

**EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA LEI 9.514/97**  
**GA221201**

**GUILHERME ROBERTO DORTA DA SILVA**, Leiloeiro Público Oficial, JUCESP Nº 1346, com endereço na Rua Guarará, nº 529 - Conj 12 - Jd Paulista - - São Paulo - SP - CEP: 01425-001, faz saber, pelo presente Edital, que, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário: **ISEC SECURITIZADORA S/A**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, nº 113, Conjunto 215, CEP 04533-010, nos termos do instrumento particular lavrado em 07 de novembro de 2016, complementado pelo ofício CETIP/DIOPE/CCI; no qual figura como fiduciante: **ALI KADDOURAH**, brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF nº 087.919.308-55, residente e domiciliado na cidade de São Paulo/SP; levarão à **PÚBLICO LEILÃO**, de modo eletrônico (On-line) por meio do site: [www.americleiloes.com.br](http://www.americleiloes.com.br); nos termos da Lei nº 9.514/97, artigos 26 e 27, o bem imóvel, ora objeto de **Matrícula nº 230.379, perante o 9º Cartório de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo.**

- 1. Descrição do imóvel:** Apartamento nº 11, localizado no 1º Pavimento da Torre Pau Brasil (Bloco B4) do Condomínio Central Park Prime, situado na Rua Antônio de Lucena, n.º 22, no 27º Subdistrito – Tatuapé, que possui área real privativa coberta edificada de 225,410m<sup>2</sup> (nesta incluída área de 3,15m<sup>2</sup> referente ao depósito nº 77 do 1º subsolo); área comum coberta edificada de 136,717m<sup>2</sup> (nesta incluída à área referente a 4 vagas individuais e indeterminadas na garagem coletiva do empreendimento situada no 3º, 2º e ou 1º Subsolos); área total construída de 362,127m<sup>2</sup>, área real comum descoberta de 50,031m<sup>2</sup>, área total construída + descoberta de 412,158m<sup>2</sup>, área do terreno comum no setor de 61,942m<sup>2</sup> e fração ideal no terreno de 0,1757%.

**Observação 01:** Ocupados. A desocupação será por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

**Observação 02:** Conforme averbação 08 da certidão de matrícula, o imóvel foi classificado como área contaminada, e atualmente encontra-se reabilitado para uso residencial, com o estabelecimento de medida de controle institucional, e restrições ao uso das águas subterrâneas, na área delimitada ao presente.

**Observação 03:** O imóvel se encontra em área de preservação, e, quando necessário, recuperação das áreas (i) A, com 7.868,85 m2 de área superficial; e (ii) B, com 606,86 m2 de área superficial.

**Observação 04:** Consta na averbação 15 da certidão de matrícula do imóvel, que este fora objeto de penhora nos autos do processo nº 1007310-84.2021.8.26.0008, cujo exequente, Condomínio Central Park Prime.

**Observação 05:** Há ação movida pelo devedor fiduciante contra a credora fiduciária, visando a nulidade da consolidação da propriedade (processo nº 1133540-65.2016.8.26.0100). O devedor fiduciante foi vencido, motivo pelo qual o leilão foi retomado.

**Localização:** Rua Antônio de Lucena, nº 22, Chácara Califórnia, São Paulo/SP, CEP: 03407-050.

**1º Público Leilão: 23 de janeiro de 2023, às 14 horas e 15 minutos. - Lance mínimo: R\$ 1.360.200,75.**

**2º Público Leilão: 07 de fevereiro de 2023, às 14 horas e 15 minutos. – Lance mínimo: R\$ 2.276.400,57.**

O envio de lances deverá respeitar o lance mínimo, e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições entre os licitantes, na disputa pelo lote do leilão.

O arrematante pagará no ato, à vista, o valor total da arrematação. Será devida a comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor de arremate, que deverá ser pago à vista (até 24 horas após o leilão). As demais condições obedecerão ao texto vigente do Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

O(s) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse.

Se exercido o direito de preferência pelo devedor fiduciante, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo devedor fiduciante. Se o devedor fiduciante, não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

A(s) venda(s) será(ão) efetuada(s) em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra(m), inclusive em relação à eventual necessidade de averbação de construção/ampliação, que correrão por conta do arrematante.

Será de responsabilidade do(s) arrematante(s), todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à(s) transferência(s) do(s) imóvel(eis) arrematado(s). Ainda, correrão por conta deste(s), todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, foro e laudêmio, quando for o caso, escritura, emolumentos cartorários, registros etc.

A escolha do Tabelionato de Notas, responsável pela lavratura da competente Escritura, caberá exclusivamente ao Vendedor.

Todos os débitos incidentes sobre o(s) imóvel(eis), que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do(s) arrematante(s).

Em hipótese alguma será permitida a desistência da arrematação. No caso de não pagamento do valor do bem arrematado, e da comissão devida ao leiloeiro, no prazo estipulado, pode configurar fraude em leilão (Art. 358 do Código Penal). Neste caso, o participante responderá civil e criminalmente, ficando ainda obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) do lance ofertado em favor do leiloeiro oficial, a título de multa. Fica, nesta hipótese, autorizado o leiloeiro a receber e aprovar os lances imediatamente anteriores, desde que obedecidos os limites e regras estabelecidas no presente edital.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

**DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** Através do e-mail: [contato@americaleiloes.com.br](mailto:contato@americaleiloes.com.br), ou Telefone e Whatsapp: (11) 4040-5598. A participação neste Leilão Eletrônico deve ser feita, exclusivamente, pelo sítio eletrônico da América Leilões: [www.americaleiloes.com.br](http://www.americaleiloes.com.br), cujo endereço profissional é a Rua Guarará, nº 529 - Conj 12 - Jd Paulista - - São Paulo - SP - CEP: 01425-001.

São Paulo, 12 de janeiro de 2023.

---

**GUILHERME ROBERTO DORTA DA SILVA**  
**LEILOEIRO OFICIAL**  
**JUCESP Nº 1346**