



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 NAXOS CAPITAL ASSESSORIA E CONSULTORIA LTDA.**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 39.154.920/0001-08, com sede em São Paulo/SP, 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 Alienação Fiduciária devidamente registrada na matrícula do imóvel, onde figura como devedor(es) fiduciante(es) **CONSILIUS GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E ASSOCIAÇÕES LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 22.228.218/0001-30, 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 **29 de julho de 2026**, às 15:00hs e se encerrará no dia **31 de julho de 2026**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **06 de agosto 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: Sala comercial nº 1610 do Condomínio Easy Office, em Campinas/SP.

Localização: Rua Barata Ribeiro, nº 79 – sala 1610, Vila Itapura, Campinas/SP.

Matrícula(s): Matrícula nº 141.471 do 2º CRI de Campinas/SP.

Inscrição Municipal: 3423.11.28.0044.01304

Status da Ocupação: Ocupado

Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: A Unidade Autônoma denominada "Sala 1610", localizado no Décimo Sexto Pavimento, do condomínio com destinação comercial denominado "CONDOMÍNIO EASY OFFICE", situado na Rua Barata Ribeiro, nº 79, no Município de Campinas, desta comarca, com uma área real privativa de 34,130m², área de uso comum de 33,773m², totalizando uma área real de 67,903m², correspondente a fração ideal de

terreno de 0,002715%. A esta unidade cabe o direito a 01 vaga de garagem localizada na garagem coletiva do condomínio em local individual e indeterminado.

Averbações na Matrícula do Imóvel:

Matrícula nº 141.471 do 2º CRI de Campinas/SP. Alienação Fiduciária (R.05); Consolidação da Propriedade (Av.06).

Dos Lances:

Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**.

Na **2ª Praça** o imóvel será leilado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R\$ 172.875,65 (cento e setenta e dois mil, oitocentos e setenta e cinco reais e sessenta e cinco 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 e Condomínio anteriores à arrematação, serão sub-rogados no produto da arrematação.

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.

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.