

EDITAL PÚBLICO DE LEILÃO DO TIPO “MAIOR LANCE OU OFERTA”

LOCAL DO LEILÃO: Travessa Comandante Salgado, 75 – Fundação– São Caetano do Sul/SP e online no site www.satoleiloes.com.br

DATA DO LEILÃO: 05/10/2026 às 11:00 (horário de Brasília/DF)

LEILOEIRO: ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR, Leiloeiro Oficial, Jucesp 690, autorizado pelo Comitente doravante também denominados Vendedores, realizará os leilões para a venda do imóvel abaixo descrito, por meio de Venda Direta do tipo “Maior Lance ou Oferta”, pelas disposições aplicáveis nas condições estabelecidas neste Edital.

I.IMÓVEIS

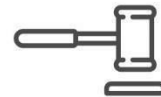
1.1 Descrição Legal: Casa, Ocupada, melhor descrita na matrícula nº 44.042.

Endereço: Avenida Botuquara, nº 223, Lote 28-A – da quadra K, na saúde – 21° Subdistrito.

Imóvel: Uma casa e respectivo terreno: - Medindo 10,00m de frente, por 32,58m da frente aos fundos, do lado que divide com o lote nº 28-b de Antonio Lazarini e 37,72m do lado que confina com o lote 29 dos outorgantes, tendo nos fundos igual largura da frente, dividindo com o lote 109, também dos outorgantes, encerrando a área de 331,29m².

Imóvel constituído por terreno com edificações compostas por 5 casas e 1 salão, atualmente destinados à locação. As edificações existentes não se encontram averbadas na matrícula do imóvel. Os interessados deverão realizar diligência prévia para verificar a situação física, documental e urbanística do bem. Eventual regularização das construções, inclusive perante o Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal e demais órgãos competentes, será de responsabilidade exclusiva do adquirente/arrematante.

LANCE INICIAL: R\$ 1.499.000,00 .



II. DECLARAÇÃO DOS COMITENTES VENDEDORES

2.1. Os Comitentes Vendedores, legítimos proprietários, declaram sob as penas da lei, que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização.

2.1.1. Os Comitentes Vendedores se obrigam a entregar o imóvel com condomínio, taxas associativas e IPTU quitadas até a data da arrematação.

2.2. O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, de modo as informações constantes no registro imobiliário, matrícula e demais documentações são de conhecimento dos interessados, 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 e/ou cabendo a esses realizarem a pesquisa jurídica das documentações e dos bens que tiverem interesse.

2.3. 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 que se fizer necessária, inclusive no que se refere à desocupação de pessoas e coisas.

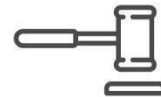
2.4. A matrícula é soberana em relação a IPTU (no caso de imóveis urbanos), plantas extraoficiais, informações, croqui entre outros.

2.5. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

2.6. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, que tenham fato gerador a partir da data da realização do leilão, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

3.1. 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, não sendo permitido que menores de 18 (dezoito) anos participem dos leilões.

3.2. Para participação online no leilão, os interessados deverão realizar o cadastro no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária, solicitar a habilitação no leilão e anuir as regras de participação dispostas no referido site para obtenção de autorização no leilão, que validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste edital.

3.3. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostas neste edital.

3.4. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

IV. OFERTAS

4.1. As ofertas poderão ser realizadas através do site www.satoleiloes.com.br. Cada lote receberá apenas uma oferta. Após receber a oferta, o lote ficará em condicional e irá para aprovação do Comitente Vendedor, que poderá vender ou não o lote, bem como disponibilizá-lo novamente no site.

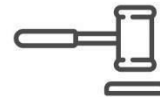
4.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

V. LEILÃO ONLINE

5.1. O leilão será realizado pela internet na página do leiloeiro acima mencionada. 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).

5.2. O Leiloeiro e o Comitente Vendedor não garantem nenhum direito ao proponente que queira ofertar lances online ou presencial, sendo que o proponente se responsabiliza por qualquer 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 ao Comitente ou o Leiloeiro.

5.3. Os imóveis informados no item 1 serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo online (ou se o leilão for presencial e online), obedecidas às condições deste edital, reservando-se os Comitentes Vendedores, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro.



5.4. A homologação da venda, ficará condicionada a exclusivo critério do Comitente Vendedor que aceitará ou não o lance final. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O Comitente Vendedor irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 07 (sete) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão por e-mail.

5.5. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

VI. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. À VISTA: O pagamento deverá ser efetuado no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, por meio de TED ou PIX para a conta bancária informada pelo Comitente Vendedor após o encerramento do leilão, pelo valor de R\$ 1.499.000,00 (um milhão, quatrocentos e noventa e nove mil reais), com 10% (dez por cento) de desconto para pagamento à vista.

6.2. PARCELAMENTO: Alternativamente ao pagamento à vista, o valor poderá ser pago mediante 25% (vinte e cinco por cento) de entrada, no prazo de 01 (um) dia útil do encerramento do leilão, e o saldo remanescente em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, acrescidas de correção monetária, conforme índice e condições a serem estabelecidos pelo Comitente Vendedor.

VII. COMISSÃO DO LEILOEIRO

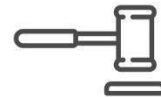
7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida na cláusula VI, pagará também ao LEILOEIRO, dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre esse valor, a título de comissão, por meio de PIX para a conta bancária informada pelo Leiloeiro.

VIII. INADIMPLEMENTO

8.1 Em caso de inadimplemento do valor da arrematação, por desistência da arrematação, a venda será desfeita, bem como será cobrada uma multa moratória no valor de 25% (vinte e cinco por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, sendo 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial e 20% (vinte por cento) destinado à comitente, podendo 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.

IX. EVICÇÃO DE DIREITOS

9.1. Os comitentes VENDEDORES responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título



aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos VENDEDORES pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

X. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

10.1. O Leiloeiro Oficial emitirá Ata de Arrematação após comprovados os pagamentos referentes a cláusula VI, sendo certo que esta não substituirá o contrato de compra e venda que deverá ser formalizado entre as partes, VENDEDOR e COMPRADOR, posto que o PÚBLICO LEILÃO DO TIPO “MAIOR LANCE OU OFERTA” viabiliza a venda, sendo necessário a apresentação do contrato para transferência da propriedade, na forma da lei.

10.2. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao Comitente Vendedor.

XI. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O Arrematante não poderá responsabilizar o Leiloeiro por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bem arrematado.

11.2. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo, salvo exceções que poderão ser negociados à parte.

11.3. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.4. A falta de utilização pelos VENDEDORES, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.5. A síntese das informações referentes imóvel estará disponível no site do Leiloeiro www.satoleiloes.com.br. Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (11) 4223-4343, WhatsApp (11) 9 4747-4301 ou E-mail: negocios5@satoleiloes.com.br.

11.6. As demais condições obedecerão ao disposto no Decreto Federal 21.981 de 19.10.1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto Lei 22.427 de 01.02.1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

XII. LEILOEIRO

12.1 - O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens apregoados. O presente Edital do Leilão obedece ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR

JUCESP 690.

