

35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP

EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO e de intimação **do executado e depositário ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 10.729.566/0001-02; **bem como dos credores hipotecários LAKSMI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 09.636.190/0001-02; **SUN BLOOM PARTICIPAÇÕES LTDA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 02.067.055/0001-44; e **do interessado CONDOMINIO CIDADE JARDIM**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 05.345.215/0005-91.

O Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão, MM. Juiz de Direito da 35ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de 1º e 2º Leilão do bem imóvel, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Ação de Execução de Título Extrajudicial** ajuizada por **SUB-CONDOMÍNIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL** em face de **ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA - Processo nº 1072337-29.2021.8.26.0100**, e que foi designada a venda do bem descrito abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DO IMÓVEL - O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC, inclusive as fotos e a descrição detalhada do imóvel a ser apregoado.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível, pois alguns bens estão em posse do executado. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 13/07/2026 às 15:00 h** e se encerrará **dia 16/07/2026 às 15:00 h**, onde somente serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance igual ou superior ao valor da avaliação, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 16/07/2026 às 15:01 h** e se encerrará no **dia 06/08/2026 às 15:00 h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação atualizada.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844.

DO VALOR MÍNIMO DE VENDA DO BEM - No **2º Leilão**, o valor mínimo para a venda do bem corresponderá a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação judicial, que será atualizada até a data da alienação judicial atualizada.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br.

DOS DÉBITOS - Os débitos de IPTU e demais taxas e impostos serão sub-rogados no valor da arrematação nos termos do Art. 130, "caput" e parágrafo único, do CTN, bem como os débitos de condomínio (*propter rem*) que também serão sub-rogados no preço da arrematação, conforme Art. 908, § 1º, do CPC.

DO PAGAMENTO - O arrematante deverá efetuar o pagamento do preço do bem arrematado, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão através de guia de depósito judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada, deverão apresentar proposta enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao M.M Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, vez que o pagamento à vista prevalece sob o pagamento parcelado. Em resumo o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895§ 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo o mesmo ser analisado pelo M.M Juízo respectivo que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas. 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).

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro, a título de comissão, o valor correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação do imóvel. O pagamento deverá ser realizado em até 24h (vinte e quatro horas) a contar do encerramento do leilão, através de guia de depósito que será enviada por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro 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.

DA REMIÇÃO: Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, o Leiloeiro fará jus a comissão no percentual determinado neste edital sobre o valor da arrematação, conforme Artigo nº 7º, §3º da Resolução nº 236 do CNJ.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br, no CPC e Resolução nº 236 do CNJ. Por qualquer motivo caso a intimação pessoal do executado não se realizar por meio de seus advogados ou pelo endereço constante dos autos, será intimado através do próprio edital de leilão nos termos do art. 889, I, do CPC.

RELAÇÃO DO BEM: MATRÍCULA Nº 192.614 DO 18º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: 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 INOCENCIO NOGUEIRA (PMSP), nas ÁREAS designadas "III-S e IV-U no Sítio denominado Potreiro, no 13º Subdistrito Butantã, com a área privativa de 236,81 m², 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 429,91m², correspondendo-lhe a fração ideal do terreno de 0,1145% cabendo-lhe o coeficiente de rateio torre (CRT) de 1,8831% e coeficiente de rateio comum condomínio (CRCC) de 0,1145%. **Consta na Av.04 desta matrícula** que foi instituído em favor da ELETROPAULO METROPOLITANA ELETRICIDADE DE SÃO PAULO S/A, uma servidão perpétua e gratuita, de "PASSAGEM PERMANENTE", para fins de implementação da linha de distribuição ou da rede subterrânea (caixas de passagem e dutos), sobre uma faixa de terreno, com uma área superficial de 663,44m² e perímetro de 1.106,00m, onde, em maior área, foi implantado

o "CONDOMÍNIO CIDADE JARDIM". **Consta no R.09 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em primeira e especial hipoteca a SUN BLOOM PARTICIPAÇÕES LTDA. **Consta no R.10 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em segunda e especial hipoteca a LAKSMI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA. **Consta na Av.12, 13 e Av.14 desta matrícula** que nos autos da ação de Tutela Cautelar Antecedente - Liminar, Processo nº 1073768-74.2016.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por LAKSMI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e outro foi arrestado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.15 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1015113-80.2014.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por MAX UHLE CONSULTORIA E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.16 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 1012837-76.2019, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Pinheiros/SP, requerida por PARQUE CIDADE JARDIM – EDIFÍCIO BEGONIAS contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.17 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0020671-06.2021.8.26.0100, em trâmite na 25ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por JAIR DIAS DOS SANTOS contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e outro foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.18 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.20 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 0054460-25.2023.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por LAKSMI ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.21 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10723182320218260100, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por SUB CONDOMÍNIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos da ação de Execução Civil, Processo nº 10723226020218260100, em trâmite na 34ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, requerida por SUB CONDOMÍNIO GARAGE CONJUNTO NACIONAL contra ASAS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA foi penhorado o imóvel desta matrícula, sendo nomeado depositário o executado.

Penhora no rosto dos autos sobre eventuais créditos no Processo nº 1072325-15.2021.8.26.0100, em tramite na 37ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP.

Contribuinte nº 300.005.0340-9 (conf.av.06). Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP débitos inscritos na Dívida Ativa no valor de R\$ 479.828,81 e débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 21.817,12 (26/05/2026).

Valor da Avaliação do Imóvel: R\$ 6.376.537,88 (seis milhões trezentos e setenta e seis mil quinhentos e trinta e sete reais e oitenta e oito centavos) para março de 2021, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.

Débito desta ação às fls.673 no valor de R\$ 107.218,17 (março/2026).

São Paulo, 10 de junho de 2026.

Eu, _____, diretora/diretor, conferi.

Dr. Gustavo Henrique Bretas Marzagão
Juiz de Direito