EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO

O Douto Juízo da 5ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP, faz saber a todos quanto possam interessar que, nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão público por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

PROCESSO:	**1078604-12.2024.8.26.0100** – Execução de título extrajudicial.
EXEQUENTE:	**3D Assets Ltda.**, CNPJ nº 57.190.295/0001-23, na pessoa de seu representante legal
EXECUTADOS:	**ARMCO do Brasil S.A.**, CNPJ nº 71.586.952/0012-30, na pessoa de seu representante legal; Gilberto Fedi, CPF nº 948.326.848-68; **Denise Gandolfi Fedi**, CPF nº 566.955.578-15; **Roberto Galo**, CPF nº 029.219.528-15; **Ligia Maria de Almeida Gallo**, CPF nº 182.807.078-59; **Levon Kessadijikian**, CPF nº 538.157.348-00; **Sônia D'Agostini Kessadijikian**, CPF nº 150.933.298-78; **Kess Participações Ltda.**, CNPJ nº 07.347.829/0001-04, na pessoa de seu representante legal; **LLV Empreendimentos e Participações Ltda**, CNPJ nº 22.694.754/0001-21, na pessoa de seu representante legal; **Aete Participações S.A.**, CNPJ nº 06.990.982/0001-92, na pessoa de seu representante legal
INTERESSADOS:	**Prefeitura Municipal de Santos**, CNPJ nº 58.200.015/0001-83, na pessoa de seu representante legal; **Prefeitura Municipal de São Paulo**, CNPJ nº 46.395.000/0001-39, na pessoa de seu representante legal; **Ocupante do imóvel do LOTE 01**; **Ocupantes do imóvel do LOTE 02**; **Ocupante do imóvel do LOTE 03**; **Roberto Kessadjikian**, CPF nº 499.628.098-00; **Rubens Kessadjikian**, CPF nº 349.143.988-42; **Adriana Poladian Kessadjikian**, CPF nº 270.283.688-74; **Valter Jose Kessadjikian**, CPF nº 305.980.618-78; **Camile Stefano Kessadjikian**, CPF nº 225.684.468-46; **Tatiana Poladian Kessadjikian**, CPF nº 249.758.378-11; **Ederson Amaral Ferreira**, CPF nº 278.641.868-23; **Cambuci Storage Locação de Espaços Eireli**, CNPJ nº 19.617.546/0001-14, na pessoa de seu representante legal; **Edifício Windsor**, CNPJ nº 68.014.950/0001-09, na pessoa de seu representante legal; **processo nº 1183922-81.2024.8.26.0100, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP** (ajuizamento de ação); **processo nº 1196025-23.2024.8.26.0100, da 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP** (penhora); **processo nº 1204313-57.2024.8.26.0100, da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP** (ajuizamento de ação); **processo nº 1002945-40.2025.8.26.0624, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP** (penhora); **processo nº 4068983-03.2025.8.26.0100, da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP** (ajuizamento de ação); **processo nº 1000385-14.2017.8.26.0299, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira/SP** (indisponibilidade de bens de Tatiana); **processo nº 1000386-96.2017.8.26.0299, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira/SP** (indisponibilidade de bens de Tatiana); **processo nº 5285282-85.2024.8.13.0024, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG** (averbação premonitória)

1º LEILÃO:	início em **22/01/2027**, às **11h00min**, e término em **27/01/2027**, às **11h00min**;
LANCE INICIAL:	**100% (cem por cento)** do valor atualizado da avaliação. Não havendo lance, seguirá sem interrupção para o:
2º LEILÃO:	início em **27/01/2027**, às **11h01min**, e término em **17/02/2027**, às **11h00min**;
LANCE MÍNIMO:	**LOTE 01 – 60% (sessenta por cento)** do valor atualizado da avaliação.

LOTE 02 – 90% (noventa por cento) do valor atualizado da avaliação[1].
LOTE 03 – 90% (noventa por cento) do valor atualizado da avaliação[2].

