

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico de Imóvel e para intimação dos Executados: **JNE Telecomunicações e Informática Eireli**, CNPJ: 06.927.754/0001-78, **Monumental Paulista Promoções e Eventos Ltda**, CNPJ: 05.875.987/0002-92, bem como da caucionante **Yvone Hanna Riachi**, CPF: 014.175.988-75, acerca dos Leilões Eletrônicos designados nos autos da **Ação de Despejo c/c Cobrança de Multa Contratual**, proposta pelo Exequente: **Fiel Administração de Bens Ltda**, CNPJ: 07.031.687/0001-71. **Processo nº 1017502-38.2014.8.26.0100.**

O Dr. Douglas Iecco Ravacci, MM Juiz de Direito da 33ª Vara Cível da Comarca de São Paulo/SP, com fulcro no artigo 879 e seguintes do CPC, **faz saber** que o Leiloeiro Oficial Mauro da Cruz (JUCESP nº 912), por meio do *website*: www.alienajud.com.br, levará a praça a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que a **1º (primeiro) Leilão terá início dia 06 (seis) de outubro de 2025 às 15:00hs e término dia 09 (nove) de outubro de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, desde que igual ou acima da avaliação. Caso não haja licitantes em primeira praça, inicia-se sem interrupção o **2º (segundo) Leilão que se encerrará dia 29 (vinte e nove) de outubro de 2025 às 15:00hs**, ocasião em que o bem será entregue a quem mais der, não sendo aceito lance inferior ao equivalente a **50% (cinquenta por cento)** do valor da avaliação atualizada. Pelo presente edital ficam intimadas as partes das datas designadas, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: UM PRÉDIO situado à Rua Aurora, nº 59, antigo nº 57, no 5º Subdistrito Santa Efigênia, edificado no alinhamento de rua com dois pavimentos, em sofrível estado de conservação, medindo seu terreno, inclusive a área edificada, 9,00m de frente por 34,50 mais ou menos, da frente aos fundos, confrontado de um lado com o Espólio de Augusta Fleury de Souza Queiroz, de outro com F;S; Camargo e pelos fundos com quem de direito, e atualmente, do lado direito de quem do o imóvel olha para a rua com o prédio nº 191 e 195, do lado esquerdo com o prédio nº 215, ambos com frente para a Rua Aurora e nos fundos com o prédio nº 280 da Rua Santa Efigênia. Imóvel objeto da matrícula de nº 60.657 junto ao 5º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 008.089.0012-9.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para agosto/2025 é de R\$ 5.564.392,43 (cinco milhões, quinhentos e sessenta e quatro mil, trezentos e noventa e dois reais e quarenta e três centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 29** – O imóvel foi dado em caução por Yvone Hanna Riachi, em garantia à locação em que figuram como locadora Fiel Administração de Bens Ltda e como locatária JNE Telecomunicações e Informática Eireli; **AV. 37** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 1017502-38.2014.8.26.0100, em trâmite na 33ª Vara Cível de São Paulo/SP, movida por Fiel Administração de Bens Ltda em face de JNE Telecomunicações e Informática Eireli, Monumental Paulista Promoções e Eventos Ltda e Yvone Hanna Riachi.

DAS CONDIÇÕES: As praças serão realizadas exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar das praças eletrônicas, fornecendo os dados e informações solicitadas. O imóvel será vendido em caráter “*ad corpus*”, ou seja, por inteiro, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente. O arrematante adquire o imóvel 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. Com

isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quando a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel e efetiva imissão na posse correrão por conta do arrematante.

DO PAGAMENTO DO LANCE: O pagamento do lance vencedor será à vista, cabendo ao arrematante efetuar o pagamento do preço no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de depósito judicial a ser efetivado em favor do Juízo expropriatório, sob pena de desfazimento da arrematação. O interessado em adquirir o bem penhorado em prestações, nos termos do artigo 895 do Código de Processo Civil, 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% (cinquenta por cento)** do valor de avaliação atualizado ou **80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação atualizado, caso se trate de imóvel de incapaz.

DA COMISSÃO DEVIDA AO LEILOEIRO: A comissão do Leiloeiro será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação e correrá por conta do arrematante ou adjudicante. O pagamento da comissão devida ao Leiloeiro deverá ser realizado no prazo improrrogável de até 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento da alienação judicial eletrônica, por meio de boleto bancário em favor do Leiloeiro, sob pena de desfazimento da arrematação. Decorridos o prazo sem que o adquirente tenha realizado o pagamento do lance ou da comissão do Leiloeiro, tal informação será encaminhada ao MM Juízo competente para a aplicação das medidas legais cabíveis. Não sendo efetuado pelo adquirente o depósito da oferta ou a comissão do Leiloeiro, os lances imediatamente anteriores serão submetidos à apreciação do MM Juízo.

DÉBITOS DESTA ACÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 2.486.574,94 (dois milhões, quatrocentos e oitenta e seis mil, quinhentos e setenta e quatro reais e noventa e quatro centavos), atualizados até setembro/2024.

DÉBITOS SOBRE O IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo o nº de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 008.089.0012-9, no valor de R\$ 587.884,75 (quinhentos e oitenta e sete mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e setenta e cinco centavos), atualizados até agosto/2025.

DO CONDUTOR DO LEILÃO: O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Mauro da Cruz, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 912.

Nos termos dos § único do artigo 130 do Código Tributário Nacional, os débitos tributários de caráter *propter rem* a incidirem sobre o imóvel ficarão sub-rogados sobre o preço da arrematação.

Dos autos não constam causas ou recursos pendentes de julgamento.

Outras informações podem ser obtidas no website: www.alienajud.com.br, ou, ainda solicitadas por e-mail encaminhado para contato@alienajud.com.br ou pelos telefones (13) 3224-3694 ou (13) 3221-8692, ou pessoalmente no escritório do Leiloeiro, situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conj. 1.704, em Santos/SP. E para que produza seus efeitos de direito, será o presente edital, afixado e publicado na forma da lei. São Paulo, ____ de ____ de 2025. Eu, _____, Escrivão (ã) Diretor (a),

Dr. Douglas Iecco Ravacci
Juiz de Direito