

## **EDITAL PÚBLICO DE 1º E 2º LEILÕES EXTRAJUDICIAIS**

### **I. LEILOEIRA:**

**TATIANA HISA SATO**, Leiloeira Oficial, Jucesp 817, autorizada pelo Credora Fiduciária, qualificado abaixo, realizará os leilões para a venda do imóvel descrito no item III, por meio de Alienação Fiduciária, nos termos da Lei 9.514/1997 – Sistema de Financiamento Imobiliário – SFI alterada pelas Leis Federais nº 10.931/04, nº 13.043/14, 13.465/17 e nº 14.711/23 (Marco Legal das Garantias) e demais disposições aplicáveis pelas condições estabelecidas neste Edital.

### **II. LOCAL DO LEILÃO:**

Travessa Comandante Salgado, nº 75, Fundação, São Caetano do Sul/SP e online no site [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br)

### **III. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:**

“Apartamento nº 401 do edifício na Rua Barão de Jaguaribe nº 112, com direito a uma vaga na garagem, no pavimento térreo (de acesso), correspondente a 1/5 do terreno, que mede na sua totalidade 09,94m de frente, 10,00m de fundos por 21,00m de ambos os lados confrontando de um lado com o prédio 116, o outro lado com o prédio nº 108, ambos da Rua Barão de Jaguaribe e nos fundos com os prédios nºs. 253 e 257 da Rua Alberto de Campos.”

Av.9 – 10/02/2026 – ESPECIALIDADE OBJETIVA – Consta que o apartamento nº 401, está localizado na Rua Barão de Jaguaribe, nº 112, Bairro Ipanema, Município do Rio de Janeiro – RJ, CEP: 22421-000, com 147m² de área. Inscrito na municipalidade sob nº 1.228.968-2, CL nº 066365.

Av.11 – 22/04/2026 – INDISPONIBILIDADE – Consta uma indisponibilidade de bens, em nome de José George de Mello Lima, retirada dos autos do Processo nº 0800735-98.2024.4.05.8401, que tramita na 8ª Vara Federal de Mossoró – RN.

Matrícula nº 5.545 – 5º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

Observação: Ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e parágrafo único da Lei 9.514/1997.

### **IV. PARTES:**

**CREDORA FIDUCIÁRIA:** BANMINAS FINANÇAS LTDA. – CNPJ nº 03.697.660/0001-61.

**DEVEDORES FIDUCIANTES:** JOSÉ GEORGE DE MELLO LIMA – CPF 000.321.828-72 e ELIANE CARNEIRO LIMA – CPF 856.470.717-91.

### **V. DATAS E VALORES DOS LEILÕES:**

1º LEILÃO: 29/07/2026 às 15:00

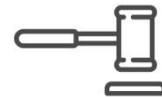
VALOR: R\$ 3.072.300,00

2º LEILÃO: 30/07/2026 às 15:00

VALOR: R\$ 3.449.909,70

Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/1997, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.711/2023, e com o pactuado contratualmente entre as partes e corrigidos até a data dos leilões.

O valor mínimo do 1º Leilão corresponde ao valor de avaliação do imóvel devidamente atualizado. O valor mínimo atribuído ao 2º Leilão corresponde ao valor da dívida garantida e despesas atualizadas, observadas as condições pactuadas no contrato de alienação fiduciária do imóvel em garantia firmado



pelas partes; não havendo lance equivalente ao referido valor, poderá a Fiduciária, a seu exclusivo critério, aceitar lance correspondente à metade do valor de avaliação do imóvel, na forma do art. 27, §2º, da Lei Federal nº 9.514/1997.

## **VI. CONDIÇÕES DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

- 6.1. O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, nos termos do art. 500 do Código Civil, de modo que as informações constantes no registro imobiliário, matrícula e demais documentações são de conhecimento dos interessados e meramente enunciativas, bem como reprodutivas dos documentos ora citados, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que consta da descrição do terreno e a realidade existente, logo, cabendo aos interessados realizarem a pesquisa jurídica das documentações e dos bens que tiverem interesse.
- 6.2. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização junto ao RGI, prefeitura ou demais órgãos que se fizerem necessários, inclusive perante o Judiciário, bem como ao que se refere à desocupação de pessoas e coisas.
- 6.3. O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, bem como despesas necessárias à regularização de eventuais benfeitorias junto ao RGI e demais órgãos competentes, além de todas as despesas que venceram a partir da data da arrematação.
- 6.4. O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incida sobre o imóvel desde a data da arrematação, 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 eles 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 arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome da devedora fiduciante ou de seus antecessores. Essas obrigações deverão ser quitadas nos seus respectivos vencimentos, ainda que estejam lançadas em nome dos Devedores Fiduciantes ou de terceiros.
- 6.5. Caberá exclusivamente ao arrematante adotar todas as medidas, judiciais ou extrajudiciais, para a reintegração da posse do imóvel, nos termos da Lei nº 9.514/97.
- 6.6. **A Credora Fiduciária não responderá por evicção de direito, em nenhuma hipótese, assumindo o arrematante todos os riscos de aquisição do imóvel, inclusive de eventual decretação ou anulação do título aquisitivo do imóvel pela Credora Fiduciária.**
- 6.7. Todos os débitos incidentes sobre o Imóvel até a data da arrematação, inclusive IPTU e Condomínio, serão de responsabilidade do(a) Credor(a) Fiduciário(a).
- 6.8. A matrícula é soberana em relação a IPTU (no caso de imóveis urbanos), plantas extraoficiais, informações, croqui entre outros.
- 6.9. A arrematação está condicionada ao não exercício da preferência pelos Devedores Fiduciantes.
- 6.10. Se os Devedores Fiduciantes não efetuarem o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, item XI, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do Imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o Imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

