

## **24ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP**

**EDITAL DE 1º E 2º LEILÃO** e de intimação das executadas **STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CPF/MF sob o nº 10.239.360/0001-02; **ST PARTICIPAÇÕES S.A.**; inscrita no CPF/MF sob o nº 10.141.624/0001-82; e **SPE STX 35 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 30.688.692/0001-73; **bem como das credoras fiduciárias VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88; e **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04.

**O Dr. Claudio Antonio Marquesi**, MM. Juiz de Direito da 24ª 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 **ANTONIO DUARTE FERREIRA JUNIOR** em face de **STX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A - Processo nº 1178208-43.2024.8.26.0100**, 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](http://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](mailto:visitacao@megaleiloes.com.br). Cumpre esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visita não 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](http://www.megaleiloes.com.br), o **1º Leilão** terá início no **dia 31/07/2026 às 15:30 h** e se encerrará **dia 03/08/2026 às 15:30 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 03/08/2026 às 15:31 h** e se encerrará no **dia 25/08/2026 às 15:30 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.

**DOS LANCES** - Os lances poderão ser ofertados pela Internet, através do Portal [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br).

**DOS DÉBITOS** - Os débitos de IPTU/ITR 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. O exequente, se vier a arrematar o bem, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor do bem exceder o seu crédito, depositará dentro de 03 dias a diferença, sob pena de ser tornada sem efeito a arrematação e, neste caso, o bem será levado a nova praça à custa do exequente (art. 892, § 1º do CPC).

**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](mailto: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 sobre 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 **3% (três 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](http://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: LOTE Nº 01: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 25.565 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL: (descrição conf. Av.13)** - situado na esquina formada pela Rua dos Pinheiros e Rua Capitão Antonio Rosa, inicia-se no ponto 1, seguindo por uma distância de 8,67m com azimute de 66º11'59", confrontando com a Rua dos PINHEIROS até o ponto 2; daí deflete à direita e segue por uma distância de 5,01m com azimute de 114º15'49", confrontando com o chanfro que liga a Rua dos PINHEIROS com a Rua CAPITÃO ANTONIO ROSA até o ponto 3; daí segue por uma distância de 45,92m com azimute de 150º05'43" confrontando com a Rua CAPITÃO ANTONIO ROSA até o ponto 4; daí deflete à direita e segue por uma distância de 14,58m com azimute de 243º51'38", confrontando com o imóvel de nº 409 da Rua Capitão Antonio Rosa (matrícula nº 146.171 do 10º RI) até o ponto 5; daí deflete à direita e segue por uma distância de 50,04m com azimute de 333º31'44", confrontando com o imóvel de nºs 783,

787 e 791 da Rua dos Pinheiros (matrícula nº 9.540 do 10º RI) até o ponto 1, encerrando a área de 646,56m². **Consta na Av.17 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES IMOBILIÁRIOS LTDA. **Consta na Av.19 desta matrícula** a existência do Processo nº 1004418-28.2023.8.26.0011, em trâmite na 4ª Vara Cível de Pinheiros/SP, requerida por ANTONIO ESPOSITO contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.20 desta matrícula** a existência do Processo nº 1054803-04.2023.8.26.0100, em trâmite na 7ª Vara Cível de Central/SP, requerida por ANDRÉ ZONETTI DE ARRUDA LEITE contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.22 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1083081-49.2022.8.26.0100, em trâmite na 7ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por JORGE LUIZ COSTA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.23 desta matrícula** a existência do Processo nº 1134522-35.2023.8.26.0100, em trâmite na 13ª Vara Cível de Central/SP, requerida por HELENICE SILVA MIGUEL contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.24 desta matrícula** a existência do Processo nº 1166680-46.2023.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível de Central/SP, requerida por MONTANH MUCCI LTDA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.25 desta matrícula** a existência do Processo nº 1118128-50.2023.8.26.0100, em trâmite na 35ª Vara Cível de Central/SP, requerida por FLÁVIO MADUREIRA PADULA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.27 desta matrícula** a existência do Processo nº 0007025-21.2024.8.26.0100, em trâmite na 10ª Vara Cível de Central/SP, requerida por CARLOS EDUARDO BARRETTI contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.28 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1029950-91.2024.8.26.0100, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por FERNANDO SANTIAGO DOS SANTOS ZORZO contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.30 e 33 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0005876-87.2024.8.26.0100, foi determinada a indisponibilidade dos bens de SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.31 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0010714-73.2024.8.26.0100, em trâmite na 18ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por JOSÉ DE MELLO LEONEL JUNIOR contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.32 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1166680-46.2023.8.26.0100, em trâmite na 11ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por MONTANH NEGOCIOS LTDA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.34 desta matrícula** a existência Processo nº 1119855-10.2024.8.26.0100, em trâmite na 32ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por DANILO CHIARADIA FINAMOR contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.35 desta matrícula** a existência Processo nº 1000429-67.2025.8.26.0100, em trâmite na 27ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por GUILHERME SUSSUMO NOZAEA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.36 desta matrícula** a existência Processo nº 1119852.55.2024.8.26.0100, em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por DANILO CHIARADIA FINAMOR contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.37 desta matrícula** a existência Processo nº 1130604-86.2024.8.26.0100, em trâmite na 5ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por HELENA ZHU XIAOJUNG contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.38 desta matrícula** a existência Processo nº 1119851-70.2024.8.26.0100, em trâmite na 18ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por FERNANDO LUIZ MIRANDA NUNES contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.40 desta matrícula** a existência Processo nº 1091769-92.2025.8.26.0100, em trâmite na 43ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por DARCIO SAYAD MAIA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.41 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1026188-67.2024.8.26.0100, em trâmite na 21ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerida por FABIANA VEZANI RIZZATO contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.42 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0000464-44.2025.8.26.0100 em trâmite na 2ª Vara empresarial do Foro Central/SP, requerida por JOSÉ HENRIQUEI FARBER contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.43 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1142690-89.2024.8.26.0100, requerida

