

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: 19/06/2026 às 10h00 (horário de Brasília/DF)

LEILOEIRA: TATIANA HISA SATO, Leiloeira Oficial, Jucesp 817, autorizada pelos Comitentes, 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

Descrição Legal: Casa, Desocupada, melhor descrita na matrícula nº 35.084 - Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

Endereço: Rua Alcebíades Chicaroni, nº 470, Jd. do Alvinópolis, Alvinópolis, Atibaia/SP.

Imóvel: Um terreno, com a área de 170,00m²., correspondente ao remanescente do lote nº 16 da quadra 10, do loteamento Jardim do Alvinópolis, perímetro urbano dessa cidade e comarca de Atibaia, SP, medindo 5,00ms de frente para a Rua Cinco, atual Rua Alcebíades Chicaroni; 5,00ms nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 05; por 34,00ms de cada lado, da frente aos fundos, confrontando do lado direito, visto da rua, com o lote 17 e do lado esquerdo, com a outra parte do mesmo lote 16 da quadra 10.

Inscrição cadastral: 06.049.018.01.0092765.1

Desocupada.

Matrícula nº 35.084 - Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP.

AVALIAÇÃO: R\$ 773.111,11

LANCE INICIAL: R\$ 502.522,15

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.

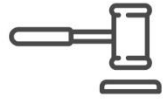
III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

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 da leiloeira, 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 da leiloeira 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 da leiloeira 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. A Leiloeira 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 a Leiloeira.

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 da Leiloeira.

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 de forma concomitante à assinatura do Contrato de Compra e Venda e/ou da Escritura Pública, a ser lavrada no prazo de até 10 (dez) dias úteis após a concordância das partes, podendo tais formalidades serem pactuadas entre as partes.

6.2. FINANCIADO: O Comitente Vendedor aceita financiamento, devendo ser realizados e aprovados pelo banco do próprio interessado. Ademais, os interessados deverão



encaminhar previamente a proposta para análise no e-mail: negocios@satoleiloes.com.br.

VII. COMISSÃO DA LEILOEIRA

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida na cláusula VI, pagará também a LEILOEIRA, 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 pela Leiloeira.

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 da Leiloeira Oficial e 20% (vinte por cento) destinado à comitente, podendo a Leiloeira 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. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

9.1. A Leiloeira Oficial emitirá Ata de Arrematação após comprovados os pagamentos referentes a cláusula VII, sendo certo que esta não substituirá o contrato de compra e venda e/ou Escritura que deverão ser formalizados 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 e/ou escritura para transferência da propriedade, na forma da lei. Após a concordância das partes, a lavratura da escritura pública deverá ocorrer no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

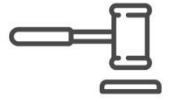
9.2. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso, bem como o pagamento integral do preço, que deverá ocorrer de forma concomitante à assinatura da escritura pública. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá exclusivamente ao Comitente Vendedor.

9.3. A desocupação, se necessário, deverá ser feita por meio de ação de imissão de posse, sendo de responsabilidade do arrematante.

X. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O Arrematante não poderá responsabilizar a Leiloeira por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bem arrematado.

10.2. 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.



10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. A síntese das informações referentes imóvel estará disponível no site da Leiloeira www.satoleiloes.com.br. Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (11) 4223-4343, WhatsApp (11) 9 7659-5173 ou E-mail: negocios@satoleiloes.com.br.

10.6. 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 Leiloeira Oficial.

XI. LEILOEIRA

11.1. A Leiloeira 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 apreçados. 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 Leiloeira Oficial, o qual deverá ser respeitado por todos os participantes deste leilão.

TATIANA HISA SATO

JUCESP 817