EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL POR INICIATIVA PARTICULAR

LEILOEIRO OFICIAL: MARCUS VINICIUS YOSHIMI UEBARA – JUCESP nº 1.406 e JUCISRS nº 462.

VENDEDORES: RHUAN MATHEUS BEZERRA DOS SANTOS, inscrito no CPF/MF sob nº 070.054.214-00 e LEVI MIRANDA SALOMÃO, inscrito no CPF/MF sob nº 286.544.938-60.

1º LEILÃO: O 1º Leilão será realizado no dia **02 de dezembro de 2026** às **15:00hs** do horário de Brasília/DF.

2º LEILÃO: Não havendo lance igual ou superior à importância da avaliação no período do 1º Leilão, o 2º Leilão seguir-se-á sem interrupção, com término dia **15 de dezembro de 2026** às **15:00hs** do horário de Brasília/DF.

Os lances poderão ser ofertados antecipadamente, na plataforma www.destakleiloes.com.br, desde a sua abertura até a data de encerramento.

Sobrevindo lanço nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão, o horário de fechamento será prorrogado em 03 (três) minutos para que todos os usuários interessados tenham oportunidade de ofertar novos lanços.

Será declarado ARREMATANTE aquele que oferecer o maior lance para o referido bem, dentro do prazo acima, condicionado à aprovação dos Vendedores que abrangerá o valor do lance e/ou a modalidade escolhida.

O leilão será realizado por meio eletrônico através da plataforma DESTAK LEILÕES no site www.destakleiloes.com.br.

RELAÇÃO DE BENS:

Lote 01 – Imóvel objeto da matrícula 2.902 do RI de São Vicente/SP.
O apartamento Nº 711, localizado no 7ª andar ou 8º pavimento do EDIFÍCIO ITAMARATI, situado à Praça 22 de Janeiro n° 653 atual 652, neste Município e Comarca de São Vicente, deste Estado, apartamento esse com as seguintes divisões ou peças: dois quartos, vestíbulo, com kitchnet, W.C. com chuveiro, a sacada com tanques, confrontando pela frente com o corredor interno de circulação de um lado com o corredor lateral de circulação interna, de outro lado com o apartamento de número superior e nos fundos com vistas para a área que circunda o prédio. Possui uma área útil de 34,30 m2, área comum de 12,00 m2, no total de 46,30 m2, correspondendo-lhe uma parte ideal de 3,78 milésimos no respectivo terreno. Inscrição municipal: 1300006005700652074.

Preço para 1º Leilão: R$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).
Preço para 2º Leilão: R$ 18.000,00 (dezoito mil reais).

Lote 02 – Imóvel objeto da matrícula 31.812 do RI de Mairiporã/SP.
Um terreno urbano constituído pela unificação dos Lotes nº 68, 69 e 70 (sessenta e oito, sessenta e nove e setenta) da Quadra n010, do loteamento denominado "JARDINS 5 LAGOS DE SANTA MARIA - GLEBA II", situado no Bairro Pirucaia, neste distrito, município e comarca de Mairiporã, Est. São Paulo, assim descrito e confrontado: - faz frente para a Rua 10, medindo 61,10m; do lado direito de quem da rua olha para o interior do terreno mede 70,00m, confrontando com o lote 67; do lado esquerdo no mesmo sentido visual mede 76,70m, confrontando com o lote 71 e nos fundos mede 59,84m, confrontando com os lotes 80, 81 e 82, encerrando assim uma área de 4.427,11m2 (quatro mil, quatrocentos e vinte e sete metros e onze decímetros quadrados). Inscrição municipal: 04221085.
O imóvel está inserido no Condomínio Cinco Lagos, possui área de 4.427,00m² e área útil de aproximadamente 400,00m², contendo apenas no chalé principal 04 dormitórios, 03 banheiros, sala com lareira. Na área externa possui salão de festas/jogos com piscina, churrasqueira e fogão a lenha, hidromassagem em um deck com vista para a serra e horta. O imóvel será vendido mobiliado, conforme imagens inseridas no site do leiloeiro.

Preço para 1º Leilão: R$ 1.700.000,00 (um milhão e setecentos mil reais).
Preço para 2º Leilão: R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

Comissão do Leiloeiro: 5% sobre o lance vencedor.

Das Modalidades: Os imóveis serão ofertados para Venda ou Locação Com Opção De Compra, cabendo aos Vendedores a aprovação da proposta que julgarem mais vantajosa.

Da Modalidade VENDA: O interessado poderá ofertar lances para aquisição na modalidade VENDA, para pagamento à Vista. O adquirente pagará ao Comitente 90% do valor do lance aprovado, correspondentes ao lance vencedor com 10% de desconto, em até um dia útil após o término do leilão. O desconto incide somente sobre o preço do imóvel, sem alcançar comissão, tributos ou despesas de transferência.

Da Modalidade LOCAÇÃO: O interessado poderá ofertar lances para aquisição na modalidade LOCAÇÃO COM OPÇÃO DE COMPRA PELO VALOR DO ARREMATE, usando como lance eventual preço de compra do imóvel. O aluguel mensal inicial será de 1% do valor do lance aprovado, devido pelo uso do imóvel e sem natureza de prestação do preço. O primeiro aluguel vencerá após o primeiro período mensal de uso. Considera-se como vencimento mensal do pagamento de locação o dia 05 de cada mês.

