EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

VENDEDOR: STRONGER YI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA., CNPJ nº 28.455.163/0001-88.

1ª PRAÇA: 09.11.2026 às 15h até 16.11.2026 às 15h.

2ª PRAÇA: 16.11.2026 às 15h até 03.12.2026 às 15h.

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO CABEÇAS BARBOSA – JUCESP 833.

Leilão on-line: www.grupoarremateleiloes.com.br

FERNANDO CABEÇAS BARBOSA, na qualidade de Leiloeiro Oficial, inscrito na JUCESP sob nº 833, devidamente autorizado pelo VENDEDOR levará a PÚBLICO LEILÃO o IMÓVEL abaixo descrito e caracterizado, o qual será apresentado e vendido na modalidade "Maior Lance", que se regerá pelas normas e disposições consignadas neste Edital.

O Leilão será realizado de forma "online" através do site www.grupoarremateleiloes.com.br , por seu Leiloeiro Oficial, Fernando Cabeças Barbosa, Jucesp 833.

1. IMÓVEL EM LEILÃO:

   A totalidade do Imóvel totalmente descrito e caracterizado na matrícula nº 242.563 do 14º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP., assim descrito:
   LOJA Nº 02, localizada no térreo do SETOR COMERCIAL do ARQ VILA MARIANA, com acesso independente pela Rua Afonso Celso, Saúde, 21º Subdistrito, São Paulo/SP. Conforme retificação constante da Av.2 da matrícula, a loja possui área privativa total de 697,239 m², (distribuída entre pavimento térreo e jirau) e área comum de 375,743 m²– aí já incluída a área de 49,5 m² correspondente ao direito de uso de 05 (cinco) vagas indeterminadas para estacionamento de veículos de passeio, na garagem coletiva do condomínio –, perfazendo área total de 1.072,982 m², correspondendo-lhe o coeficiente de proporcionalidade de 3,5137%.

Inscrição no cadastro municipal sob o contribuinte nº 042.165.0343-8.

Observação Cadastral: no lançamento municipal de IPTU (exercício 2026), constam ainda a área construída de 1.132 m² e a fração ideal de 0,0371 (anteriores à retificação averbada na Av.2 da matrícula), cabendo ao Arrematante, caso queira, providenciar eventual atualização cadastral perante a Municipalidade após a arrematação.

OBSERVAÇÃO SOBRE AÇÃO JUDICIAL EM CURSO: Encontra-se em trâmite perante a 6ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara da Comarca de São Paulo/SP a Ação de Obrigação de Fazer c/c Reparação de Danos autuada sob o nº 4010790-92.2025.8.26.0003, ajuizada pelo VENDEDOR (Stronger Yi Empreendimento Imobiliário Ltda.) em face do Condomínio ARQ Vila Mariana (CNPJ nº 50.152.650/0001-20), tendo por objeto: (i) a condenação do condomínio na obrigação de fazer consistente na remoção integral das barreiras físicas (fechamento com envidraçamento e portões) instaladas na área comum de acesso pela Rua Afonso Celso, visando restabelecer o pleno acesso de pedestres e o conceito urbanístico de fachada ativa da Loja nº 02 (art. 62, VIII e art. 71 da Lei Municipal nº 16.402/2016); e (ii) indenização mensal pela desvalorização locatícia do imóvel enquanto mantida a restrição.

O **ARREMATANTE** declara ter plena ciência da referida demanda e do estado físico atual do acesso ao imóvel, adquirindo o bem no estado físico e processual em que se encontra, ficando estabelecido que eventuais valores indenizatórios devidos pelo Condomínio referentes ao período anterior à arrematação pertencem exclusivamente ao VENDEDOR, cabendo às partes disciplinar no instrumento aquisitivo eventual sub-rogação ou sucessão processual no tocante à obrigação de fazer, que não estão incluídos no PREÇO.

OBSERVAÇÃO SOBRE DÉBITOS CONDOMINIAIS: O **ARREMATANTE** declara-se ciente de que recaem sobre o imóvel débitos condominiais vencidos, atualizados em 22.10.2026, no valor de R$ 134.680,15 (cento e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta reais e quinze centavos) os quais são objeto de cobrança no âmbito do Cumprimento de Sentença autuado sob o nº 0003489-31.2026.8.26.0003. O referido montante será descontado diretamente do preço de aquisição quando do pagamento do valor

da arrematação (ou do sinal, em caso de pagamento parcelado), ficando a cargo e sob exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE promover o pagamento e a respectiva baixa/regularização da dívida perante o Condomínio, nos termos do item 6.1.1 deste Edital.