por MILTON SAOHEI ASATO contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.44 desta matrícula** a existência Processo nº 0058787-76.2024.8.26.0100, em trâmite na 2ª Vara Empresarial do Foro Central/SP, requerido por JORGE DOMINGOS ADVOGADOS ASSOCIADOS contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.45 desta matrícula** a existência Processo nº 1060509-94.2025.8.26.0100, em trâmite na 38ª Vara Cível do Foro Central/SP, requerido por RITA DE CASSIA MOTA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO. **Consta na Av.46 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0058787-76.2024.8.26.0100, requerida por CESAR AUGUSTO DINOLA PEREIRA contra SPE STX 34 DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.47 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula, sendo nomeada depositária a executada. **Consta na Av.48 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 01621607220261000000, foi determinada a indisponibilidade dos bens de SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A.

Consta às fls. 416 e 423 do laudo de avaliação que o imóvel está situado Rua Pinheiros nº 733, no 45º subdistrito, Pinheiros/SP. Consta, ainda, que no interior do lote, verifica-se a existência de construção iniciada, com obras paralisadas.

**Valor da Avaliação deste lote: R\$ 8.100.000,00 (Oito milhões e cem mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

**LOTE Nº 02: DIREITOS SOBRE O IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 241.728 DO 14º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP - IMÓVEL:**

Avenida Professor Ascendino Reis nºs 687, 697 e 721, Saúde – 21º Subdistrito. PRÉDIOS E RESPECTIVO TERRENO com início no ponto 01 e segue por uma distância de 19,90m com azimute de 03º49'42" confrontando com a Avenida Professor Ascendino Reis até o ponto 02, daí segue em linha reta por uma distância de 15,03m com azimute de 04º35'54", confrontando com a referida Avenida até o ponto 03, daí deflete a direita por uma distância de 30,06m com azimute 94º29'33", confrontando com o lote 30, até o ponto 04, daí deflete a direita e segue por uma distância de 34,97m com azimute 184º27'11", confrontando com o lote 28, até o ponto 05, daí deflete a direita e segue uma distância de 29,88m com azimute 274º35'53", confrontando com o lote 05, até o ponto 01, perfazendo uma área total de 1.049,64m². Matrícula aberta em virtude da unificação dos imóveis das matrículas abaixo mencionadas.

**Consta na Av.01 desta matrícula** que o imóvel desta matrícula foi dado em alienação fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. **Consta na Av.02 desta matrícula** a existência do Processo nº 11677180-15.2023.8.26.0100, requerido por ROGÉRIO LOPES GONÇALVES contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A. **Consta na Av.03 desta matrícula** a existência do Processo nº 1117418-93.2024.8.26.0100, requerido por SILVIO ALEXANDRE PINHEIRO e Outros contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A. **Consta na Av.04 desta matrícula** a existência do Processo nº 1125257-72.2024.8.26.0100, requerido por SILVIA MARIANA MARQUES DE MORAIS contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A. **Consta na Av.05 desta matrícula** a existência do Processo nº 1049464-30.2024.8.26.0100, requerido por PERERE ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A. **Consta na Av.07 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1170757-98.2023.8.26.0100, requerido por ALAOR ANNONI NOTARÉ contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.09 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 0018606-96.2025.8.26.0100, requerido por DANIELA HENNEMANN MAIA contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.10 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 4007833-21.2025.8.26.0100, requerido por MARINA GRECHI STICCA contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.11 desta matrícula** a penhora exequenda do imóvel objeto desta matrícula. **Consta na Av.12 desta matrícula** a existência do Processo nº 4043617-25.2026-8.26.0100,

requerido por SERGIO ENOUT DE ASSUNÇÃO contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A. **Consta na Av.13 desta matrícula** que nos autos do Processo nº 1021417-46.2024.8.26.0003, requerido por WILLIANS CERONI contra SPE HOTEL PINHEIROS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIOS S/A, foi penhorado o imóvel objeto desta matrícula.

Consta às fls. 416 do laudo de avaliação Avenida Professor Ascendino Reis nºs 687,697 e 721, Saúde, São Paulo/SP.

**Contribuinte nº 042.064.0006-7/0023-7/0027-1.** Consta no site da Prefeitura de São Paulo/SP, que não há débitos inscritos na Dívida Ativa, e há débitos de IPTU para o exercício atual no valor de R\$ 55.627,69 (12/06/2026).

**Valor da Avaliação deste lote: R\$ 17.350.000,00 (Dezessete milhões e trezentos e cinquenta mil reais) para março de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP.**

Débito desta ação no valor de R\$ 958.982,94 (junho/2026).

São Paulo, 01 de julho de 2026.

Eu, \_\_\_\_\_, diretora/diretor, conferi.

---

**Dr. Claudio Antonio Marquesi,  
Juiz de Direito**