



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 FOCUS MONITORAMENTO LTDA.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 79.433.918/0001-84, 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 Pública de Compra e Venda, Confissão de Dívida e Alienação Fiduciária em Garantia, cedida à Comitente pelo Instrumento Particular de Cessão de Direitos firmado em 02/05/2013, e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figurou como devedor(es) fiduciante(s) **TEREZINHA LOPES FEITOZA**, inscrita no CPF/MF nº 010.638.438-47 e **CAMILA PIRES FEITOZA COSTA**, inscrita no CPF/MF nº 304.155.818-18, 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 de forma exclusivamente online 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 **04 de Setembro de 2026**, às 15:00hs e se encerrará no dia **08 de Setembro de 2026**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a 2ª Praça, que se estenderá até o dia **15 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 101 e vaga no Condomínio Residencial Alphaville III, no Balneário Mirim em Praia Grande/SP.

Localização: Avenida 31 de Março, nº 94 - Apartamento 101, Balneário Mirim em Praia Grande/SP.

Matrícula(s): Matrícula nº 114.216 do CRI de Praia Grande/SP.

Inscrição Municipal: 205190021040101

Status da Ocupação: Ocupado

Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária - Apartamento número 101, localizado no primeiro pavimento-tipo do RESIDENCIAL ALPHAVILLE III, situado na Avenida 31 de Março, 94, no Balneário Mirim - Terceira Gleba, nesta cidade, com a área útil de 46,89 m2, área comum de 33,41591316

m2, área total de 80,3059 m2, com a fração ideal no terreno e nas demais coisas de uso comum de 1,2408% do todo, confrontando pela frente, por onde tem sua entrada, com o hall de circulação e o apartamento 103, do lado direito, de quem do hall de circulação olha para o apartamento, com o vão livre, do lado esquerdo, na mesma posição de observação, com a área de recuo do prédio, fronteira a Avenida 31 de Março, e nos fundos com a área de recuo do prédio, cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga na garagem coletiva do prédio, para guarda de veículo de passeio, de pequeno porte, pela ordem de chegada, em lugar indeterminado.

Averbações na Matrícula do Imóvel

Matrícula nº 114.216 do CRI de Praia Grande/SP. Alienação Fiduciária (R.04), Cessão de Créditos (Av.05) e Consolidação da Propriedade (Av.07).

Dos Lances:

Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R\$ 283.565,77** (duzentos e oitenta e três mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e setenta e sete centavos).

Na **2ª Praça** o imóvel será leilado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R\$ 212.419,00** (duzentos e doze mil, quatrocentos e dezenove reais) que corresponde ao valor da dívida atualizada. 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 poderá ser liquidado preferencialmente à vista, ou parcelado com entrada de 35% de sinal e o saldo remanescente em até 240 parcelas, somando-se a taxa de juros de 12% a.a., Correção Monetária e Alienação Fiduciária em Garantia do bem, por meio de depósito bancário nominal à Comitente. O pagamento parcelado do lance vencedor fica condicionado a aprovação da Comitente.

A comissão por êxito devida a Leiloeira 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 a leiloeira.

O não pagamento do preço da arrematação e/ou da comissão da Leiloeira 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, incluindo débitos de natureza *propter-rem*, fiscais e tributários.

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 cartórios

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.

Havendo a construção de benfeitorias e/ou melhoramentos sobre a já existente, não informados na matrícula do imóvel, estas contemplam a aquisição pela arrematação.

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.