EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
MODALIDADE “ON-LINE”

LEILÃO: 14/01/2027 às 16:00h*
*(horário de Brasília)

Este leilão extrajudicial será realizado exclusivamente na modalidade “on-line”, sendo considerado vencedor o maior lance ofertado, sempre condicionado à posterior aprovação da COMITENTE VENDEDORA.

I – Condução

O Leiloeiro Oficial e Auxiliar do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Sr. Leonardo Vieira Amaral, JUCESP nº 1010, com escritório na Rua Dona Maria Paula, 122 – 5º Andar – São Paulo/SP, FAZ SABER que será realizado leilão público na modalidade “on-line” do bem descrito neste edital, através do portal www.leilaonet.com.br, na data, hora e local infracitados.

II – Comitente Vendedora

Cooperativa de Crédito de Livre Admissão Sicoob União Sudeste, CNPJ nº 07.946.216/0001-93, com sede em Santo André/SP.

III – Do Leilão

- O leilão será realizado no dia **07/10/2026 às 15:00h**, com lance inicial igual ou superior a **R$ 700.000,00 (setecentos mil reais)**;
- Avaliação atualizada do bem: **R$ 1.400.000,00 (agosto/2026).**

IV – Descrição do Bem (Objeto)

Lote único (01): O presente leilão tem por objeto o imóvel descrito e caracterizado: **O Imóvel matriculado sob nº 6591 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bertioga/SP.** “IMÓVEL: O LOTE DE TERRENO sob n°. 01, da quadra AAE, situado na área verde, no loteamento denominado COSTA DO SOL, no perímetro urbano desta Comarca, medindo 50,23 metros em curva de frente, 26,72 metros de um lado, 30,50 metros de outro e 13,03 metros nos fundos, encerrando a área de 900,38 m², confrontando pela frente com a mencionada área, de um lado com a Rua AAE, de

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 ∴

outro com o lote 02 e, nos fundos faz frente com a praça AAE. Cadastrado na Prefeitura Municipal de Bertioga – Estância Balneária sob n°. 98.003.025.000. PROPRIETÁRIA: TECMMI TECNOLOGIA EM MANUTENÇÃO E MONTAGEM INDUSTRIAL LTDA., CNPJ.25.248.768/0001-00, com sede em Ribeirão Pires-SP. MATRÍCULA ANTERIOR: 43.197, de 02/04/1996, do 1° Oficial de Registro de Imóveis de Santos-SP. O imóvel encontra-se atualmente DESOCUPADO. Caso venha a ser ocupado durante o processo de alienação em leilão, eventual desocupação ficará a cargo do arrematante, por sua conta e risco, não cabendo ao leiloeiro ou a Comitente Vendedora qualquer responsabilidade ou providência quanto à desocupação.

V – Participação

O leilão será exclusivamente **on-line**, os interessados deverão:

1. Cadastrar-se no portal até 24h antes do encerramento do leilão;
2. Enviar documentação exigida;
3. Solicitar habilitação na página do leilão (“Habilite-se”).

VI – Pagamento

O arrematante deverá pagar:

- **Preço da arrematação:** pagamento à vista, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas do encerramento do leilão; ou
- **Proposta de pagamento parcelado:** mediante pagamento de sinal correspondente a, no mínimo, 30% (trinta por cento) do valor do lance vencedor, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas do encerramento do leilão, sendo o saldo remanescente dividido em até 4 (quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas, sem acréscimos, mediante formalização de instrumento contratual com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia, nos termos da Lei Federal nº 9.514/1997;
- **Comissão do leiloeiro**: correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, devida integralmente no mesmo prazo estabelecido para o pagamento à vista ou, na hipótese de proposta parcelada, juntamente com o sinal mínimo de 30% (trinta por cento), mediante depósito na conta bancária indicada pelo leiloeiro.

O não pagamento do preço da arrematação ou do sinal mínimo, conforme a modalidade escolhida, bem como da comissão do leiloeiro, nos respectivos prazos, caracterizará o inadimplemento da obrigação assumida pelo arrematante, sujeitando-

o às penalidades previstas no item VIII deste edital, independentemente de notificação adicional.

Na hipótese de pagamento parcelado, o inadimplemento de qualquer das parcelas assumidas pelo arrematante caracterizará descumprimento das obrigações previstas no instrumento contratual celebrado com a credora fiduciária, na qualidade de credora da obrigação garantida por alienação fiduciária, sujeitando o devedor fiduciante aos procedimentos de constituição em mora e excussão da garantia, na forma dos artigos 24 e 26 e seguintes da Lei Federal nº 9.514/1997.

Para os fins do disposto no § 2º do artigo 26 da referida Lei, fica estabelecido o prazo de carência de 30 (trinta) dias, contados do vencimento da parcela inadimplida, após o qual poderá ser requerida a intimação do devedor fiduciante para purgação da mora, observados o prazo e os procedimentos legais aplicáveis.

Para fins de eventual excussão da garantia fiduciária e realização de novo leilão extrajudicial, o valor do imóvel será aquele correspondente ao preço da arrematação, consignado no respectivo instrumento contratual, observados os critérios de atualização e revisão nele estabelecidos, bem como as disposições legais aplicáveis.

