

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
(Condições de Venda)

Nos termos estabelecidos neste edital, será realizado leilão extrajudicial, por meio do portal www.positivoleiloes.com.br.

VENDEDOR: ALESSANDRO HIDEAKI AKITA - CPF 419.189.148-00.

LEILÃO ÚNICO: dia **22/09/2026**, com encerramento a partir das 14h00min;

LANCE INICIAL: **R\$10.000.000,00** (dez milhões de reais)¹, sendo que o lance vencedor, será submetido à aprovação do comitente que, após análise, decidirá sobre a conveniência e a viabilidade da oferta.

I – OBJETO DO LEILÃO

DESCRIÇÃO DO BEM: **DIREITOS ORIUNDOS DE ESCRITURA PÚBLICA, NÃO REGISTRADA NA MATRÍCULA, SOBRE A FRAÇÃO IDEAL DE 17.523,12 METROS QUADRADOS**, situado no bairro do Curral, zona rural, deste município e comarca de Ibiúna/SP, denominado “SÍTIO DE JOÃO DE SINHÔ”. Matrícula área maior nº 2.612 (CRI de Ibiúna).

AVALIAÇÃO: **R\$29.571.006,18 (vinte e nove milhões, quinhentos e setenta e um mil, seis reais e dezoito centavos)**, em março de 2026 (com base na informação fornecida pela VENDEDORA).

II - CONDIÇÕES GERAIS

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, matrícula JUCESP nº 1.197, com sede na cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, Av. Paulista, nº 1.499, cj.601, São Paulo/SP, CEP: 01311-200, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA por meio do portal POSITIVO LEILÕES, website www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência da data prevista para o encerramento da alienação, aceitando previamente as condições deste edital, QUE CONSTITUI, PARA TODOS OS EFEITOS, CONTRATO ENTRE AS PARTES; c) ler atentamente o edital e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o

¹ O preço mínimo de venda é de R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais), de modo que eventuais lances inferiores serão recebidos apenas como propostas condicionais, sujeitas à aprovação expressa do Comitente, sem garantia de aceitação, conforme item VII deste edital.

comprovante de pagamento ao leiloeiro, no mesmo prazo de pagamento, ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar da alienação via internet (conexão, equipamento, etc)²; f) analisar detalhadamente o lote, documentos e informações da alienação, inclusive visitando o bem mediante prévio agendamento (consultar a disponibilidade por e-mail).

II. I - HABILITAÇÃO NO LEILÃO

O leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira e outros documentos adicionais para habilitação no presente leilão.

Documentos complementares relacionados ao imóvel e à escritura pública poderão ser disponibilizados exclusivamente aos interessados devidamente cadastrados, habilitados e aprovados pela VENDEDORA.

III - VISITAÇÃO

Os interessados poderão visitar o imóvel desde que devidamente cadastrado no site de leilão. Após o cadastro, o licitante interessado deverá formalizar por e-mail a solicitação de visita ao imóvel, que será submetido à autorização da VENDEDORA com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência.

IV - PAGAMENTO

O pagamento deverá ser realizado À VISTA, pagos em até 24h (vinte e quatro horas) do término do leilão e o saldo em até 3 (três) dias úteis do término do leilão, mediante transferência eletrônica diretamente à VENDEDORA, em conta bancária por ela indicada e de sua titularidade, o que será informado ao término do leilão via e-mail.

V – COMISSÃO

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga em até 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

VI – LANCE VENCEDOR E INADIMPLEMENTO

Os licitantes ficam cientes de que será qualificado vencedor aquele que oferecer a maior oferta. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento no prazo estipulado, será considerado vencedor aquele que tiver enviado a maior oferta subsequente àquela não paga.

² Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br

O licitante que deixar de cumprir com a obrigação de realizar o pagamento nas condições deste edital pagará, a título de multa, o equivalente a 20% (vinte por cento) de sua maior oferta à Vendedora e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao Leiloeiro.

VII - PREÇO MÍNIMO DE VENDA

O lance inicial para o imóvel será de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais). Todavia, fica consignado que o preço mínimo de venda estabelecido pelo Comitente é de R\$13.000.000,00 (treze milhões de reais). Excepcionalmente, o Comitente autoriza o recebimento de lances a partir de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), os quais, caso inferiores ao preço mínimo de venda, serão considerados propostas condicionais, sujeitas à análise e aprovação expressa do Comitente, que poderá aceitá-las ou recusá-las, a seu exclusivo critério, sem que tal circunstância gere qualquer direito à homologação automática da venda ao proponente.

VIII - OBSERVAÇÕES

Eventuais ofertas em valor inferior (50% - cinquenta por cento da avaliação) e condições diferentes daquelas estabelecidas neste edital de leilão serão recebidas em caráter condicional e encaminhadas à VENDEDORA via e-mail, acompanhadas dos documentos do licitante, que, após análise, decidirá sobre a conveniência e viabilidade da oferta, sem prejuízo de se realizar rodadas de negociação direta com o licitante.

As despesas para outorga da Escritura Pública de Compra e Venda e seu registro, ITBI e demais tributos ou ainda qualquer outro custo para a formalização da alienação e transferência do bem arrematado correrão por conta exclusiva do Arrematante. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela VENDEDORA em até 30 (trinta) dias, contados a partir da quitação do pagamento, salvo por ação ou omissão por parte do(a) Arrematante.

O imóvel objeto da presente alienação corresponde à fração ideal inserida na matrícula nº 2.612 do Registro de Imóveis competente, adquirida por meio de escritura pública, não possuindo matrícula individualizada/autônoma própria até a presente data.

O arrematante declara-se ciente de que a alienação envolve direitos oriundos de escritura pública não registrada na matrícula, assumindo integral responsabilidade pela análise prévia da situação documental, registral, dominial e possessória do imóvel, não podendo alegar desconhecimento posteriormente.

Caberá exclusivamente ao arrematante, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, adotar todas as providências necessárias à eventual regularização do imóvel, inclusive

desmembramento, individualização de matrícula, averbações, registros, retificações, transferência da propriedade perante os órgãos competentes, bem como quaisquer exigências de natureza registral, administrativa ou judicial eventualmente existentes.

A VENDEDORA e o LEILOEIRO não respondem pela ausência de matrícula individualizada, nem por quaisquer impedimentos, exigências, pendências ou entraves relacionados à regularização documental, registral ou transferência da propriedade do imóvel.

IX – CIENTIFICAÇÃO E PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Ficam cientes da alienação todos interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positiveleiloes.com.br e em jornal de ampla circulação.

Esta alienação rege-se, no que for aplicável, pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Decreto nº 21.981/1932 e demais cabíveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar a alienação e reparação de danos.