DESCRIÇÃO DOS BENS

LOTE 01 **O APARTAMENTO Nº 134, TIPO BC, LOCALIZADO NO 13º ANDAR OU 15º PAVIMENTO DO EDIFÍCIO WINDSOR, SITUADO À RUA ALAMIR MARTINS, Nº 31, CONTENDO: SALA, DOIS DORMITÓRIOS, TERRAÇO, BANHEIRO, COZINHA E ÁREA E WC. DE SERVIÇO**, encerrando a área exclusiva de 68,47 mts2., inclusive meação das paredes e total de 88,55 mts2., cabendo-lhe portanto uma participação de 20.08 mts2. nas áreas comuns do edifício, confrontando pela frente, com o saguão dos fundos do edifício, pelo lado direito, com o respectivo saguão lateral, pelo lado esquerdo, com o apartamento contíguo de nº 135 e com o prolongamento do hall dos elevadores e finalmente pelo último lado, com a reentrância desse saguão e com o poço dos elevadores; sua fração ideal é de 0,0190 e no terreno o seu coeficiente de participação igual a 0,01903. O terreno do edifício, encontra-se descrito na especificação do condomínio, arquivada neste cartório. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 66-044-001-097. MATRÍCULA: 27.894, do 3º CRI de Santos/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Almir Martins, 31, apto. 134, Gonzaga, Santos/SP, CEP 11055-270. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais), em maio de 2026, que, atualizado, corresponde à R$ 447.559,51 (quatrocentos e quarenta e sete mil, quinhentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e um centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS: Consta na R. 5, QUE O IMÓVEL FOI ATRIBUÍDO PARA Levon Kessadjikian e Sônia D'Agosntini Kessadjikian por meio de ação de usucapião nº 1012277-62.2021.8.26.0562, que tramitou perante a 4ª Vara Cível da Comarca de Santos/SP, cujo trânsito em julgado se deu em 04/08/2022 e foi arquivado definitivamente em 27/09/2022. Consta na AV. 6, PENHORA EXEQUENDA. Consta na AV. 7, AJUIZAMENTO DE AÇÃO nº 1183922-81.2024.8.26.0100, da 10ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na AV. 8, PENHORA no processo nº 1196025-23.2024.8.26.0100, da 45ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na AV. 9, AJUIZAMENTO DE AÇÃO nº 1204313-57.2024.8.26.0100, da 13ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. Consta na AV. 10, PENHORA no processo nº 1002945-40.2025.8.26.0624, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Tatuí/SP. Consta na AV. 11, AJUIZAMENTO DE AÇÃO nº 4068983-03.2025.8.26.0100, da 18ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital/SP. **DÉBITO DE IPTU**: O número de inscrição cadastral não se alinha com nenhum dos CPFs dos atuais e antigos proprietários do imóvel, não sendo possível buscar supostos débitos fiscais; **DÉBITOS CONDOMINIAIS**: não localizamos nenhuma ação de cobrança de despesas condominiais no sítio eletrônico do TJ/SP.

[1] Reservando-se a quota-parte pertencente ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo sobre a parte pertencente ao Executado, conforme § 2º do art. 843 do CPC.
[2] Reservando-se a quota-parte pertencente ao coproprietário ou ao cônjuge alheio à execução, aplicando-se o deságio autorizado na decisão proferida pelo MM. Juízo sobre a parte pertencente ao Executado, conforme § 2º do art. 843 do CPC.