VII – Carta de Arrematação

Havendo arremate, será lavrada a Carta de Arrematação no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar do encerramento do leilão.

VIII – Desistência do Arrematante

Na hipótese de desistência imotivada do lance vencedor, a venda será desfeita, e o arrematante deverá pagar:

- Multa ao vendedor (Comitente): 20% sobre o valor do arremate;
- Comissão ao leiloeiro: 5% sobre o valor do lance.

Os valores serão cobrados como dívida líquida e certa (art. 585, II, CPC), corrigidos monetariamente até o pagamento, sem prejuízo de perdas, danos, lucros cessantes, responsabilidade criminal (art. 171, VI, CP) e aplicação do art. 580 do CPC.

IX – Critérios de Lance

- Lance mínimo igual ou superior ao valor inicial previsto pelo leiloeiro;

- Lances podem ser automáticos: se outro usuário cobrir sua oferta, o sistema gera um novo lance acrescido do incremento mínimo até o limite definido. O registro do lance automático ocorre na data/hora de sua programação;
- Empates: prevalece o lance registrado primeiro, considerando a data/hora do sistema; o lance automático tem preferência sobre o manual;
- A Comitente Vendedora, por meio do leiloeiro, poderá suspender o leilão a qualquer momento, sem responsabilidade por eventuais prejuízos, renunciando o participante a qualquer direito sobre o bem;
- Todos os lances são irrevogáveis e irretratáveis, não podendo ser anulados ou
- cancelados em nenhuma hipótese.

A COMITENTE VENDEDORA não se obriga a aceitar o valor correspondente ao lance vencedor, podendo recusá-lo a qualquer tempo, a seu exclusivo critério, independentemente de motivação ou justificativa, sem que assista ao arrematante qualquer direito à indenização, reclamação ou compensação de qualquer natureza.

X – Despesas do Arrematante

São de responsabilidade do arrematante:

- Taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, ITBI, registros e demais custos; caberá à Comitente a indicação do tabelionato competente que realizará a ESCRITURA DE VENDA E COMPRA.
- Despesas de regularização e encargos por área construída a maior (se houver);
- Requerimento para cancelamentos de ônus, penhoras e/ou indisponibilidades (se houver).

A vendedora não responde pelas condições físicas do imóvel nem por eventuais divergências com a documentação, cabendo ao arrematante providenciar reparos e regularizações, ainda que anteriores ao leilão.

XI – Evicção de Direitos

A vendedora responderá pela evicção, exceto nos casos com menção expressa de restrições, irregularidades, ocupação ou ações judiciais no edital, anexos ou materiais de divulgação (art. 448, CC).

Em caso de evicção:

1. Restituição dos valores pagos pelo arrematante, corrigidos pelo IGP-M/FGV;
2. Restituição de despesas condominiais e tributos pagos, referentes ao período anterior ao leilão;

3. Para imóveis vendidos como ocupados, restituição das despesas condominiais e tributos pagos;
4. Custas e emolumentos de outorga e registro da escritura.

Não haverá indenização por benfeitorias posteriores nem direito de retenção.

XII – Registro da Escritura

O arrematante deverá comprovar o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente em até **60 dias** da assinatura, salvo prorrogação autorizada.

O descumprimento sujeitará o arrematante a:

- Multa de 2% sobre o valor do instrumento;
- Correção monetária pró-rata pelo IGP-M/FGV (mês de defasagem);
- Juros de 1% ao mês.

XIII – Compliance e Aprovação da Venda

A vendedora cumprirá as normas do BACEN e do COAF (Lei nº 9.613/98 e alterações), podendo:

- Solicitar documentos do(a) arrematante;
- Recusar a venda ou a arrematação sem ônus, por pendências ou restrições;
- Cancelar a arrematação caso a documentação não seja apresentada no prazo.

XIV – Observações Gerais

- **Fotos no site do leiloeiro são meramente ilustrativas**;
- O leiloeiro atua apenas como mandatário e provedor da plataforma on-line, sem responsabilidade por informações ou pela transação;
- A vendedora responde pela veracidade das informações e pela efetivação da venda;
- O leiloeiro poderá cancelar lances que não possam ser autenticados ou que violem este edital;
- É vedado o uso de mecanismos que interfiram no funcionamento do leilão;
- O sistema registra logs e IPs de acesso e que atos de fraude serão comunicados às autoridades competentes.
- O leiloeiro pode alterar ou suprimir serviços do site/edital a qualquer momento.

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010 ∴

XV – Disposições Finais

- O interessado declara ciência e concordância com os termos deste edital;
- Foro eleito: **Comarca de São Paulo/SP**;
- Aplicam-se subsidiariamente as disposições do Decreto nº 21.981/32, com alterações do Decreto nº 22.427/33;
- Dúvidas deverão ser enviadas por escrito ao leiloeiro:
    - Escritório: Rua Dona Maria Paula, nº 122, 5º andar, Bela Vista, São Paulo/SP – CEP 01319-001;
    - Telefone/WhatsApp: (11) 96100-8910;
    - E-mail: contato@leilaonet.com.br;
    - Site: https://www.leilaonet.com.br.

Anexo(s)

- **ANEXO ÚNICO** – Resumo do Edital

Leonardo Vieira Amaral
JUCESP nº 1010