Edital de Leilão Extrajudicial de Bem Imóvel.

O Leiloeiro Oficial **Marcus Vinicius Yoshimi Uebara**, inscrito na JUCESP sob o nº 1.406, devidamente autorizado pela **credora fiduciária ARKAD MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NP,** pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n° 51.776.829/0001-11, com sede na Praia de Botafogo, nº 228 - sala 1702, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, nos termos da Lei 9.514/97, levará o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) a leilão, respeitando as normas citadas neste edital e pelo Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças realizado em 23/07/2025 e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figura como devedor(es) fiduciante(es) **SINALEX COMÉRCIO INTERNACIONAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 35.826.587/0001-77, como garantidor(es) fiduciário(s) **SAIYAJIN INVESTIMENTOS E PARTICIPACOES S/A**, inscrita no CNPJ/MF nº 35.750.281/0001-84 e como representante legal **ALECSANDRO APARECIDO DE JESUS CORDEIRO**, inscrito no CPF/MF sob o n° 327.198.878-11, 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 **23 de novembro de 2026**, às 15:00hs e se encerrará no dia **25 de novembro 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 dezembro 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: Imóvel residencial localizado no Parque Bortolândia em São Paulo/SP.

Localização: Rua Carlos Aprile (ou Rua Manuel Leitão Avilez), nº 129, Bortolândia, São Paulo/SP.

Matrícula(s): Matrícula nº 63.170 do 15º CRI de São Paulo/SP.

Inscrição Municipal: 198.088.0157-8

Status da Ocupação: Ocupado

Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: Um imóvel, constituído de um terreno designado como lote, n° 131 da quadra 4 no "PARQUE BORTOLÂNDIA" no 22º Subdistrito TUCURUVI, desta Capital, com as seguintes medidas e confrontações: 7,50 metros de frente para a Travessa Pedro Tezin, por 25,00 metros da frente aos fundos de ambos os lados e nos fundos mede 7,50 metros, encerrando a área de 187,50 metros quadrados, confrontando pelo ledo direito com o lote 130, pelo lado esquerdo com o lote 132 e pelos fundos com o lote 06. Sendo que os lotes com que o imóvel, objeto do presente confronta, consiste em terrenos remanescentes, distante 100,00 metros da Rua Pedro Tezin, lado esquerdo de quem desta se dirige para o imóvel.

Averbações na Matrícula do Imóvel:
Matrícula nº 63.170 do 15º CRI de São Paulo. Alienação Fiduciária (R.14) e Consolidação da Propriedade (Av.16).

Dos Lances:
Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R$ 820.000,00 (oitocentos e vinte mil reais)**.
Na **2ª Praça** o imóvel será leiloado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R$ 577.616,48 (quinhentos e setenta e sete mil, seiscentos e dezesseis reais e quarenta e oito centavos)** que corresponde a dívida atualizada, acrescida das despesas com a realização dos leilões, dos prêmios de seguro, dos emolumentos e demais encargos legais.
O lance ofertado será irreversível, podendo o mesmo usuário ofertar quantidade de lances indeterminada.

Direito de Preferência do Devedor Fiduciante:
Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, o DEVEDOR FIDUCIANTE poderá exercer o direito de preferência na aquisição do bem até a data do 2º leilão e, para tanto, serão, na forma da lei, devidamente comunicados.
Para o exercício do referido direito de preferência, o DEVEDOR FIDUCIANTE deverá efetuar o pagamento integral e à VISTA dos valores correspondentes à dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, aos valores correspondentes ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão.

Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá a DEVEDOR FIDUCIANTE o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor

efetivo do exercício do referido direito, montante esse considerado despesa inerente ao procedimento de leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97.
Na hipótese em que o DEVEDOR FIDUCIANTE venha a exercer seu direito de preferência, a ele caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.

Do pagamento do lance e da comissão:
O lance vencedor da arrematação deverá ser 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.

Os débitos de IPTU anteriores à arrematação, 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.
A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

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

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a).

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

Para mais informações entre em contato no telefone (11) 3107-0933 ou acesse www.destakleiloes.com.br.