- 6.11. Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, a Carta de Arrematação será lavrada em até 30 (trinta) dias da data do leilão e assinada pela Leiloeira. Após, será disponibilizada para assinatura da Credora Fiduciária cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno da Credora Fiduciária, e que será informado por e-mail ao arrematante.
- 6.12. Formalizada a arrematação, será lavrada a escritura pública de compra e venda ou instrumento equivalente no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data do leilão.

## **VII. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE**

- 7.1 Para estar apto a ofertar lances para a aquisição dos bens expostos no Portal Sato Leilões, os interessados deverão ser capacitados para contratar, nos termos da legislação em vigor. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.
- 7.2 Para participação online no leilão, os interessados deverão, após prévio cadastro/ habilitação no site da Leiloeira, enviar a documentação necessária e anuir as regras de participação dispostas no referido site para obtenção de login e senha, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostas neste edital. O leilão será realizado pela internet na página da leiloeira acima mencionado.
- 7.3 Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e online) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa da Leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, são assumidos inteiramente pelos interessados não sendo cabível qualquer reclamação à Credora Fiduciária ou à Leiloeira.

## **VIII. LANCES**

- 8.1. Os lances poderão ser ofertados através do site [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br). O Usuário poderá ofertar mais de um lance para o mesmo lote, prevalecendo sempre o maior lance ofertado durante o apregoamento dos lotes no site. Todos os lotes terão horário previsto de encerramento (relógio disponível na seção "sala de disputa" do site da Leiloeira), sendo certo que, caso a leiloeira receba algum lance no tempo de encerramento do lote, o cronômetro retroagirá a 2 (dois) minutos do encerramento do lote, sendo 1 (um) minuto de Pregão, 30 (trinta) segundos de Dou-lhe Uma e 30 (trinta) segundos de Dou-lhe Duas, e assim sucessivamente a cada lance efetuado a qualquer tempo após iniciado o encerramento (pregão) do leilão, dando a todos os interessados a oportunidade de efetuar novos lance.

## **IX. PAGAMENTO**

- 9.1. À VISTA: O pagamento deve ser efetuado no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, o qual deverá ser realizado por meio de TED para a conta bancária informada pela Credora Fiduciária após o encerramento do leilão.

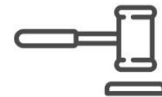
## **X. COMISSÃO DA LEILOEIRA**

- 10.1 Caberá ao arrematante pagar a Leiloeira, a título de comissão, 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não inclusa no valor do lance, a qual deverá ser paga À VISTA e no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, por meio de PIX ou boleto para a conta bancária informada pela Leiloeira.

