

**LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO**

**BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS**, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.478, representante legal da **Leiloeira Smart**, com escritório na Rua barão do Triunfo, 427, Salas 509 e 510 - Brooklin, São Paulo - SP, 04602-001, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

**1. COMITENTE – VENDEDOR:**

APARECIDA AOYAGUI – CPF/MF sob nº 952.056.838-72

**2. LEILÃO DE IMÓVEL – OBJETOS DO LEILÃO:**

**IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Av. Francisco Paula Mayrink, nº 586, Vila Sorocabana, Mairinque/SP – CEP 18121-002- **Descrição do Imóvel:** PRÉDIO RESIDENCIAL, constituído de uma casa sob nº 586 da Avenida Conselheiro Francisco de Paula Mairinque e seu respectivo LOTE DE TERRENO sob o n. 09, da Quadra 11, do loteamento denominado "VILA SOROCABANA", situado no Bairro Vila Sorocabana neste Município e Comarca de Mairinque, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 10,00 metros de frente, por 30,00 metros de frente aos fundos, de cada lado, com frente para a mencionada Avenida Conselheiro Francisco de Paula Mairinque, de um lado confrontando com o lote 8, de outro lado com o lote 10, e nos fundos com o lote 07, onde mede 10,00 metros, encerrando a área de 300,00m². **OBS:** No IPTU tem uma área construída de 82,64m², porém em medição via satélite, observou uma área construída de 173,34m², a qual foi considerada para avaliação.

**Dados do Imóvel**

|                                 |                    |                                     |
|---------------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| <b>Matrícula Imobiliária nº</b> | 320                | Registro de Imóveis de Mairinque/SP |
| <b>Inscrição Municipal nº</b>   | 01-02-165-0252-001 |                                     |

| <b>Registro</b> | <b>Data</b> | <b>Ato</b> | <b>Beneficiário / Observações</b> |
|-----------------|-------------|------------|-----------------------------------|
| R. 03           | 14/04/2010  | Venda      | Aparecida Aoyagui                 |

**OBS 01:** O imóvel encontra-se desocupado.

**OBS 02:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**1ª Praça: R\$ 374.877,00 (trezentos e setenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais).**

**2ª Praça: R\$ 262.413,90 (duzentos e sessenta e dois mil, quatrocentos e treze reais e noventa centavos).**

**LEILÃO - DATAS:** O 1º leilão terá início em **09/03/2026 a partir das 14:00 horas** com encerramento às **14:00 horas em 12/03/2026**. Caso não haja lance no 1º Leilão, seguirá sem interrupção o **2º leilão** que se encerrará em **09/04/2026 a partir das 14:00 horas**.

### 1. Lances.

Os lances A VISTA poderão ser ofertados em AUDITÓRIO, por meio do “PORTAL” [www.leiloariasmart.com.br](http://www.leiloariasmart.com.br), e ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” ao e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

### 2. Como se habilitar para Participar do Leilão.

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

**Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

**Pessoa Jurídica:** Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida

### 3. Como Participar do Leilão Online.

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

**4.1.** Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

**4.2.** Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao **PROPONENTE/ARREMATANTE** em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto

que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

**4.3.** Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

**4.4.** A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

## **5. Proposta para Compra.**

**5.1.** Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

**5.2.** A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail ([contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br)), com o título: “Proposta para Compra”, acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal). Em até 2 dias do recebimento da proposta, o leiloeiro deverá enviar ao fundo para que siga com a devida validação.

## **6. Condução do Leilão.**

**6.1.** Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

**6.2.** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

**6.3.** O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos **VENDEDORES**. A venda está condicionada à aprovação dos **VENDEDORES**, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo **ARREMATANTE** e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os **VENDEDORES** poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os **VENDEDORES** terão o prazo de até 3 (três) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos **VENDEDORES** não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**.

**6.4.** Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes mediante a aprovação do fundo, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

**6.5.** Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE** a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: [contato@leiloariasmart.com.br](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

**6.6.** O Comprador Arrematante fica informado e ciente que pendências e/ou ações judiciais de ciência do vendedor, relacionadas aos imóveis, estão descritas no campo referente às observações do imóvel, e declaram, expressamente, que seus direitos e obrigações assumidos com a aquisição do imóvel em leilão ficarão sujeitos aos resultados dessas ações e poderão sofrer limitações impostas por eventuais decisões judiciais proferidas nestas demandas.

