

3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP

EDITAL DE LEILÃO e de intimação na **Falência de CONSTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 48.122.071/0001-93; na **pessoa da Síndica LASPRO CONSULTORES LTDA**, representada por **ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO**, inscrito na OAB/SP 98.628; da proprietária do Domínio Direto dos imóveis: **UNIÃO FEDERAL**; bem como do **MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DA FAZENDA NACIONAL - UNIÃO FEDERAL na pessoa do seu Procurador**; da **PROCURADORIA GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO na pessoa do seu Procurador**; e da **PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE BARUERI/SP na pessoa do seu Procurador**.

A Dra. Fernanda Perez Jacomini, MM. Juíza de Direito da 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central/SP, na forma da lei, **FAZ SABER**, aos que o presente Edital de Leilão, virem ou dele conhecimento tiverem e interessar possa, que por este Juízo processam-se os autos da **Falência de Empresários, Sociedades Empresárias, Microempresas e Empresas de Pequeno Porte** da empresa **COSNTRUTORA E INCORPORADORA SAMIR DICHY LTDA.- Processo nº 1029536-07.1998.8.26.0100 - Controle nº 2018/000323**, e que foi designada a venda dos bens descritos abaixo, de acordo com as regras expostas a seguir:

DOS BENS - O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus da parte interessada verificar suas condições antes das datas designadas para as alienações judiciais eletrônicas, não podendo alegar quaisquer vícios após a arrematação.

DA PUBLICAÇÃO DO EDITAL - O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do Código de Processo Civil, no qual serão disponibilizados todos os documentos pertinentes, especialmente o laudo de avaliação, inclusive as fotos e a descrição detalhada dos bens a serem apreçados.

DA VISITAÇÃO - Os interessados em vistoriar o bem deverão enviar solicitação por escrito ao e-mail visitacao@megaleiloes.com.br. Cumpra esclarecer que cabe ao responsável pela guarda do bem autorizar o ingresso dos interessados, sendo que a visitação nem sempre será possível. Independente da realização da visita, a arrematação será por conta e risco do interessado.

DO LEILÃO - O Leilão será realizado por **MEIO ELETRÔNICO E PRESENCIAL**, através do Portal www.megaleiloes.com.br, o **1º Leilão** terá início no **dia 20/07/2026 às 15:30h** e se encerrará **dia 04/08/2026 a partir das 15:30h**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da avaliação; não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **2º Leilão**, que terá início no **dia 04/08/2026 às 15:31h** e se encerrará no **dia 19/08/2026 a partir das 15:30h**, onde serão aceitos lances com no mínimo 50% (cinquenta por cento) do valor da avaliação, não havendo lance, seguir-se-á sem interrupção o **3º Leilão**, que terá início no **dia 19/08/2026 às 15:31h** e se encerrará no **dia 03/09/2026 a partir das 15:30h**, onde serão aceitos os maiores lances ofertados.

DO CONDUTOR DO LEILÃO - O Leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Sr. Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob o nº 844. Cumpra informar que cabe ao Leiloeiro a definição de critérios para participação do leilão, com o objetivo de preservar a segurança e a confiabilidade dos lances, nos termos do art. 14 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

DOS LANCES - Os lances poderão ser ofertados a partir do dia e hora de início do leilão pela rede de internet, através do Portal www.megaleiloes.com.br, ou de viva voz no dia do encerramento do leilão a partir **das 14:30 horas** no Auditório localizado na Alameda Santos, nº 787, 13º andar, conjunto 132 - Jd. Paulista - São Paulo/SP, em igualdade de condições.

DOS DÉBITOS - Os bens serão apregoados sem quaisquer ônus, os quais serão de responsabilidade da massa falida, exceto se o arrematante for: (I) sócio da sociedade falida ou sociedade controlada pelo falido; (II) parente, em linha reta ou colateral, até o 4º (quarto) grau, consanguíneo ou afim, do falido ou de sócio da sociedade falida; (III) identificado como agente do falido com o objetivo de fraudar a sucessão (art. 141, II, § 1º, I, II e III, da lei nº 11.101/05). O arrematante deverá arcar com todos os custos de transferência do imóvel para o seu nome, tais como as despesas de ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis e de registro no RGI competente.

DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO - Caso o valor da arrematação exceda R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), deverá depositar 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial, para garantia do Juízo, o qual será abatido do saldo remanescente da arrematação, sendo que a quitação do preço, ou seja, 90% (noventa por cento) do valor da arrematação, deverá ocorrer em 48h (quarenta e oito horas) após sua intimação acerca do deferimento do lance pelo Juízo responsável, através de Guia de Depósito Judicial. Em caso de desistência infundada do arrematante, haverá a perda da caução em favor da Massa Falida, mas no caso de indeferimento do lance pelo Juízo responsável, o valor depositado poderá ser levantado integralmente pelo arrematante. Caso o valor da arrematação não exceda o valor mencionado acima, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço da arrematação no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) após o encerramento do leilão, através de Guia de Depósito Judicial em favor do Juízo responsável, sob pena de se desfazer a arrematação.

DA COMISSÃO - O arrematante deverá pagar ao Leiloeiro a comissão de **5% (cinco por cento)** sobre o preço de arrematação dos bens, no prazo de 24h (vinte e quatro horas), a contar do encerramento do leilão, através de Depósito ou Boleto bancário, cujos dados serão enviados por e-mail. A comissão devida ao Leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

DA PROPOSTA - Os interessados na aquisição do bem de forma parcelada deverão apresentar proposta, enviando de forma detalhada sua intenção no e-mail proposta@megaleiloes.com.br (Art. 895, I e II, CPC). As referidas propostas serão apresentadas ao MM. Juízo respectivo, caso o leilão se encerre negativo. No entanto, caso o leilão se encerre positivo, as propostas apresentadas serão desconsideradas, uma vez que o pagamento à vista prevalece sobre o pagamento parcelado. Em resumo, o interessado em adquirir o bem realizando o pagamento à vista, deve confirmar o lance em leilão, já aquele que tem a intenção de realizar o pagamento de forma parcelada, deve enviar sua proposta por e-mail, ficando ciente das referidas condições do Artigo 895, § 7º, CPC. Por fim, a apresentação de proposta não suspende o leilão (Art. 895, § 6º, CPC), devendo ela ser analisada pelo MM. Juízo respectivo, que decidirá pela opção mais vantajosa para a resolução da lide. Caso a proposta seja apresentada diretamente ao juízo do processo após a finalização do leilão, havendo deferimento, o proponente deverá realizar o pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo constante do edital, qual seja, 24 (vinte e quatro) horas após deferimento.

PENALIDADES PELO DESCUMPRIMENTO DAS PROPOSTAS - Em caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE - Considerando que nos leilões Judiciais ofertados no site, há previsão legal para pagamento do arremate em 24h (vinte e quatro horas) após a arrematação, conforme Condições de Venda e Pagamento descritas em edital. Cumpre informar que o não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro de 5% (cinco por cento), mais despesas no importe de 5% (cinco por cento) do valor do arremate no prazo de até 05 (cinco) dias após o término do leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Megaleilões emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto 21.981/32. Considera-se ainda, tal conduta totalmente desrespeitosa com os demais concorrentes ou licitantes do leilão, bem como, com o Vendedor. Por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido no sistema, bem como, não será admitido participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da Mega Leilões e caso sejam identificados cadastros vinculados aquele, estes serão igualmente banidos. Vale esclarecer ainda, que fraudar leilão é crime, conforme preceituado no artigo 358 do código penal.

Todas as regras e condições do Leilão estão disponíveis no Portal www.megaleiloes.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos patronos. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto-Lei 7.661/45, e o Provimento CSM nº 1625/2009, e no que couber, a Lei 11.101/05, o CPC e o *caput* do artigo 335, do CP.

DESCRIÇÃO DO BEM:

LOTE 01 – QUATRO SALAS COMERCIAIS UNIFICADAS: DOMÍNIO ÚTIL DA MATRÍCULA Nº 102.930 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP - IMÓVEL: Unidade autônoma, designada Escritório Pavimento Tipo no 91, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, no 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08, do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP contendo área real privativa ou útil de 66,28 m²: área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; área real comum de divisão proporcional de 36,482 m², área real total de 127,722 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3413% no terreno e coisas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o recuo em relação à frente do Edifício; pelo lado direito com o escritório de final 4; pela esquerda com o recuo em relação a lateral esquerda do Edifício; pelos fundos com o escritório de final 2.

Consta na Av. 03 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 10111580620158260068, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri-SP, movida por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA., foi decretada a indisponibilidade do domínio útil do imóvel objeto desta matrícula.

