

EDITAL DE ALIENAÇÃO JUDICIAL ELETRÔNICA

Processo nº: **4000431-03.2013.8.26.0004**
Classe - Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Locação de Imóvel**
Exequente: **Brookfield Brasil Shopping Centers Ltda e outros**
Executado: **Alice Augusta Borges Zangelmi e outros**

EDITAL DE 1ª E 2ª HASTA PARA ALIENAÇÃO JUDICIAL DE BEM(NS) IMÓVEL(EIS) E PARA INTIMAÇÃO DO(S) REQUERIDO/EXECUTADO(S) ALICE AUGUSTA BORGES ZANGELMI E OUTROS, Expedido nos autos da Ação - **PROC. nº 4000431-03.2013.8.26.0004**.

O(A) Dr(a). SEUNG CHUL KIM, MM. Juíz(a) de Direito da 2ª. VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO PAULO/SP – FORO REGIONAL IV – LAPA, na forma da Lei etc.

FAZ SABER – A todos quantos o presente edital virem ou conhecimento dele tiverem que, com fulcro no artigo 880 e seguintes do CPC e regulamentado pelo Prov. CSM 1625/2009 do TJSP, e Prov. CG nº 19/2021 do TJSP, através da plataforma Judicial, do sistema utilizado e hospedado em “LANCENOW”, do leiloeiro oficial Sr. Guilherme Valland Junior, JUCESP nº. 407, e do site **www.lancenow.com.br** (portal de leilões on-line), levará a público pregão para venda e arrematação em **1ª Praça com início no dia 03 de agosto de 2026, às 13:00 horas**, com divulgação e captação de lances em tempo real, por meio do sítio eletrônico retro mencionado, para arrematação por quem maior lance oferecer a partir do valor da avaliação. Não havendo lance superior à importância da avaliação nos **03 (três) dias úteis** forenses subsequentes a data inicial, seguir-se-á, sem interrupção, o segundo pregão, período em que o bem será alienado a quem maior lance oferecer, sendo que não será aceito lance que ofereça preço vil (*art. 891, parágrafo único, do CPC*), **assim considerados 70% (setenta por cento) da última avaliação**, encerrando-se em **24 de agosto de 2026, às 13:00 horas (sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 3 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances)**, **o(s) bem(ns) penhorado(s) no respectivo processo**, a saber:

IMÓVEL: Casa e terreno situado à Rua Artur de Azevedo nº. 743, nesta capital, no 20º. subdistrito (Jardim América), medindo o terreno 7,00mts. de frente para referida rua, por 30,00mts. da frente aos fundos de ambos os lados e tendo nos fundos a largura de 7,00mts., encerrando a área de 210,00m² confrontando de um lado com Antonietta da Silva Santos, do outro lado e nos fundos com Antonietta Verzillo. Imóvel este melhor descrito na **matrícula nº. 10.524 do 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo**. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob n. 013.048.0061-1.

Ônus: **AV.9-10524** - Averbação de ação de execução de título extrajudicial processo nº. 4000431-03.2013.8.26.004, expedido pela 2ª. Vara Cível do Fórum da Lapa da Comarca de São Paulo, Exequentes Brookfield Brasil Shopping Centers Ltda., Jorge's Imóveis e Participação Ltda., PRJ Participações e Empreendimentos Ltda., Portada Participações Ltda. e Nancy Empreendimentos e Participações SC Ltda. X Executados Alice Augusta Borges Zangelmi e Carlos Zangelmi; **AV.10- 10524** - Penhora - Processo nº. 4000431-03.2013.8.26.004 (Processo Supra), expedido pela 2ª. Vara Cível do Fórum da Lapa da Comarca de São Paulo, Exequentes Portada Participações Ltda., Nancy Empreendimentos e Participações SC Ltda., Brookfield

Gestão de Empreendimentos Ltda., PRJ Participações e Empreendimentos Ltda., Brookfield Brasil Shopping Centers Ltda., Jorge's Imóveis e Participação Ltda. X Executados Carlos Zangelmi e Alice Augusta Borges Zangelmi, tendo como fiel depositário Alice Augusta Borges Zangelmi; **AV.11- 10524** - Indisponibilidade dos bens de Alice Augusta Borges Zangelmi, processo nº. 00019145120125020082, GAEPP do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª. Região.

ENDEREÇO: Rua Artur de Azevedo, 743, Pinheiros, CEP 05404-011 - São Paulo SP.

FIEL DEPOSITÁRIO: Alice Augusta Borges Zangelmi CPF 067.125.258-53.

AVALIAÇÃO: R\$ 3.183.015,57 (três milhões, cento e oitenta e três mil, quinze reais e cinquenta e sete centavos) em setembro de 2025 e devidamente homologada pela r. decisão de fls. 842-844.

VALOR DO BEM PARA 2ª. PRAÇA: R\$ 2.228.110,90 (dois milhões, duzentos e vinte e oito mil, cento e dez reais, noventa centavos).

O valor do débito é de **R\$ 1.602.920,25 fls. 1006**, em junho/26 e será atualizado na data do leilão.

Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, sem garantia, constituindo ônus do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas aqui designadas. O arrematante arcará ainda com eventuais débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os de natureza fiscal e tributária, conforme preceitua o Art. 130 do CTN, excetuando os débitos condominiais (*que possuem natureza propter rem*), os quais ficam sub-rogados no preço da arrematação.

Ainda, com fundamento no Art. 895 do CPC, **o interessado em adquirir o bem em prestações poderá apresentar, por escrito, proposta para pagamento com pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses**, garantido por caução idônea, quando se tratar de móveis, e por hipoteca do próprio bem, quando se tratar de imóveis, sendo: I - até o início do primeiro leilão, proposta de aquisição do bem por valor não inferior ao da avaliação; II - até o início do segundo leilão, proposta de aquisição do bem por valor que não seja considerado vil desde já fixados pelo juízo em 50% sobre a avaliação. Ainda nos termos do § 2º do mesmo artigo, as propostas para aquisição em prestações indicarão o prazo, a modalidade, o indexador de correção monetária e as condições de pagamento do saldo.

OBS - ATENÇÃO ISTO É MUITO IMPORTANTE PARA QUEM DESEJAR COMPRAR PARCELADO: referidas propostas parceladas deverão ser encaminhadas ao e-mail do gestor guilherme@lancenow.com.br, **“ANTES DA ABERTURA DE CADA PRAÇA; NÃO SERÁ ACEITO PARCELAMENTO APÓS O INÍCIO DE CADA PRAÇA”.**

Em caso de arrematação a **comissão do leiloeiro é de 5%** (cinco por cento) sobre o valor da arrematação (art. 24 do Decreto nº 21.981 de 19/10/1932), que deverá ser depositado em conta judicial.

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.

Observadas as regras contempladas no Provimento CSM nº 1625/2009, Publicação Oficial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Lei Federal nº 11.419/06, art. 4º., desde já, fica regularmente **INTIMADA A PARTE EXECUTADA/REQUERIDA E OS INTERESSADOS** – para todos os fins de direito, caso não seja localizada pelo Oficial de Justiça para intimação pessoal.

São Paulo/SP, 25 de junho de 2026.

Dr(a). SEUNG CHUL KIM
Juíz(a) de Direito