

Edital de 1º e 2º Leilão Eletrônico do bem e para intimação dos Executados: **Jairo Sahyun**, CPF: 103.760.468-72, **Construtora Kadesh LTDA**, CNPJ: 04.968.950/0001-65, **Sahyun Empreendimentos e Participações EIRELI**, CNPJ: 04.962.053/0001-44, acerca dos leilões eletrônicos designados, expedidos nos autos da **Ação Declaratória de Resolução Contratual Cumulada com Indenização por Perdas e Danos (em fase de Cumprimento de Sentença)**, proposta pelos Exequentes: **Vera Fiúza Lima Chieregati**, CPF: 922.645.658-53, **Paulo Fiúza Lima**, CPF: 809.148.708-82 e **José Fiúza Lima** CPF: 099.985.948-04. **Processo nº 0081827-63.2019.8.26.0100 (Processo principal nº 1003861-60.2017.8.26.0008).**

A Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira, MM. Juíza 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 n.º 912), por meio do website: www.alienajud.com.br, levará a leilão para a venda e arrematação o bem abaixo descrito, sendo que o **1º (primeiro) Leilão terá início dia 03 (três) de junho de 2025 às 14:00hs e término dia 06 (seis) de junho de 2025 às 14:00hs**, 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 26 (vinte e seis) de junho de 2025 às 14:00hs**, 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 designações supra, na hipótese de não serem localizadas para intimação pessoal.

IMÓVEL: Apartamento-tipo sob nº 111, localizado no 11º andar do EDIFÍCIO SAIN TROPEZ, situado na Rua Balzac, nº 35, no 46º Subdistrito – Vila Formosa, contendo: área privativa de 110,000m²; área de uso comum de 93,215m² (inclusa a área correspondente a duas vagas indeterminadas na garagem coletiva); perfazendo a área total de 203,215m² correspondendo-lhe uma fração ideal de terreno de 3,2458%. Imóvel objeto da matrícula de nº 304.252 junto ao 9º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. Cadastrado pela Prefeitura Municipal de São Paulo sob nº 055.243.0095-4.

AVALIAÇÃO: A avaliação do bem atualizada para março/2025 é de R\$ 829.802,29 (oitocentos e vinte e nove mil, oitocentos e dois reais e vinte e nove centavos).

ÔNUS DO IMÓVEL: **AV. 03** – Os direitos que Sylvio Francisco das Neves Silveira Neto possui sobre o imóvel foram penhorados nos autos do processo nº 1000029-39.2014.8.26.0100 em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP. **AV. 06** – O imóvel objeto desta matrícula foi penhorado nos autos do processo nº 0081827-63.2019.8.26.0100, em trâmite perante a 33ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP.

DÉBITOS DO IMÓVEL: Constam débitos relativos à IPTU, cujo número de lançamento na Prefeitura Municipal de São Paulo é 055.243.0095-4, no valor de R\$ 36.565,34 (trinta e seis mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) atualizados até março/2025. Consta ação de cobrança de débitos condominiais com relação à referida unidade, processo nº 1007604-05.2022.8.26.0008, que tramita na 1ª Vara Cível do Foro Regional VIII – Tatuapé, estando os débitos no valor de R\$ 59.278,42 (cinquenta e nove mil, duzentos e setenta e oito reais e quarenta e dois centavos), atualizados até setembro/2024.

DAS CONDIÇÕES: Os leilões serão realizados exclusivamente por MEIO ELETRÔNICO, através do *website*, pelo qual serão captados os lances. Os interessados deverão cadastrar-se previamente no portal para poderem participar dos leilões eletrônicos, 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.

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 ACÇÃO: Os débitos totalizam o valor de R\$ 3.111.858,52. (três milhões, cento e onze mil, oitocentos e cinquenta e oito reais e cinquenta e dois centavos), atualizados até setembro/2024.

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 mediante prévio agendamento, no escritório do Leiloeiro situado na Rua Alexandre Herculano, nº 197, conjunto 1704, 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),

Dra. Ana Carolina Miranda de Oliveira
Juíza de Direito