## **XI. CONDIÇÕES GERAIS E DE VENDA**

- 11.1 Os Devedores Fiduciários serão comunicados na forma do §2º-A do art. 27 da Lei 9.514/1997, das datas, horários e locais da realização dos leilões, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do instrumento de alienação fiduciária, inclusive ao endereço eletrônico.
- 11.2 Nos termos do disposto no §2º-B do art. 27, da Lei 9.514/97, aos Devedores Fiduciários é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do Imóvel, até a data da realização do Segundo Leilão, desde que manifeste tal intenção até 1 (uma) hora antes do encerramento do referido leilão. A realização da venda, portanto, ficará condicionada ao não exercício desse direito de preferência.
- 11.3 Se exercido o direito de preferência pelos Devedores Fiduciários, estes deverão efetuar o pagamento integral do valor equivalente à dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, até o horário final do Segundo Leilão. O montante devido incluirá, ainda, o pagamento da comissão da Leiloeira, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o total a ser pago, na forma prevista neste Edital.
- 11.4 Se os Devedores Fiduciários não efetuarem o pagamento da dívida e dos demais encargos nas condições e nos prazos previstos neste Edital, tal circunstância implicará a desistência tácita e automática do exercício do direito de preferência, autorizando a continuidade do leilão e a venda do imóvel a terceiros.
- 11.5 Caso a Credora Fiduciária autorize em algum momento, por mera liberalidade, o pagamento parcelado da preferência, esta só será considerada exercida mediante o pagamento da totalidade de sua dívida e da comissão da Leiloeira.
- 11.6 A comissão da Leiloeira não será devolvida em caso de desistência do exercício da preferência, após pagamento parcial, visto que a Leiloeira incorre no pagamento de custas e despesas ao realizar a prestação de serviços de leiloeiro.
- 11.7 Caso os Devedores Fiduciários manifestem desistência do negócio após o pagamento, ainda que parcial, do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, e antes da formalização da escritura pública ou instrumento contratual equivalente, poderá ser descontado do valor total da dívida, sendo opcional à Credora Fiduciária o abatimento e/ou a devolução dos valores.
- 11.8 Caso o arrematante manifeste desistência do negócio após o pagamento, ainda que parcial, do valor do arremate e da comissão da Leiloeira, e antes da formalização da escritura pública ou instrumento contratual equivalente, ficará sujeito à perda, em favor da Credora Fiduciária, de 20% (vinte por cento) sobre o total dos valores pagos, além de 5% (cinco por cento) correspondentes à comissão da Leiloeira.
- 11.9 No cenário acima, o Arrematante perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o Imóvel ficará liberado à Credora, de imediato, para nova venda.
- 11.10 A desistência deverá ser comunicada por escrito à Credora Fiduciária e à Leiloeira no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos contados da data do leilão. A penalidade será devida mesmo que, eventualmente, o pagamento integral ainda não tenha sido formalizado, devendo ser quitada no prazo de até 2 (dois) dias úteis após o envio da comunicação. Essa penalidade será aplicável independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio, destinando-se a ressarcir a Credora Fiduciária pelos prejuízos decorrentes da indisponibilidade do imóvel durante o período.
- 11.11 Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

## **XII. INADIMPLÊNCIA**



- 12.1 Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, a comissão da Leiloeira Oficial e os encargos de administração no prazo acima estipulado (01 dia útil), a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ofertado, sendo 5% (cinco por cento) a título de comissão da Leiloeira Oficial e 20% (vinte por cento) destinado à Credora Fiduciária para o pagamento de eventuais despesas incorridas.
- 12.2 Poderá a Leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no art. 39, do Decreto nº 21.981/32, bem como nos termos do art. 784 do NCPC, o crédito passa a ser líquido, certo e exigível.
- 12.3 Na hipótese das cláusulas anteriores, poderá a Leiloeira Oficial solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito. Além disso, o arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no Portal Sato Leilões, posto que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados. Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensão/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.
- 12.4 Havendo cancelamento, a arrematação passará para o segundo maior lance.

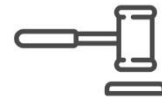
### **XIII. FOTOS**

- 13.1 As fotos e descrições do Imóvel a ser apregoado são disponibilizadas no site [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br), sendo certo que as fotos e as informações divulgadas quanto a situação física do Imóvel são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens.

### **XIV. DISPOSIÇÕES GERAIS**

- 14.1 O arrematante não poderá responsabilizar a Leiloeira por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bens arrematados.
- 14.2 Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/1997, com as alterações introduzidas pela Lei Federal nº 14.711/2023, e com o pactuado contratualmente entre as partes e corrigidos até a data dos leilões.
- 14.3 O Imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, reservando-se a Credora Fiduciária ao direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.
- 14.4 O auto de arrematação será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão.
- 14.5 A Leiloeira estará apta a esclarecer ou complementar as informações relativas ao Imóvel. O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do Imóvel adquirido, de modo que, ao concorrer na aquisição do Imóvel do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste Edital.
- 14.6 A síntese das informações referentes ao Imóvel estará disponível no site da Leiloeira [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br). Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (11) 4223-4343. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeira Oficial.

### **XV. LEILOEIRA**



- 15.1 A Leiloeira é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ela tomadas acerca das arrematações dos bens apreçados.
- 15.2 O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe 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 Leiloeira Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

#### **XVI. INTIMAÇÃO POR EDITAL**

- 16.1 Ficam os Devedores Fiduciante JOSÉ GEORGE DE MELLO LIMA – CPF 000.321.828-72 E ELIANE CARNEIRO LIMA – CPF – 856.470.717-91 devidamente **COMUNICADOS** e **INTIMADOS** das datas, horários e local dos leilões designados acima. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal.

Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei.

**TATIANA HISA SATO - Leiloeira Oficial – JUCESP nº 817**