Consta na Av. 07 desta matrícula que o domínio útil do presente imóvel foi arrecadado nos autos do Processo nº 10295360719988260100, em trâmite na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23251.23.93.0161.01.063

DOMÍNIO ÚTIL DA MATRÍCULA Nº 102.931 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP: UNIDADE AUTÔNOMA, designada Escritório Pavimento Tipo nº 92, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08 do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP; contendo área real privativa ou útil de

66,28 m²; área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; a área real comum de divisão proporcional de 36,482 m² e a área real total de 127,722 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,3413% no terreno e coisas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o escritório de final 1; pelo lado direito com a área de circulação, parte com os elevadores, parte com a escadaria; pela esquerda com o recuo em relação à lateral esquerda do Edifício; e pelos fundos com o escritório de final 3.

Consta na Av. 03 desta matrícula que nos autos da Ação de Cobrança, Processo nº 488/2000, em trâmite na 5ª Vara Cível de Barueri/SP, ajuizada pelo CONDOMÍNIO ALPHA ENTERPRISE contra JAPAN LEASING DO BRASIL S/A, o domínio útil do imóvel da presente matrícula fica arrestado.

Consta na Av. 04 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 10111580620158260068, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri-SP, movida por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA., foi decretada a indisponibilidade do domínio útil do imóvel objeto desta matrícula.

Consta na Av. 08 desta matrícula que o domínio útil do presente imóvel foi arrecadado nos autos do Processo nº 10295360719988260100, em trâmite na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23251.23.93.0161.01.064

DOMÍNIO ÚTIL DA MATRÍCULA Nº 102.932 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP: UNIDADE AUTÔNOMA, designada Escritório Pavimento Tipo nº 93, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08 do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP; contendo a área real privativa ou útil de 76,74 m², a área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; a área real comum de divisão proporcional de 41,377 m²; a área real total de 143,077 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,5213% no terreno e coisas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o escritório de final 2; pelo lado direito com o escritório de final 5; pela esquerda com o recuo em relação à lateral esquerda do Edifício; e pelos fundos com o recuo em relação aos fundos do Edifício.

Consta na Av. 03 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 10111580620158260068, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri-SP, movida por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA., foi decretada a indisponibilidade do domínio útil do imóvel objeto desta matrícula.

Consta na Av. 07 desta matrícula que o domínio útil do presente imóvel foi arrecadado nos autos do Processo nº 10295360719988260100, em trâmite na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23251.23.93.0161.01.065

DOMÍNIO ÚTIL DA MATRÍCULA Nº 102.933 DO 1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE BARUERI/SP: UNIDADE AUTÔNOMA, designada Escritório Pavimento Tipo nº 94, localizado no 9º andar do CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALPHA ENTERPRISE, situado à Alameda Araguaia, nº 933, edificado no imóvel nº 10 da quadra nº 08 do empreendimento denominado ALPHAVILLE CENTRO INDUSTRIAL E EMPRESARIAL, nesta Cidade, Distrito, Município e Comarca de Barueri-SP; contendo área real privativa ou útil de 75,04 m²; área real comum de divisão não proporcional de 24,96 m², correspondendo-lhe uma vaga indeterminada na garagem coletiva; área real comum de divisão proporcional de 40,578 m²; área real total de 140,578 m², correspondendo-lhe a fração ideal de 1,4920% no terreno e coisas de uso comum do edifício; confronta pela frente com o recuo à frente do Edifício; pelo

lado direito com o escritório de final 6; pela esquerda com o escritório de final 1; e pelos fundos com o duto, shaft e parte da área de circulação.

Consta na Av. 03 desta matrícula que nos autos da Ação de Execução de Título Extrajudicial, Processo nº 10111580620158260068, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro da Comarca de Barueri-SP, movida por ALLAN DELON SÁ ALVES em face de ADHER EMPREENDIMENTOS LTDA., foi decretada a indisponibilidade do domínio útil do imóvel objeto desta matrícula.

Consta na Av. 07 desta matrícula que o domínio útil do presente imóvel foi arrecadado nos autos do Processo nº 10295360719988260100, em trâmite na 3ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível da Comarca de São Paulo/SP.

INSCRIÇÃO CADASTRAL: 23251.23.93.0161.01.066

Observação: Consta no laudo de avaliação às fls. 1.487/1.54 que o imóvel está localizado na Alameda Araguaia, nº 933, Bairro de Alphaville, Barueri/SP.

Valor da Avaliação deste lote: R\$ 1.744.000,00 (um milhão, setecentos e quarenta e quatro reais) para janeiro de 2026, que será atualizado até a data da alienação conforme tabela de atualização monetária do TJ/SP

São Paulo, 25 de maio de 2026.

Eu, _____, diretora/escrivã, conferi e subscrevi.

Dra. Fernanda Perez Jacomini
Juíza de Direito