



EDITAL DE PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

DENYS PYERRE DE OLIVEIRA – LEILOEIRO OFICIAL – JUCESP Nº 786, escritório sediado à Alameda Rio Negro, nº 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP, CEP 06454-000, Telefones: 0800 789 1200 / (11) 3969-1200 – Site: www.leje.com.br – E-mail: contato@leje.com.br, devidamente autorizado pelas CREDORAS FIDUCIÁRIAS abaixo qualificadas, torna público que irá promover o leilão do imóvel objeto garantidor da alienação fiduciária e nos termos da Lei nº 9.514/97, observadas as condições constantes do título e da matrícula imobiliária, o imóvel abaixo descrito, cuja propriedade do domínio útil foi consolidada em nome das credoras fiduciárias, em leilão exclusivamente eletrônico a ser realizado no portal www.leje.com.br, no horário oficial de Brasília/DF, nas datas, horários e condições a seguir expostos.

DAS PARTES E DO TÍTULO: Credoras fiduciárias: **BRASIL ASSESSORIA EM IMÓVEIS LTDA**, com sede na Rua Bernardes Sanches, nº 34, Real Parque, CEP: 05684-040, São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 21.346.963/0001-11 (sucessora por alteração de denominação social de MMK Camargo Imóveis Ltda., conforme Av.18/48.232, averbada em 03/01/2025 no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP); e, **DENADAI & MASI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, com sede na Av. Brigadeiro Luís Antônio, nº 3421, Conjunto nº 206, Jardim Paulista, CEP 01401-001, inscrita no CNPJ nº 10.197.421/0001-08. Devedores fiduciantes: **CRISTIAN JOSÉ DARKOUBI**, CPF nº 177.419.548-81, e **DAIANE COPPIO DARKOUBI**, CPF nº 201.881.348-08, residentes e domiciliados em Barueri/SP. Título constitutivo da garantia: Escritura Pública de Confissão de Dívida com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 04/07/2019, Livro nº 5.137, págs. 273/282, com ata retificativa lavrada em 22/07/2019, Livro nº 5.142, pág. 275, ambas no 13º Tabelião de Notas da Capital de São Paulo/SP.

DATA E VALORES DOS LEILÕES:

1º Leilão: 10 de junho de 2026 às 11:00h, com lance mínimo: R\$ 16.792.450,12 valor de avaliação, caso não haja licitantes no 1º (primeiro) leilão, seguirá de forma ininterrupta para o 2º (segundo);

2º Leilão: 25 de junho de 2026 às 11:00h, com lance mínimo: R\$ 10.620.345,88 valor do débito (ambos atualizados);

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (www.leje.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

DO IMÓVEL: Domínio útil, por aforamento à União de imóvel residencial com área construída de 1.337,04m², sendo 1.252,94m² de obra base e 84,10m² de obras complementares em terreno urbano de 1.636,64m². designado lote nº 27 da quadra nº 33 do loteamento denominado “Fazenda Tamboré Residencial”, objeto da matrícula nº 48.232 do Cartório de Registro de Imóveis de Barueri/SP, Inscrição municipal: 24454.61.15.0345.00.000-1, Rip: 6213.0002624-36.

LOCALIZAÇÃO: Avenida Itu, nº 294, residencial Tamboré 1, Barueri/SP – CEP: 06458-110

ÔNUS E GRAVAMES: a alienação fiduciária registrada sob o R.12/48.232, originalmente em favor de MMK CAMARGO IMÓVEIS LTDA e DENADAI & MASI SOCIEDADE DE ADVOGADOS; posteriormente, a propriedade do domínio útil foi consolidada, pela Av.20/48.232, em nome de **BRASIL ASSESSORIA EM IMÓVEIS LTDA e DENADAI & MASI SOCIEDADE DE ADVOGADOS**. Gravames supervenientes: constam as seguintes restrições, incidentes sobre os direitos dos devedores fiduciários decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o R.12/48.232: (i) Av.13/48.232 (04/05/2023): arresto de 50% dos direitos fiduciários, nos autos da Ação de Execução Civil nº 1002569-08.2023.8.26.0565, movida por Maxwell Medeiros Fernandes em face de Daiane Coppio Darkoubi, com terceiros MMK Camargo Imóveis Ltda. e Denadai & Masi Sociedade de Advogados, valor da dívida de R\$ 777.349,51; (ii) Av.14/48.232 (16/08/2023): penhora de 50% dos direitos fiduciários, nos mesmos autos, mesmo credor e valor; (iii) Av.15/48.232 (07/02/2024): indisponibilidade de bens decretada em face de Cristian José Darkoubi, nos autos nº 1001362732-02.15.02.0205, pela 5ª Vara do Trabalho de Barueri-SP; (iv) Av.16/48.232 (07/02/2024): indisponibilidade de bens decretada em face de Daiane Coppio Darkoubi, nos mesmos autos; (v) Av.17/48.232 (09/04/2024): penhora dos direitos sobre o domínio útil fiduciário, nos autos da Ação de Execução Civil nº 0010237-54.2021.8.26.0068, movida por Edson Hitoshi Taniguti contra Cristian José Darkoubi e Daiane Coppio Darkoubi, valor da dívida de R\$ 770.882,47. Tais restrições recaem sobre os direitos dos devedores fiduciários e não obstam a realização do leilão, nos termos dos parágrafos 11 e 12 do art. 27 da Lei nº 9.514/97, sub-rogando-se os respectivos credores no eventual saldo remanescente do produto da arrematação, quando houver. No 2º leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO:

Documentação Exigida: Poderão os interessados participar do leilão: *online*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.leje.com.br), antes da realização do leilão público, com envio da documentação necessária: **i) Se pessoa física:** (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; **ii) Se pessoa jurídica:** (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is);

Incapazes: Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

Representação: Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes específicos para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

Após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro e a anuência às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de “login” e “senha”, os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital, o interessado estará apto a formular lances, ademais o acesso identificado e fornecido pelo leiloeiro submete os interessados integralmente às Condições dispostas neste edital.

