



Edital de Leilão Extrajudicial de Bem Imóvel.

O Leiloeiro Oficial **Marcus Vinicius Yoshimi Uebara**, inscrito na JUCESP sob o nº 1406, devidamente autorizado pela credora fiduciária **LIFE PARK GUARULHOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, CNPJ/MF nº 09.146.503/0001-44, nos termos da Lei 9.514/97, levará o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) a leilão, respeitando as normas citadas neste edital e pela Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia de Pagamento e Outras Avenças, celebrado em 29/01/2018, perante ao 9º Tabelião de Notas de São Paulo/SP, e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figurou como devedor(es) fiduciante(s) **ANA PAULA RULLI ARAKAKI**, inscrita no CPF/MF sob nº 315.221.368-94 e portadora do RG nº 41.899.902-8 SSP/SP, e **RODOLFO YOKIOSHI ARAKAKI**, inscrito no CPF/MF sob nº 215.889.348-61 e portador do RG nº 25.346.735-4 SSP/SP, que fica(m) através deste presente edital, devidamente intimado(s) das datas do leilão, caso não seja(m) localizado(s) pessoalmente. Este edital não substitui a tentativa pessoal de intimação, mas supre a intimação em caso de insucesso na tentativa pessoal.

Do leilão:

O leilão será realizado pelo site www.destakleiloes.com.br, onde os interessados deverão se cadastrar e se habilitar para ofertar lances. A 1ª Praça se iniciará no dia **24 de agosto de 2026**, às 15:00hs e se encerrará no dia **26 de agosto de 2026**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a 2ª Praça, que se estenderá até o dia **02 de setembro de 2026** às 15:00hs. Por se tratar de um leilão online, os lances poderão ser ofertados a qualquer tempo, desde que respeitadas as datas e os horários acima.

Descrição: Apartamento nº 1610 com vaga no Condomínio Life Park Guarulhos.

Localização: Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, nº 2559 – Apartamento 1610, Condomínio Life Park Guarulhos, Vila Leonor, Guarulhos/SP.

Matrícula(s): Matrícula nº 123.811 do 1º ORI de Guarulhos.

Inscrição da Prefeitura: 111.53.71.0538.01.220

Status da Ocupação: Ocupado

Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: A UNIDADE AUTÔNOMA DESIGNADA APARTAMENTO N. 1610, localizada no 16º andar do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO LIFE PARK GUARULHOS", com entrada pelo nº 2.559 da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco, perímetro urbano deste município, que assim se descreve: possui a área privativa de 61,164m², a área comum de divisão proporcional de 27,809m², a área comum de divisão não proporcional de 10,160m² (correspondente ao uso de 01 (uma) vaga indeterminada, na garagem coletiva, localizada em um dos subsolos do edifício), perfazendo a área total construída de 99,133m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002545 no terreno (com 5.823,74m²) e nas demais coisas de uso comum. À referida unidade autônoma corresponde, ainda, a fração ideal equivalente a 0,420m² de área privativa descoberta e 13,493m² de área comum descoberta, as quais a municipalidade não considerou como área edificada (tanto no projeto como no alvará), por ser área descoberta. Referida unidade autônoma confronta pela frente (de quem da Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco olha para a torre) com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se o recuo da construção em relação à Avenida Presidente Humberto de Alencar Castelo Branco), pelo lado direito com o apartamento de final '09', pelo lado esquerdo com área comum do condomínio (onde no térreo situa-se a área de circulação) e com o apartamento de final '11', e nos fundos com a área comum do condomínio (hall de acesso dos apartamentos).

Averbações na(s) Matrícula(s) do(s) Imóvel(is)

Matrícula nº 123.811 do 1º ORI de Guarulhos. Venda e Compra (R.06); Alienação fiduciária (R.07); Consolidação da propriedade (Av.08).

Dos Lances:

Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R\$ 600.141,15** (seiscentos mil, cento e quarenta e um reais e quinze centavos).

Na **2ª Praça** o imóvel será leilado a quem mais oferecer acima do valor mínimo de **R\$ 499.077,94** (quatrocentos e noventa e nove mil, setenta e sete reais e noventa e quatro centavos). Que corresponde a dívida atualizada devidamente acrescida das

despesas com a realização do leilão, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos e das contribuições condominiais e despesas com a realização do leilão, que poderá ser atualizado até a data de término do leilão. O lance ofertado será irreversível, podendo o mesmo usuário ofertar quantidade de lances indeterminada.

Do pagamento do lance e da comissão:

O lance vencedor da arrematação será liquidado à vista, por meio de depósito bancário à Comitente.

A comissão por êxito devida ao Leiloeiro Oficial por força do parágrafo único do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32 será equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação e correrá por conta do respectivo arrematante, não se incluindo no lance, devendo ser paga no ato da arrematação e por meio de depósito bancário diretamente ao leiloeiro.

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”.*

Despesas:

As despesas com registro do Auto de Leilão na matrícula do imóvel, assim como os emolumentos de tabelionato, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, ou quaisquer outros impostos e taxas existentes ou que venham a ser criados, inclusive as referentes ao cartório de registro de imóveis, correrão por conta exclusiva do arrematante. Taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante.

Dos Débitos:

Os débitos de IPTU e Condomínio anteriores ao leilão, serão sub-rogados no produto da arrematação.

Condições de Venda:

O imóvel será vendido "*ad corpus*", no estado de conservação em que se encontra, 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; e declara ter 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.

Evicção:

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

Em caso de imóvel ocupado, fica assegurado ao arrematante a reintegração de posse, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, ficando sob responsabilidade do arrematante o custeio de todas as despesas necessárias para tanto.

Para mais informações entre em contato no telefone (11) 3107-0933.