LOTE 02 **PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO SITUADOS À RUA NICOLAU ANCONA LOPES, 95, 97 E 99, NO 12º SUBDISTRITO, CAMBUCI**, medindo o terreno 10,00m. de frente, mais ou menos, para a citada rua, por 66,00m. da frente aos fundos, confrontando de um lado com Fortunato Caetano; de outro lado, com Brasilio Pelegrine; e pelos fundos, com Caetano Mazzi. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 004.059.0009-0. MATRÍCULA: 20.287, do 6º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Nicolau Ancona Lopez, nºs 95, 97 e 99, Cambuci, São Paulo/SP, CEP 01522-010. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R$ 5.820.000,00 (cinco milhões, oitocentos e vinte mil reais), em maio de 2026, que, atualizado, corresponde à R$ 5.919.991,67 (cinco milhões, novecentos e dezenove mil, novecentos e noventa e um reais e sessenta e sete centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS: Consta na AV. 6, cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. Consta no R. 7, que a quota-parte de 25% de Levon Kessadjikian e Sônia D'Agostini Kessadjikian foi integralizada na empresa executada LLV Empreendimentos e Participações Ltda. Consta na AV. 8, INDISPONIBILIDADE dos bens de Tatiana Poladian Kessadjikian no processo nº 1000385-14.2017.8.26.0299, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira/SP. Consta na AV. 9, INDISPONIBILIDADE dos bens de Tatiana Poladina Kessadjikian no processo nº 1000386-96.2017.8.26.0299, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira/SP. Consta na AV. 10, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA derivada do processo nº 5285282-85.2024.8.13.0024, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG. **DÉBITO DE IPTU**: O exercício de 2026 está quitado até a parcela de outubro de 2026, restando ainda pendente a parcela de novembro, que vence em 20/11/2026; e, R$ 15.542,67, atualizados para novembro de 2026, relativos aos inscritos na Dívida Ativa.

LOTE 03 **UMA CASA SITUADA À RUA VOTORANTIM, Nº 28, NO 5º SUBDISTRITO – SANTA IFIGÊNIA, E O RESPECTIVO TERRENO** que mede 9,70m de frente por 11,00m da frente aos fundos, onde mede 6,50m e encerra a área de 126,00m2, confronta no lado direito com Ramo C e uma praça, no lado esquerdo com o prédio nº 30 e nos fundos com o prédio nº 26 da Rua Votorantin. // AV. 3 – Averbação poara constar que a atual denominação da Rua Votorantin é Rua Ilha das Flores. // AV. 4 – alteração de número do imóvel, que passou a ser o nº 103 da citada rua. INSCRIÇÃO CADASTRAL nº: 001.032.0015-0 (AV. 5). MATRÍCULA: 15.598, do 5º CRI de São Paulo/SP. LOCALIZAÇÃO: Rua Ilha das Flores, 103, Centro Histórico - São Paulo - SP, CEP 01023-020. DEPOSITÁRIO: atual possuidor do bem.

AVALIAÇÃO: R$ 552.000,00 (quinhentos e cinquenta e dois mil reais), em maio de 2026, que, atualizado, corresponde à R$ 561.483,75 (quinhentos e sessenta um mil, quatrocentos e oitenta e três reais e setenta e cinco centavos), para novembro de 2026.

ÔNUS: Consta na AV. 9, cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade. Consta no R. 11, que a quota-parte de 25% de Levon Kessadjikian e Sônia D'Agostini Kessadjikian foi integralizada na empresa executada LLV Empreendimentos e Participações Ltda. Consta na AV. 15, INDISPONIBILIDADE dos bens de Tatiana Poladina Kessadjikian no processo nº 1000386-96.2017.8.26.0299, da 1ª Vara Cível do Foro da Comarca de Jandira/SP. Consta na AV. 17, AVERBAÇÃO PREMONITÓRIA derivada do processo nº 5285282-85.2024.8.13.0024, da 8ª Vara Cível do Foro da Comarca de Belo Horizonte/MG. **DÉBITO DE IPTU**: O exercício de 2026 está quitado até a parcela de outubro de 2026,

restando ainda pendentes as parcelas de novembro e dezembro, que vence em 20/11/2026 e 20/12/2026; e, sem débitos pendentes na Dívida Ativa.

DÉBITO DA DEMANDA: R$ 8.581,473,30, em junho de 2026 (fls. 2730), a ser atualizado antes de instalado eventual concurso de credores.