Outros documentos poderão ser solicitados pelas **VENDEDORAS** para fins de análise cadastral e concretização da transação. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as 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 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

DA VENDA: O bem será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sem garantia, constituindo ônus do arrematante verificar suas condições com a devida antecedência do LEILÃO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO. O imóvel encontra-se ocupado na data deste edital, sendo de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à sua desocupação, judicial ou extrajudicial, nos termos da legislação aplicável, incluindo eventual ação de imissão na posse. As **VENDEDORAS** não respondem por qualquer dano, custo ou prazo decorrente da ocupação.

DOS PAGAMENTOS E CONFIRMAÇÃO DA ARREMATAÇÃO: A efetiva arrematação do imóvel será confirmada pelo leiloeiro em até 05 (cinco) dias corridos da data da realização do leilão.

Prazo de Pagamento: Em até 24 (vinte e quatro) horas contadas da comunicação pelo leiloeiro da efetivação da arrematação, o **COMPRADOR** deverá apresentar o comprovante da transferência da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro (5%), realizada obrigatoriamente a partir de conta indicada.

A comissão devida ao leiloeiro não está incluída no valor do lance e não será devolvida ao arrematante em nenhuma hipótese, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do arrematante e, deduzidas as despesas incorridas.

COMPLIANCE E PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO: As **VENDEDORAS** estão obrigadas a observarem 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 a Lei nº 9.613/1998.

INADIMPLEMENTO: O não pagamento do preço ou da comissão no prazo estipulado configurará desistência, sujeitando o arrematante à multa de 5% (cinco por cento) do valor do arremate, sem prejuízo de cobrança judicial e impedimento de participação em novos leilões na plataforma de leilões supracitada. Poderá 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, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificado na

ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério das **VENDEDORAS** sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.

RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR: O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, etc.;
- (ii) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) 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;
- (iv) 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;
- (v) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vi) 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;
- (vii) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- (viii) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;
- (ix) Por todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, laudêmio, foro e registros, etc;
- (x) Por eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores a data da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência.

Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

As **VENDEDORAS** não respondem por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**.

O **COMPRADOR** deverá manter as **VENDEDORAS** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos pelas **VENDEDORAS** até a data da arrematação, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante.

Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que as **VENDEDORAS** figuram como réu, o **COMPRADOR** poderá integrar a lide como terceiro interessado.

O **COMPRADOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando 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, laudêmos, 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 das **VENDEDORAS** ou de seus antecessores.

Os valores de IPTU do exercício vigente quitados pelas **VENDEDORAS**, serão rateados com o **COMPRADOR** proporcionalmente aos meses decorridos do exercício vigente até a data da arrematação.

Caso as **VENDEDORAS** incorram em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelas **VENDEDORAS**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelas **VENDEDORAS** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da arrematação.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

Será celebrada pelas **VENDEDORAS** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelas **VENDEDORAS**.

Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério das **VENDEDORAS**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de impostos, taxas e a comissão do leiloeiro,

independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

O prazo referido de 30 (trinta) dias poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais das **VENDEDORAS** até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do caso.

Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar as **VENDEDORAS**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais das **VENDEDORAS**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio e as concessionárias de serviços de abastecimento de água e energia.

DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO: Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelas **VENDEDORAS**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **COMPRADOR** 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, c) quando a venda não atender aos interesses das **VENDEDORAS** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e as **VENDEDORAS** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

Na hipótese de cancelamento da venda, por desistência imotivada, o **COMPRADOR**, a critério das **VENDEDORAS**, arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago as **VENDEDORAS**, cabendo as **VENDEDORAS** a retenção desse valor no momento da devolução dos valores ao **COMPRADOR**.

No caso de devolução dos valores pagos pelo **COMPRADOR**, as **VENDEDORAS** farão a devolução dos valores referente em até 05 (cinco) dias úteis contados da assinatura do Distrato, por ambas as partes, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

DIREITO DE PREFERÊNCIA 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, havendo pretensão em exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse e envio de lance na plataforma eletrônica.

DAS CONDIÇÕES GERAIS: Na forma do disposto no artigo 448, do Código Civil, as **VENDEDORAS** se responsabilizam por eventual evicção, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas. Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro da Comarca de Barueri/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento. A eventual desocupação do imóvel correrá por conta exclusiva do arrematante, às suas expensas e riscos, nos termos da legislação aplicável.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: No site do leiloeiro (www.leje.com.br), pelo e-mail contato@leje.com.br, pelos telefones 0800 789 1200 / (11) 3969-1200, ou pessoalmente na sede do leiloeiro: Alameda Rio Negro, nº 161, conjunto 1.001, Edifício West Point, Alphaville, Barueri/SP.

Barueri/SP, 28 de maio de 2026.

DENYS PYERRE DE OLIVEIRA

LEILOEIRO OFICIAL