IMÓVEL DESOCUPADO
VALOR DE AVALIAÇÃO (outubro/26): R$ R$ 7.698.108,00 (sete milhões, seiscentos e noventa e oito mil, cento e oito reais).

2. CONDIÇÕES DE VENDA (À VISTA E PARCELADO):

LANCES MÍNIMOS:

1ª PRAÇA: R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

2ª PRAÇA: R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais).

2.1 O imóvel será ofertado em duas praças sucessivas, na modalidade maior lance, observados os seguintes períodos e valores mínimos: **1ª PRAÇA**: início em 09.11.2026, às 15h, e encerramento em 16.11.2026, às 15h, com lance mínimo de **R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**; **2ª PRAÇA**: início em 16.11.2026, às 15h, e encerramento em 03.12.2026, às 15h, com lance mínimo de **R$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais)**. A segunda praça ocorrerá caso não haja venda aprovada pelo VENDEDOR na primeira, observadas as condições deste Edital.

2.2. O Arrematante terá desconto **de 10% sobre o preço da arrematação para pagamento à vista.**

2.3. Poderá ainda o Arrematante efetuar PROPOSTA PARCELADA, que deverá conter uma entrada mínima de 25% do valor total da proposta ofertada (observado o preço mínimo de venda de primeira e segunda praça) e o saldo parcelado em até 24 meses, sendo que cada parcela do saldo será corrigida pela variação positiva do IPCA.

2.4 **Toda e qualquer oferta à vista, bem como proposta de pagamento parcelado, estará sujeita à análise e aprovação exclusiva do VENDEDOR/COMITENTE, que poderá aceitá-la ou recusá-la, a seu exclusivo critério, sem necessidade de motivação. O recebimento de propostas permanecerá aberto pelo prazo de até 7 (sete) dias corridos**

contados do encerramento da segunda praça, ressalvada a aprovação de venda na primeira praça.

2.5 O VENDEDOR está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998.

2.6 Desta forma, o ARREMATANTE, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao VENDEDOR, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

3. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO:

3.1. Na hipótese de venda à vista por maior lance (2.1.) o Arrematante terá o prazo de até **48 horas da aprovação da ARREMATAÇÃO À VISTA** para pagamento na conta da Vendedora, a ser informada oportunamente, na hipótese de proposta parcelada (item 2.3.), terá o prazo de até **48 horas da aprovação da PROPOSTA PARCELADA** pelo Vendedor.

a. Sendo a compra à vista, a integralidade do valor da arrematação será depositada na conta do VENDEDOR, a ser efetuado mediante transferência direto da conta do Arrematante;

b. Sendo a prazo, o sinal será depositado no ato da assinatura do compromisso de compra e venda entre Arrematante e Vendedor.

c. A comissão de 5% (cinco) será paga em **48 horas da aprovação da ARREMATAÇÃO À VISTA** ou, na hipótese de proposta parcelada, em **48 horas da aprovação da PROPOSTA PARCELADA**, que será comprovada por e-mail dos representantes da Vendedora, devendo ser depositada na integralidade na conta do Leiloeiro Oficial, calculada sobre o valor da arrematação à vista ou sobre o montante total da proposta.

3.2. O valor da comissão do Leiloeiro, a ser pago pelo Arrematante, corresponderá sempre a 5% (cinco por cento) do valor de venda do imóvel arrematado, conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial.

3.3 A comissão obrigatória devida ao leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação) **não está inclusa no valor do lance**, **comissão essa que deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro Oficial.**

3.4 Caso o ARREMATANTE se arrependa do lance ofertado ou da proposta aprovada, será obrigado a pagar a comissão do leiloeiro, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance efetuado, sob pena de cobrança através de medidas previstas e cabíveis na legislação em vigor.

4. COMO PARTICIPAR DO LEILÃO “ON-LINE”:

4.1 Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade 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, 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. Em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas 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, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA / INSTRUMENTO AQUISITIVO:

5.1. A alienação será formalizada por escritura pública ou instrumento legalmente apto, após o pagamento e o atendimento das exigências

documentais e registrais, em prazo e tabelionato a serem acordados entre VENDEDORA e adquirente. Eventual proposta parcelada dependerá de instrumento específico. Sendo que o vendedor irá suportar os custos exclusivos para a lavratura da escritura, não incluindo as demais despesas, impostos, taxas, registros de quaisquer natureza, devendo o Arrematante se dirigir e fazer presente ou por procuração pública no dia e hora agendados para a lavratura.

