

**EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL ALIENAÇÃO
FIDUCIÁRIA – LEI 9.514/97**

AVRAHAM DICI - matriculado na JUCESP sob nº 1461, sediado à Rua Dr. Alfredo de Castro, nº200, Barra Funda- São Paulo/SP. CEP: 01155-060, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária/Cessionária **BANCO PAULISTA S.A.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ sob n. 61.820.817/0001-09, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n. 1.355, 2º andar, São Paulo - SP, CEP 01452-919, na qualidade de credor, no qual figura como **DEVEDORES**; SUGOI S/A, inscrito no CNPJ nº 13.584.310/0001-42, SUGOI RESIDENCIAL XXXVI SPE LTDA inscrito no CNPJ nº 56.776.855/0001-63, e DEVEDOR(ES) SOLIDÁRIO: RONALDO YOSHIO AKAGUI, inscrito no CPF nº294.538.768-95, levará a PÚBLICO LEILÃO na modalidade eletrônica online através do website: **www.portalbayit.com.br** onde o presente Edital pode ser acessado na íntegra nos termos do art. 27 e parágrafos da Lei 9.514/97, com início do **PRIMEIRO LEILÃO** em **19 de agosto 2026 às 14:00** horas e com lance mínimo igual ou superior ao valor de **R\$ 27.690.010,83 (vinte sete milhões, seiscentos e noventa mil, e dez reais e oitenta e três centavos)**, nos termos do art. 24, inciso VI, e § único da Lei 9.514/97. Caso não haja licitante no Primeiro Leilão, fica desde já designado o **SEGUNDO LEILÃO** em **20 de agosto de 2026 às 14:00 horas**, com lances a partir de **R\$ 20.377.279,92 (vinte milhões, trezentos e setenta e sete mil, duzentos e setenta e nove reais e noventa e dois centavos)** para o lote abaixo descrito, que teve sua propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária constituído pelo seguinte bem:

IMÓVEL:

- a) Um terreno com área de 4.000,00 m2., designado como lote 155 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 20,00 m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 121,00 m rumo de 175° (1941), do lado esquerdo mede 113,00 m rumo 160° (1941) e nos fundos em linha quebrada mede 41,00 m, divisando do lado direito com o lote 154, do lado esquerdo com o lote 156 e nos fundos com quem de direito, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. **Matrícula nº 33** do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP.
- b) Um terreno com área de 2.500,00 m2., lote nº 156 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 20,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 113,00 m rumo de 160° (1941), do lado esquerdo mede 103,00m rumo 156°30` (1941) e nos fundos mede 30,00m, divisando do lado direito com o lote 155, do lado esquerdo com o lote 157 e nos fundos com quem de direito, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. AVERBAÇÃO: para constar que o Caminho Seis denomina-se atualmente RUA ORLANDO TASCA, conforme Av.16 da matrícula nº 34, datada de 10 de abril de 2015. **Matrícula nº 34** do Cartório de Registro de

Imóveis de Mauá – SP

- c) Um terreno com área de 2.000,00 m²., lote nº 158 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 20,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 91,00 m rumo de 148° (1941), do lado esquerdo mede 80,00m rumo 146° (1941) e nos fundos mede 26,00m, divisando do lado direito com o lote 157, do lado esquerdo com o lote 159 e nos fundos com quem de direito, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. **Matrícula nº 35** do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP
- d) Um terreno com área de 5.000,00 m²., lote nº 159 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, cuja descrição principia à beira do Caminho Seis, na divisa do lote 158, daí segue pelo Caminho Seis numa distância de 15,00m, daí segue numa distância de 75,00m até a divisa com terrenos do Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, daí deflete à direita na distância de 30,00m, divisando com Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, daí deflete à direita na distância de 23,00m, divisando ainda com o mesmo Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, daí deflete à direita na distância de 100,00m, divisando com quem de direito, daí deflete à direita na distância de 80,00m divisando com o lote 158, até chegar no Caminho Seis, onde teve princípio, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. **Matrícula nº 36** do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP.
- e) Um terreno com área de 2.500,00 m²., lote nº 160 do quinhão 169, da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 15,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 75,00m, no lado esquerdo mede 90,00m rumo 10° (1941) e nos fundos mede 54,00m, divisando do lado direito com o lote 159, do lado esquerdo com o lote 161 e nos fundos com o Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. **Matrícula nº 37** do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP
- f) Um terreno com área de 5.000,00 m²., lote nº 161 do quinhão 169 da 5ª Secção do Sítio Bocaina, medindo 25,00m de frente para o Caminho Seis, do lado direito mede 83,00m, rumo 10° (1941), do lado esquerdo mede 140,00m rumo 357°30` (1941), e nos fundos mede 60,00m, divisando do lado direito com o lote 160, do lado esquerdo com Josefina Faria e nos fundos com Dr. Aníbal Mendes Gonçalves, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. **Matrícula nº 38** do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP.
- g) Um terreno com área de 2.500,00 m²., localizado na 5ª Secção do Sítio Bocaina, na gleba nº 55, quinhão 169, no perímetro urbano, medindo 20,00 m de frente para o Caminho Seis, de um lado com 148° medindo 91,00m, de outro lado com 156°30´ medindo 103,00 m e nos fundos medindo 36,00m e dividindo de ambos os lados e fundos com Alonso