I - CONDIÇÕES GERAIS: o leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial, Alfio Carlos Affonso Zalli Neto, inscrito na JUCESP sob o nº 1.066, com escritório profissional à Av. Francisco Matarazzo, nº 1.752, conj. 405, Ed. Comercial Casa das Caldeiras, Perdizes, São Paulo/SP, CEP 05001-200, telefone 11 3872-7282, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal www.zallileiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar do leilão: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação antes da data prevista para o encerramento de cada leilão; c) ler atentamente o edital de leilão e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro no prazo improrrogável de um dia útil ao e-mail contato@zallileiloes.com.br ou outro indicado pelo leiloeiro; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar do leilão via internet (conexão, equipamento, etc)[3]; f) analisar detalhadamente os lotes, documentos e informações do leilão, inclusive visitando o(s) bem(ns), quando disponível, mediante prévio agendamento e atentar-se a todas as regras previstas neste edital de leilão.

II – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA RESERVA DA MEAÇÃO: Em caso de alienação de bem indivisível, recairá sobre o valor da alienação do bem a quota-parte do coproprietário ou cônjuge que não sejam executados na demanda, sendo tal quota-parte somada ao valor final (com aplicação do deságio) pertencente ao Executado, conforme art. 843, caput e § 2º do CPC. Além disso, de acordo com § 1º do mesmo art. 843 do CPC, o coproprietário e o cônjuge, ambos não executados, poderão exercer a preferência na arrematação do bem em igualdade de condições.

III - DÉBITOS, ÔNUS E HIPOTECA: o arrematante arcará com os débitos pendentes que recaiam sobre o bem, exceto os decorrentes de débitos fiscais e tributários, conforme o art. 130, parágrafo único, do CTN e Tema nº 1134 do C. STJ, e exceto os débitos condominiais, os quais possuem natureza *propter rem*, nos termos do art. 908, § 1º, do CPC[4], configurando, portanto, em aquisição originária, de modo que os débitos anteriores à arrematação não serão de responsabilidade do arrematante. O bem será vendido 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, nos termos do art. 500, § 3º, do CC[5]. Eventuais penhoras e hipotecas serão extintas com a arrematação, ficando o arrematante livre de qualquer obrigação com esses credores.[6] Correrão por conta do

[3] Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.zallileiloes.com.br

[4] Art. 908. Havendo pluralidade de credores ou exequentes, o dinheiro lhes será distribuído e entregue consoante a ordem das respectivas preferências. § 1º No caso de adjudicação ou alienação, os créditos que recaem sobre o bem, inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência.

[5] Art. 500. Se, na venda de um imóvel, se estipular o preço por medida de extensão, ou se determinar a respectiva área, e esta não corresponder, em qualquer dos casos, às dimensões dadas, o comprador terá o direito de exigir o complemento da área, e, não sendo isso possível, o de reclamar a resolução do contrato ou abatimento proporcional ao preço.
§ 3º Não haverá complemento de área, nem devolução de excesso, se o imóvel for vendido como coisa certa e discriminada, tendo sido apenas enunciativa a referência às suas dimensões, ainda que não conste, de modo expresso, ter sido a venda ad corpus.

[6] Art. 908, § 1º, CPC, art. 130, parágrafo único, CTN e art. 1.499, CC.

arrematante as despesas e os custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e transferência patrimonial dos bens arrematados.

IV - PAGAMENTO: O pagamento poderá ser: a) À VISTA: a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, o lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado; b) PARCELADO (art. 895, §1º, do CPC): sinal de no mínimo 25% (vinte e cinco por cento), a ser pago no prazo de 24 horas da arrematação, e o saldo em até 30 (trinta) meses, corrigidas pelo INPC e garantida por hipoteca do próprio bem imóvel, mediante proposta escrita, a ser preenchida diretamente no Portal, antes do encerramento do leilão pretendido (1º ou 2º), ficando a seu cargo, caso venha a arrematar, emitir as guias das parcelas e juntá-las no processo; c) CRÉDITO: se o exequente arrematar os bens e for o único credor, não estará obrigado a exibir o preço, mas, se o valor dos bens exceder ao seu crédito, depositará, dentro de 3 (três) dias, a diferença, sob pena de tornar-se sem efeito a arrematação.