5.2. A transmissão da propriedade dependerá do registro do título aquisitivo no Registro de Imóveis competente. A entrega da posse será disciplinada no instrumento de compra e venda.

5.3. A VENDEDORA deverá esclarecer e regularizar, na forma contratada e legalmente exigível, os ônus impeditivos da transferência, especialmente a hipoteca apontada na Av.1, sem presumir seu cancelamento pela realização do leilão extrajudicial.

5.4 A transmissão da POSSE INDIRETA pelo VENDEDOR se dará com o pagamento do preço total, na hipótese de pagamento à vista (2.1.) ou do sinal e princípio de pagamento, na hipótese de aprovação do pagamento parcelado.

5.5 Na hipótese de proposta aprovada entre COMPRADOR E VENDEDOR a outorga da escritura pública de compra se fará nos termos do compromisso de compra e venda assinado entre as partes.

5.6 Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data de assinatura, o instrumento devidamente registrado, no respectivo Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio.

6. DOS IMPOSTOS E DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

6.1 O VENDEDOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais encargos que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos

ocorram até a data do Leilão, ressalvado o disposto no item 6.1.1 abaixo quanto aos débitos condominiais.

6.1.1. DOS DÉBITOS CONDOMINIAIS E DO ABATIMENTO NO PREÇO: O ARREMATANTE declara-se ciente de que o imóvel possui débitos condominiais em aberto junto ao Condomínio ARQ Vila Mariana, os quais, nesta data, perfazem o montante aproximado de R$ [R$ 134.680,15 (Cento e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta reais e quinze centavos), os quais são objeto de cobrança no âmbito do Cumprimento de Sentença autuado sob o nº 0003489-31.2026.8.26.0003. Fica expressamente ajustado que o referido valor será integralmente abatido/descontado do preço da arrematação no ato do pagamento pelo ARREMATANTE (seja sobre o valor líquido à vista, seja sobre o valor do sinal/entrada na hipótese de proposta parcelada aprovada).

6.1.2. Operado o abatimento previsto no item 6.1.1, o ARREMATANTE assumirá a exclusiva e integral responsabilidade pela negociação, pagamento, quitação e regularização de tais débitos diretamente perante a administração do Condomínio (inclusive quanto a eventuais encargos, correção monetária, juros e honorários que venham a incidir após a data do leilão), eximindo o VENDEDOR de qualquer obrigação, desembolso ou responsabilidade futura a esse respeito e nada mais podendo reclamar ou exigir do VENDEDOR a esse título.

6.2 A partir da arrematação em Leilão, o ARREMATANTE/COMPRADOR passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

6.3 Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Vendedor, 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.

7. DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FÍSICO DO IMÓVEL:

7.1 O imóvel será Leiloado e vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado físico, cadastral e processual em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel 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 do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem (inclusive quanto ao Processo nº 4010790-92.2025.8.26.0003), 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.

7.2 O imóvel encontra-se desocupado. Caso sobrevenha ocupação irregular por terceiros, o ARREMATANTE assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

7.3 O ARREMATANTE declara-se ciente que, caso o imóvel esteja ocupado, a desocupação e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes serão de sua inteira responsabilidade e custeadas pelo mesmo, não tendo o VENDEDOR qualquer responsabilidade sobre tal ato.

8. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL:

8.1 O ARREMATANTE deverá se cientificar previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza a e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio (bem como da demanda judicial nº 4010790-92.2025.8.26.0003 em curso em face do condomínio edilício), quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

9. PENALIDADES:

9.1 O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro, no prazo estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor do Vendedor o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderão o Leiloeiro e o VENDEDOR emitir título de crédito para a cobrança de tais valores do ARREMATANTE, 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, excluindo o VENDEDOR de qualquer penalidade.

10. DISPOSIÇÕES GERAIS:

10.1 As fotos do bem disponibilizadas no site do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações do imóvel.

10.2 O leilão é extrajudicial e realizado por iniciativa da proprietária, não decorrendo de ordem judicial. Aplicam-se, no que couber, o Decreto nº 21.981/1932 e demais normas pertinentes à atividade do Leiloeiro Oficial. 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.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.