O arrematante pagará, no ato da arrematação, aos Vendedores o importe de 10% do valor do lance aprovado, a título de direito de exclusividade sobre a compra, como remuneração pela outorga e manutenção da opção por 30 meses. Esse pagamento não constitui caução e não poderá ser utilizado para cobrir aluguéis, encargos ou danos ao imóvel.

O contrato de locação terá prazo de 30 meses, contado da entrega das chaves e registrado em vistoria.

Pelo mesmo prazo, os Vendedores concederão ao arrematante o direito exclusivo de exercer a opção de compra do imóvel pelo preço ofertado no leilão, obrigando-se a manter a oferta e a não praticar atos que impeçam a aquisição. A decisão de comprar deverá ser comunicada por escrito ao Comitente e à Destak Leilões, com prova de recebimento até o último dia do prazo original. O exercício tempestivo da opção de compra, observadas as condições deste edital, vinculará os Vendedores à venda, sem nova aprovação discricionária.

O arrematante que exercer a opção de compra pela modalidade LOCAÇÃO não fará jus ao desconto concedido na modalidade VENDA.

O arrematante que exercer a opção de compra pela modalidade LOCAÇÃO pagará aos Vendedores o valor ofertado no leilão, que será atualizado monetariamente pelo IPCA/IBGE a partir da entrega das chaves, descontando o valor dos 15 primeiros meses de locação, acrescido dos 10% pagos no ato da arrematação.

Se o arrematante não exercer a opção de compra ou fazê-lo após o prazo de 15 meses a contar da entrega das chaves, os 10% pagos no ato da arrematação não serão restituídos e não poderão ser utilizados para abatimentos do preço de compra, permanecendo com os Vendedores como remuneração do direito disponibilizado. A retenção não caracteriza multa por não exercer a opção de compra. O simples término antecipado da locação não autoriza a perda automática do pagamento.

Se os Vendedores rescindirem sem justa-causa o contrato de locação, recusar injustificadamente o exercício regular da opção de compra ou der causa à impossibilidade de aquisição, o arrematante poderá exigir o cumprimento quando cabível ou resolver a opção, com restituição integral e monetariamente atualizada da remuneração de 10% pagos no ato do leilão, sem prejuízo dos demais direitos

aplicáveis. A restituição será devida em até 10 dias úteis da resolução, ressalvada determinação judicial específica.

A homologação do lance vencedor fica condicionada à aprovação da Comitente. A aprovação dos Vendedores abrangerá o valor do lance e a modalidade escolhida.

Pagamento: Os pagamentos deverão ser realizados em até 01 (um) dia útil após o término do leilão, através de transferência bancária, que será enviada ao arrematante pela Destak Leilões.

Condições De Venda: Os imóveis serão vendidos "ad corpus", no estado em que se encontram, 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 adquirirá o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações e descrições, 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.

A apresentação da proposta vincula o proponente. O não pagamento do preço da arrematação e/ou da comissão do Leiloeiro Oficial implicará no desfazimento da aquisição, com a comunicação de tal fato às autoridades competentes, para fins de averiguação de eventual prática do crime previsto pelo artigo 358 do Código Penal: “Violência ou fraude em arrematação judicial. Art. 358: - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência”. Caso este descumpra as formalidades previstas, será passado o lance vencedor para a segunda maior proposta apresentada, e assim sucessivamente.

Da Visitação: Será permitida a visita prévia de interessado aos imóveis mediante agendamento, que será realizado via Whatsapp no telefone (11)92743-0114, sujeito à disponibilidade.

Débitos e Despesas: Caberá ao adquirente tomar todas as providências e arcar com todos os custos para a transferência do bem junto aos órgãos competentes, todos os tributos eventualmente incidentes sobre a arrematação e transferência do bem, inclusive, mas não somente, ICMS, ITBI, IRPF ou IRPJ, taxas de transferência, dentre outros.

Os débitos incidentes sobre os bens anteriores à entrega da posse, sejam de natureza Condominial e Tributária permanecerão sob responsabilidade dos Vendedores, salvo obrigação específica identificada, quantificada e expressamente atribuída ao comprador antes dos lances.

Na aquisição pela modalidade LOCAÇÃO o locatário suportará aluguel, contas de consumo, IPTU e despesas ordinárias de condomínio correspondentes ao período de uso. Os Vendedores suportarão despesas extraordinárias e responsabilidades próprias do locador. Reparos, benfeitorias e conservação observarão a vistoria e a legislação aplicável. A locação, por si só, não gera despesas de transferência de propriedade ao locatário.

LANCES: Todos os lances devem ser ofertados exclusivamente através do site www.destakleiloes.com.br. As propostas deverão conter as seguintes informações, tais como dados pessoais, endereço completo e valor. O interessado poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, em diferentes modalidades, prevalecendo sempre o maior lance ofertado, exceto por opção contrária dos Vendedores.

EVICÇÃO: Os Vendedores responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do Comitente, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do Comitente pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios.

São Paulo, 25/11/2026.