14. REMIÇÃO/DESISTÊNCIA/ACORDO - Caso as partes celebrem acordo ou ocorra a quitação da dívida, antes do término do certame, deverá o executado, ou aquela que der causa ao cancelamento, indenizar o leiloeiro pelas custas e despesas incorridas com o leilão, não incidindo, no caso, direito à percepção de comissão, salvo na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação (art. 7º, §§ 1º, 2º e 3º, da Resolução 236/16 do CNJ)

15. DÉBITOS E OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE - Em caso de arrematação, os débitos de condomínio, por sua natureza “propter rem”, bem como os débitos de IPTU, acrescidos das parcelas vincendas até a realização da alienação (mediante apresentação de extrato pelo arrematante ao MM. Juízo da causa), terão preferência sobre os demais (Art. 323, Art. 908, §§ 1º e 2º do CPC e Art.

130, parágrafo único do CTN e Tema 1134 do STJ), e caso o valor de arremate não seja suficiente para quitação dos débitos de condomínio, a diferença será de responsabilidade do arrematante nos termos do Art. 1.345 do CC. O(s) bem(ns) será(ão) alienado(s) em caráter ad corpus e no estado de conservação em que se encontra, sendo a verificação de documental, de gravames/credores e de área, sob responsabilidade do arrematante, sendo que a baixa de eventuais gravames se dará nos termos do Art. 320-G da Resolução nº 188/24 do CNJ, ou seja, o MM. Juízo da causa determinará a baixa dos graves, sendo o custo de responsabilidade do arrematante, que também deverá se certificar da comunicação a quem de direito. Os atos necessários para a expedição de carta de arrematação, registro, ITBI, imissão na posse e demais providências serão de responsabilidade do arrematante (Art. 901, "caput", §§ 1º e 2º e Art. 903 do CPC). Em caso de haver Hipoteca gravada na matrícula, esta será cancelada nos termos do Art. 1.499, inc. VI, do Código Civil. Lavrado o auto de arrematação, com a subscrição deste por todos aqueles indicados por lei, a responsabilidade pelas obrigações de natureza propter rem passam a ser do arrematante, independentemente da imissão na posse, expedição de carta de arrematação ou registro desta.

16. DA FRAUDE - Aquele que, tentar fraudar a arrematação, além da reparação do dano na esfera cível - Arts. 186 e 927 do Código Civil, ficará sujeito às penalidades do artigo 358 do Código Penal: Art. 358 - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de 2 (dois) meses a 1 (um) ano, ou multa, além da pena correspondente à violência

17. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Perante o Ofício onde está tramitando a ação, e, pelo telefone (11) 94836-7950 e e-mail: contato@dbmleiloes.com.br. Para participar acesse www.dbmleiloes.com.br. Dos autos não consta recursos ou causa pendente de julgamento. Será o presente edital, por extrato, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, 11 de agosto de 2026.

Vanessa Bannitz Baccala da Rocha
JUÍZA DE DIREITO