Vasconcelos Pacheco e sua mulher, localizado na cidade de Mauá, Estado de São Paulo. **Matrícula nº 2.949** do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá – SP

CONDIÇÕES DE VENDA:

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, devendo apresentar manifestação formal do interesse.

Imóvel ocupado. A desocupação será por conta e risco do adquirente, observado o previsto no art. 30 da Lei 9.514/97;

O imóvel será vendido em caráter ad corpus – art. 500, § 3º do Código Civil, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento do preço ou complemento de área por eventual divergência entre a descrição do imóvel e o apurado in loco;

É de inteira responsabilidade do arrematante/comprador todas as providências e despesas necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, despesas com a regularização e encargos perante a quaisquer órgãos competentes, despesas com Escritura Pública e Registro junto ao Cartório responsável, Imposto de Transmissão, Foro, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registrários, etc.

Não poderá o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, ocupações pelos devedores ou terceiros, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados. É de responsabilidade do arrematante adotar todas as medidas necessárias, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel, ao passo que a posse indireta será transmitida ao arrematante logo após o pagamento do lance e demais despesas.

As áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação 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(s) imóvel(is).

Responde o GARANTIDOR pelo pagamento dos impostos, taxas, contribuições e quaisquer outros encargos que recaiam ou venham a recair sobre o imóvel, cuja posse tenha sido transferida para o Credor Fiduciário, até a data em que este vier a ser imitado na posse, conforme artigo 27, § 8º da Lei 9.514/97 combinado com as disposições previstas no instrumento particular;

A avaliação do bem imóvel está de acordo com os termos do Parágrafo Único do artigo 24 da Lei 9.514/97.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

No prazo imprerível de 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da arrematação, o ARREMATANTE pagará ao CREDOR FIDUCIÁRIO à vista, a importância equivalente ao valor do lance vencedor.

No prazo imprerível de 24 (vinte e quatro) horas, contados a partir da arrematação, o ARREMATANTE pagará ao Leiloeiro o valor de 6% (seis por cento) relativo à comissão de leiloeiro por meio de DOC ou TED em contas correntes e/ou boletos bancários indicados pelo Leiloeiro.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, sendo certo que, o(s) participante(s) são responsáveis por todas as ofertas registradas em seu nome. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma, ficando sujeito às penalidades cabíveis;

Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 6% (seis por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá 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 arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

CONDIÇÕES GERAIS:

O leilão eletrônico será realizado no Portal (www.portalbayit.com.br) nos horários previamente estabelecidos neste Edital;

O leilão será realizado na modalidade eletrônica online exclusivamente não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais serão inseridas digitalmente na página do imóvel;

Todos os horários previstos no presente Edital, constantes do website do leiloeiro, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação são

considerados o horário oficial de Brasília/DF;

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

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas, inclusive foro e laudêmio, se for o caso, relativos à transferência do imóvel arrematado.

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

DISPOSIÇÕES FINAIS:

O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo nos termos do art. 886 e 887 do Código de Processo Civil, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos;

O acesso ao website do leiloeiro mediante login e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade;

O não cadastramento e/ou não acesso ao website do leiloeiro por parte da DEVEDORA/FIDUCIANTE caracteriza desinteresse destes nos procedimentos e trâmites adotados pelas CREDORAS FIDUCIÁRIAS bem como pelo Leiloeiro Público Oficial e não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos;

O não exercício, pela FIDUCIÁRIA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e/ou instrumento particular de contrato importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Foro da Comarca do imóvel para nele seja dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

São Paulo/SP, 12 de agosto de 2026

AVRAHAM DICI -
JUCESP sob nº 1461