**6.7.** 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.

**6.8.** A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

**6.8.1.** O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelo(s) devedor(es) fiduciário(s) anteriores ou terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como, mas não se limitando, à ação de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

## **7. Condições de pagamento:**

### **7.1 À VISTA: sem desconto.**

**a)** Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 1 (um) dia útil;

**b)** Em até 1 (um) dia útil deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**.

O arrematante que utilizou das condições de pagamento previsto na Clausula 7 deverá apresentar em até **2 (dois) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelos **VENDEDORES**, os comprovantes de pagamento do sinal da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e

a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

## 8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

8.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos **VENDEDORES**, o **ARREMATANTE** será comunicado expressamente pelo Leiloeiro via e-mail, para que:

**a) Comissão:** em até 1 (um) dia útil, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

**b) Valor da arrematação:** em até 1 (um) dia útil, efetue o pagamento da porcentagem do valor do arremate, a título de sinal, correspondente ao tipo de pagamento escolhido ( cláusula 7, item 7.1 e 7.2), em conta informada pelos **VENDEDORES**; contando a partir da comprovação de pagamento, em até 15 (quinze) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo remanescente do valor do imóvel aos **VENDEDORES**, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

8.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

8.3. Para a Arrematação à Vista, os **VENDEDORES** outorgarão a Escritura Pública de Venda e Compra após o pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do **ARREMATANTE**.

8.4. O **ARREMATANTE** terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da arrematação, para promover todos os trâmites necessários à lavratura e assinatura da competente escritura pública de compra e venda, incluindo, mas não se limitando, à apresentação de documentos, obtenção de certidões, quitação de eventuais exigências cartorárias e demais providências que se fizerem necessárias junto ao Tabelionato competente, com pena de multa caso não seja cumprido dentro do prazo.

8.5. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos **VENDEDORES**, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do **ARREMATANTE**, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o **ARREMATANTE** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, **d)** quando a venda não atender aos interesses dos **VENDEDORES** (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **ARREMATANTE** a quantia por ele eventualmente pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o **ARREMATANTE**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

8.6. Não ocorrendo a assinatura do instrumento público por culpa exclusiva do **ARREMATANTE**, poderá ocorrer a critério exclusivo dos **VENDEDORES**, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **ARREMATANTE** tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10%

(dez por cento) do valor pago, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

**8.7.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

**8.8.** Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

**8.9.** Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos **VENDEDORES**, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**8.10.** O **ARREMATANTE** terá o prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da assinatura da ata de arrematação, para promover a transferência da titularidade dos tributos, taxas, contribuições e demais encargos incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos e repartições competentes, inclusive Prefeitura Municipal, concessionárias de serviços públicos e demais entes responsáveis.

**8.11.** Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE** a adoção de todas as providências necessárias à regularização cadastral do imóvel em seu nome, bem como a apresentação dos documentos exigidos pelos respectivos órgãos, respondendo integralmente por eventuais despesas, custas, emolumentos e encargos decorrentes. Ficando em sua responsabilidade também qualquer regularização do imóvel perante ao cartório, como área construída, alterações de denominações de rua e etc.

**8.12.** Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

**8.13.** A imissão na posse do imóvel poderá ocorrer após o prazo mínimo de 05 (cinco) dias, contados da data da efetiva quitação e/ou compensação integral do valor da arrematação. O **ARREMATANTE** deverá, previamente, ajustar data e horário para a imissão na posse diretamente com o **VENDEDOR**, comprometendo-se a respeitar as condições e procedimentos por este estabelecidos para a entrega do imóvel.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos **VENDEDORES**, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

## 9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

**9.1.** Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **ARREMATANTE** adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

**9.2.** Caso o imóvel objeto de o presente leilão encontrar-se ocupado, os procedimentos cabíveis e necessários para a desocupação, conforme art. 30 da Lei nº 9.514/97 ocorrerão por conta e ordem do arrematante.

## 10. Penalidades

**10.1.** Para o arrematante inadimplente, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado (“Valor da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Considera-se tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

**10.2.** Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

## 11. Disposições Gerais

**11.1.** Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do **ARREMATANTE** até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

**11.2.** As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

**11.3.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **ARREMATANTE** das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

**11.4.** Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Entrar ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de Rio Janeiro- RJ, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 12 de março de 2026

---

**APARECIDA AOYAGUI**  
**CPF/MF sob nº 952.056.838-72.**

---

**BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS**  
**Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 1478**

### Anexo 1 – Proposta De Compra

À LEILOARIA SMART,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos; Lote (s): \_\_. Leilão: \_\_ Data:

\_/\_/\_\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

Descrição do (s) lote (s):

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

Valor da Proposta: (PARCELADO) ou (FINANCIADO). Sem desconto.

R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Sinal de xx% (previsto edital- item 7.2 b e 7.3b) : R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

|                    |               |      |
|--------------------|---------------|------|
| Nome/Razão Social: |               |      |
| CPF/CNPJ:          | RG/Insc. Est. |      |
| Profissão:         | Estado Civil: |      |
| Cônjuge:           |               |      |
| CPF:               | RG:           |      |
| Endereço:          | Número        |      |
| Complemento:       | Bairro:       | Cep: |
| Cidade:            | UF            |      |
| Tel. fixo:         | Tel. cel:     | Fax: |
| E-mail:            |               |      |

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo totale inteira responsabilidade.

\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

Ass: \_\_\_\_\_