

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Thais Spagolla Fernandes, leiloeira pública oficial, inscrita na **JUCESP sob nº 926**, com escritório à Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, São Paulo/SP, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária: **NEXT SECURITIZADORA S/A**, sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.639.441/0001-50, com sede na Rua Fernando Falcão, nº 1111, 16º andar, Sala 1604, Vila Cláudia, São Paulo/SP, CEP 03180-003, nos termos da **Escritura Pública de Alienação Fiduciária** do 6º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, firmada em 20/03/2025, na qual figuram:

Como Devedora Fiduciante: DARDARA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.774.907/0001-57, com sede na Rua Valentim Magalhães, nº 95, Alto da Mooca, São Paulo/SP, CEP 03184-090, representada de conformidade com a cláusula 6ª de seu ato societário, por seus sócios, **ASSAN ALI SAMMOUR**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG sob o nº 17.780.744-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 111.630.098-22, e **FUAD ALI SAMMOUR**, brasileiro, divorciado, comerciante, portador da cédula de identidade RG sob o nº 19.347.100-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.114.078-01, ambos domiciliados e residentes em São Paulo/SP e com endereço comercial no acima declarado.

Como Garantidora Fiduciante: AYUNE EMPREENDIMENTOS E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA - EPP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 15.448.479/0001-09, com sede na Rua Paulo Andrighetti, nº 62, Sala 2-B, Alto do Pari, São Paulo/SP, CEP 03022-000, representada de conformidade com a cláusula 7ª de seu ato societário, por seus sócios **FUAD ALI SAMMOUR**, brasileiro, casado, comerciante, portador da cédula de identidade RG sob o nº 19.347.100-0 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 136.114.078-01, e **NADA SADEK SAMMOUR**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da cédula de identidade RG sob o nº 62.241.856-7 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 228.335.428-52, ambos domiciliados e residentes em São Paulo/SP e com endereço comercial no acima declarado.



Levará a **PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, de modo **On-Line** através do site www.123leiloes.com.br, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos e o que mais se aplicar, **no dia 04 de novembro de 2026 às 15 horas**, em **PRIMEIRA PRAÇA**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 606.168,67 (seiscentos e seis mil, cento e sessenta e oito reais e sessenta e sete centavos)**, atualizado até 20 de outubro de 2026 pelo índice IGPM/FGV, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da credora fiduciária em 09/09/2026:

IMÓVEL: SALA nº 03, situada na ala comercial do “CONDOMÍNIO PROJETO VIVER CELSO GARCIA”, na Avenida Celso Garcia nº 1.907, no 10º SUBDISTRITO BELENZINHO, com a área privativa de 42,910m², a área comum de 96,026m², a área total de 138,936m², e a fração ideal de 0,0693% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio.

Endereço onde está situado o imóvel: Avenida Celso Garcia, nº 1.907, Brás, São Paulo/SP, CEP 03015-000.

Imóvel matriculado sob nº 119.581 no 7º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo – SP.

Número de Inscrição Cadastral (IPTU): 196.018.0654-6.

ÔNUS: **Consta na Av. 08** da matrícula, a caução do imóvel para garantia da locação do imóvel comercial situado na Rua Valentim Guimarães, nº 93/95, firmada pelo mesmo instrumento, pelo prazo de 36 meses, com início em 25/07/2019 e término em 25/07/2022, figurando como locadora ANPA ADMINISTRAÇÃO DE BENS E PARTICIPAÇÕES S/A, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.846.648/0001-95, e como locatária DARDARA COMÉRCIO IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.774.907/0001-57.

Caso não haja licitantes em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **06 de novembro de 2026**, no mesmo modo e horário, para realização da **SEGUNDA PRAÇA**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.001.978,99 (um milhão, um mil, novecentos e setenta e oito reais e noventa e nove centavos)**, podendo,



caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do bem. Os lances recebidos pela plataforma na 2ª praça, cujo valor seja inferior ao montante da dívida, serão considerados lances condicionais, cuja eficácia ficará sujeita à aceitação expressa dos credores.

Obs: O valor da segunda praça poderá sofrer reajuste, caso sejam apuradas novas despesas ou encargos.

O imóvel encontra-se ocupado e a sua desocupação será por conta do adquirente, nos termos do parágrafo 7º do artigo 27 ou artigo 30 da Lei 9.514/97.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) e, se for o caso, ao terceiro fiduciante, será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º- A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 14.711 de 30/10/2023, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, contribuições condominiais, tributos e comissão da leiloeira, conforme estabelecido no parágrafo 2º- B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

Caso haja arrematante quer em primeira ou segunda praça a escritura de venda e compra será lavrada em até 30 dias, contados da data do leilão.

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidam sobre o imóvel, serão de responsabilidade do arrematante em caso de arrematação em primeira praça.



O arrematante é ainda responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor fiduciário ou de seus antecessores.

DOS PAGAMENTOS: O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do lance, bem como a comissão da leiloeira de 5% sobre o valor da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão, conforme orientações enviadas pela leiloeira por e-mail logo após a arrematação. Decorrido o prazo sem que o arrematante tenha realizado o depósito, a leiloeira declarará o segundo lançador como vencedor do certame, sem prejuízo da aplicação da sanção prevista no artigo 897 do NCPC, e penalidade prevista no artigo 358 do Código Penal. A comissão da leiloeira não está inclusa no valor do lance e não será devolvida, salvo em caso de decisão judicial.

DAS CONDIÇÕES: O imóvel será vendido em caráter "ad corpus", 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 de 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 e declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto 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, efetiva imissão na posse, atos atinentes à transferência de propriedade, baixa de gravames, regularização de áreas entre outras, correrão por conta do arrematante.



COMO PARTICIPAR: Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar no site www.123leiloes.com.br, encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão e se habilitar com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão. O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer à leiloeira cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Comprovante de Residência) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ, além do CPF, RG e Comprovante de Residência do responsável pela Pessoa Jurídica. Menores de 18 anos somente poderão participar do leilão se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do gestor. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final da alienação judicial eletrônica, o horário (cronômetro) de fechamento do pregão será prorrogado por mais três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, em igualdade de condições, na disputa pelo lote do leilão.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Pessoalmente no escritório da leiloeira oficial, localizado na Rua Cardoso de Almeida, nº 1.506, Sala 1, Perdizes, São Paulo/SP, ou ainda, pelo telefone (11) 98383-7272 e e-mail: contato@123leiloes.com.br

Thais Spagolla Fernandes
JUCESP nº 926