V - COMISSÃO: a comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não está incluída no valor do lance. O pagamento será feito através de boletos bancários em favor da ZALLI e/ou do Leiloeiro ou outro meio a ser indicado pelo Leiloeiro Oficial e os comprovantes deverão ser imediatamente encaminhados pelo e-mail: contato@zallileiloes.com.br. Na hipótese de acordo ou remição após a realização da alienação, será devido o pagamento da comissão do leiloeiro à cargo do Executado, salvo convenção diversa entre as partes, nos termos do § 3º, do art. 7º, da Res. CNJ 236/2016. Se o valor da arrematação for superior ao crédito do exequente, a comissão do Leiloeiro Público, bem como as despesas com remoção e guarda dos bens, poderá ser deduzida do produto da arrematação, conforme § 4º do art. 7º da Res. CNJ 236/2016.

VI - LICITANTE VENCEDOR: aquele que realizar a maior oferta durante o leilão, nos termos deste edital, é declarado vencedor da disputa, devendo observar rigorosamente o prazo de pagamento e envio dos documentos indicados pelo Leiloeiro após a arrematação. Caso não realize e comprove o pagamento da arrematação/entrada e comissão do Leiloeiro, tal licitante será desclassificado, submetido às sanções legais e será chamado sucessivamente o próximo colocado da disputa para realizar o pagamento de sua maior oferta enviada, ficando todos os licitantes vinculados ao eventual cumprimento de sua maior oferta caso seja declarado vencedor em até 3 (três) dias úteis do término do leilão. O Arrematante remisso arcará com o pagamento de 20% (vinte por cento) do lance em favor do processo e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a título de multa por inadimplência.

VII - PÓS LEILÃO: comprovado o pagamento do lance à vista ou pago o sinal e prestada a garantia, se parcelado, bem como da comissão, o Leiloeiro lavrará o Auto de Arrematação e encaminhará ao processo, ocasião em que se encerra a relação e obrigações entre Arrematante e Leiloeiro. Após, o Arrematante deverá aguardar a ordem do Juízo para pagar e comprovar nos autos o Imposto de Transferência de Bem Imóvel - ITBI e da taxa judiciária indicada para, então, expedir a Carta de Arrematação para transmissão do bem ao Arrematante e, sendo o caso, o Auto de Imissão na Posse.

VIII – DAS DEMAIS DISPOSIÇÕES: Não será aceito qualquer pedido de desistência (ou arrependimento, maquiado de desistência) da arrematação, desde que haja o reconhecimento expresso do magistrado que se enquadrem nas hipóteses do § 1º do art. 903 do CPC. Em caso de não reconhecimento da desistência, poderá ser arrematante diretamente executado pelo valor ofertado acrescido da comissão do Leiloeiro, devidamente corrigido e com juros legais, além da multa a ser fixada pelo magistrado, salvo na hipótese do § 5º do art. 903 do CPC.

IX - CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL: para fins do que disposto no art. 889, incisos I à VIII e parágrafo único, do CPC, ficam cientes da alienação as partes por seus patronos e representantes legais

(quando for o caso), seus respectivos cônjuges, interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.zallileiloes.com.br, conforme previsto no art. 887, §2°, do CPC.

Este certame é regido pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil ("CPC"), Código Penal ("CP"), Código Tributário Nacional ("CTN"), Resolução CNJ n° 236/2016, Decreto n° 21.981/1932, Provimento n° 2.614/2021, Tema nº 1134 do C. STJ e demais normas aplicáveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar o certame e reparação de danos.

São Paulo, 04 de novembro de 2026.

DR. ANTONIO AUGUSTO MESTIERI MANCINI
Juiz de Direito