

**LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**ELIDILEI DE OLIVEIRA MARTINS**, leiloeiro oficial, inscrito na JUCESP nº 1409, com escritório à Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar - Torre 4 - Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, autorizado pelo(a) **Credor(a) Fiduciário(a): BANCO PINE S.A.**, com CNPJ nº 62.144.175/0001-20, com sede na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 6º andar - Torre 4 - Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04543-900, por Escritura de Alienação Fiduciária, lavrada em 22/12/2023 (L-4740, Fls: 181/201 - 19ª Tab. de Notas da capital de São Paulo) e seus aditamentos e Escritura Pública de Alienação Fiduciária Superveniente em Garantia, Lavrada em 18/06/2025 (L-1071, Fls: 003/022 – 30ª Tab. de Notas da capital de São Paulo), na qual figura(m) como **Devedor(es) Fiduciante(s): SUGOI RESIDENCIAL XXXV SPE LTDA.**, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 43.999.072/0001-05, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Sala D45, Chácara Itaim, São Paulo/SP – CEP: 04533-085 e como **Interveniente(s) Devedor(es)/Avalista(s): a) DAHAB BRASIL S.A.**, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 67.832.030/0001-35, com sede na Avenida Chedid Jafet, nº 222, Conjunto 52, Bloco “C”, São Paulo/SP – CEP: 04551-065; **b) RONALDO YOSHIO AKAGUI**, portador do CPF sob o nº 294.538.768-95, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com **FLAVIA COSTA AKAGUI**, portadora do CPF sob o nº 326.859.518-90, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua David Pimentel, nº 541, Fazenda Morumbi, São Paulo/SP, CEP: 05657-010; **e c) SUGOI S.A.**, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 13.84.310/0001-42, com sede na Avenida das Nações Unidas, nº 11.633, 8º andar, Chácara Itaim, São Paulo/SP – CEP: 04533-085, **promoverá** a venda em 1º ou 2º leilão fiduciário, de modo somente **On-line**, do(s) imóvel(is) abaixo descrito(s), nas datas, hora e local infracitados, dentro dos parâmetros e na forma da lei 9.514/97.

1. **Local da realização dos leilões:** Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br).

2. **Descrição do(s) imóvel(is):**

**TERRENO URBANO - LOTE nº 8DR da QUADRA F, do loteamento denominado VILA MARIA ELENA**, situado na Rua Tapuia, s/nº (antigo 189), Indaiatuba/SP – CEP: 13335-510. Área(s): 2.243,49m<sup>2</sup> de área de terreno, mais bem descrito e caracterizado na matrícula do imóvel. Matrícula(s) nº: **90.452** do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba/SP. Inscrição Municipal/IPTU: 02.12.09.13.016.000 – cadastro: 0188.1090.0-3.

**OBS:**

(i) Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do artigo 30 da Lei 9.514/97;

(ii) Há débitos junto à Prefeitura, que são de responsabilidade dos arrematantes/vencedores, tanto o levantamento, a atualização e o pagamento, conforme item 5 “i”, deste Edital;

(iii) Os horários estipulados abaixo consideram o oficial de Brasília/DF.

3. **Datas dos leilões:**

>1º Leilão: **27/01/2026, às 10:00 h** - Lance mínimo: **R\$ 12.256.904,84.**

>2º Leilão: **29/01/2026, às 10:00 h** - Lance mínimo: **R\$ 10.805.378,59**

4. **Condição de pagamento:** À vista, (A comissão o Leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final de arremate, não está inclusa no valor do lance/proposta).

5. **Responsabilidades do Arrematante**

(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, ITR, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Vencedor, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a

qualquer ressarcimento. Os débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do Arrematante/Vencedor; **(ii)** Por eventuais débitos junto as concessionárias locais de água, energia e gás (se houver) que recaírem sobre o imóvel, vencidas ou vincendas, observadas durante o período de divulgação do leilão; **(iii)** Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; **(iv)** Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis; **(v)** Quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção; **(vi)** Por todas as providências e custos necessários para regularização do imóvel (áreas, denominação de logradouro, numeração e etc.) junto aos órgãos competentes, se for necessário; **(vii)** Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos; **(viii)** Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edifícios; **(ix)** Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA; etc.

## 6. Condições Gerais e de venda:

6.1. Os Interessados em participar do leilão, de modo on-line devem se cadastrar no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br) e se habilitarem para este leilão, com antecedência de até 72 horas em relação as datas dos leilões acima informadas, sendo que, os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecidos.

6.1.1. A representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, com poderes específicos para a aquisição de bem(ns).

6.1.2. **O participante declara ter ciência de que o(s) lance(s) ofertado(s) não caracteriza(m) direito adquirido e/ou vinculativo sem a devida homologação, portanto, desde já, renuncia a qualquer valor que venha a ser requerido a título de indenização e/ou reembolso, bem como qualquer direito ou ação, não podendo, em qualquer hipótese, alegar desconhecimento dessa condição.**

6.2. O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo 27, devendo apresentar manifestação formal do interesse, junto ao leiloeiro.

6.3. A venda do imóvel será efetuada em caráter “ad corpus”, ou seja, no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, inclusive em relação à eventual necessidade de regularização documental e/ou averbação de construção/ampliação, se necessárias, sendo as providências e despesas para tais regularizações, de total responsabilidade do arrematante.

6.4. Fica reservado ao(s) Credor Fiduciário(s), sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir o lote, de acordo com seu critério e/ou necessidade.

6.5. O arrematante/vencedor é quem pagará a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor final do arremate.

6.6. O arrematante/vencedor do leilão, terá prazo de 24 horas, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme este edital.

6.7. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante/vencedor, desfaz-se a venda e ficará sujeito(s) ao pagamento do valor correspondente a 24% (vinte e quatro por cento) do lance ofertado, a título de perdas e danos, sendo 20% (vinte por cento) ao(s) Credor Fiduciário e 4% (quatro por cento) ao Leiloeiro (Gestora do Leilão), podendo tal valor ser integralmente cobrado pela última, por via

executiva, como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, podendo ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do nome do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

6.8. Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra, será lavrada em até 60 dias, contados da data do leilão, salvo se houver outro alinhamento entre as partes.

6.9. Caso haja pendência que obste a outorga da escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao(s) Credor Fiduciário(s) celebrar 'Compromisso Particular de Venda e Compra'.

6.10. Para arrematações em conjunto (mais de um arrematante), todos os interessados deverão estar devidamente cadastrados e habilitados no respectivo leilão.

6.11. Correrão por conta do arrematante/vencedor, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado para seu nome.

6.12. A transmissão da posse do imóvel ao Arrematante, desde que desocupado, será realizada na ocasião da assinatura da escritura definitiva.

6.13. Caso o imóvel arrematado esteja ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão, não seja possível entregar a posse direta do imóvel, o Arrematante assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à desocupação, assim como suas respectivas despesas, cabendo-lhe(s), previamente à arrematação, cientificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto.

6.14. Caso exista ação possessória já proposta pelo Credor Fiduciário, caberá ao interessado analisar o atual estágio do processo, sendo certo que, após a arrematação, deverá o Arrematante sub-rogar-se no polo ativo, arcando, a partir de então, com todas as custas e despesas do procedimento.

6.15. Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, o vendedor se responsabiliza por eventual evicção, somente até o valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas.

6.16. Eventuais avisos/menções de ações judiciais, constantes no site [www.tabaleiloes.com.br](http://www.tabaleiloes.com.br), na divulgação deste leilão, serão incluídos automaticamente ao presente edital.

6.17. As demais condições vão obedecer ao Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade de leiloeiros(as).

6.18. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.