

EDITAL PÚBLICO DE 1º E 2º LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

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

DATAS DO LEILÃO:

1º LEILÃO: 13/11/2026 às 11:30

VALOR: R\$ 2.053.317,11 (dois milhões e cinquenta e três mil, trezentos e dezessete reais e onze centavos).

2º LEILÃO: 19/11/2026 às 11:30

VALOR: R\$ 1.379.525,15 (um milhão, trezentos e setenta e nove mil, quinhentos e vinte e cinco reais e quinze centavos).

LEILOEIRO: ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR, Leiloeiro Oficial – Jucesp nº 690

CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A): FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS – EMPÍRICA HOME EQUITY – CNPJ sob nº 17.334.148/0001-65, realizará os leilões para a venda do imóvel abaixo descrito, 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 e demais disposições aplicáveis pelas condições estabelecidas neste Edital.

I. IMÓVEL: Constituído pelo lote de terreno nº 36 da quadra 4, com frente para a rua 3, inscrito na P.M.N. sob o nº 150.994-2, do loteamento Ubá Pendotiba, sito no 6º Subdistrito do 1º Distrito deste Município, medindo: 16,00m em curva de largura na frente, 26,50m de largura nos fundos, confrontando com a área verde; por 29,00m de extensão de frente a fundos pelo lado direito, confrontando com o lote 35, e, um alinha quebrada de dois segmentos com 24,00m mais 18,00m, pelo lado esquerdo, confrontando com uma servidão que leva a caixa d'água, com a área de 773,00m². **AV.2.M – 4458:** Foi construído o prédio nº 326, casa 1, da rua 3, inscrito na P.M.N. sob nº 193.212-8 com as seguintes características: Estacionamento para duas vagas, quarto, banheiro, sala, cozinha, duas varandas, circulação e garagem. Tendo o imóvel a área construída de 109,64m². Ocupado.

Matrícula nº 4.458 – 4º Ofício de Registro de Imóveis de Niterói

Constam dois processos em andamento: Revisional:4001744-20.2025.8.26.0152 Ação Anulatória: 3011730-38.2026.8.19.0002.

FIDUCIANTES: ELBERTI LOPES DA SILVA CPF Nº 176.088.958-02 E CLAUDIA PETY STANIZI CPF Nº 293.281.068-50

II. DECLARAÇÃO DA CREDORA FIDUCIÁRIA

2.1. 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.

2.2. 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 CRI, prefeitura ou demais órgãos que se fizerem necessários, inclusive perante o Judiciário, bem como ao que se refere à desocupação de pessoas e coisas.

2.3. O arrematante se responsabiliza pelo pagamento de todas as despesas de transferência patrimonial do bem arrematado, bem como despesas com a regularização de eventuais benfeitorias junto ao CRI e demais órgãos competentes e com todas as despesas que venceram a partir da data da arrematação.

2.4. 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) e deverão ser regularizados até a data de assinatura da escritura.

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

2.6. A arrematação está condicionada ao não exercício da preferência pelo(a) devedor(a)(s) fiduciante(s).

2.7. Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuarem o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, cláusula VII e seguintes, 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.

2.8. 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 pelo Leiloeiro. Após, será disponibilizada para assinatura do(a) Credor(a), cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do(a) Credor(a) e que será informado por e-mail ao arrematante.

2.9. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações Complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

2.10. O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo a credora fiduciária responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A credora fiduciária não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

2.11. Os imóveis serão vendidos na situação fiscal em que se encontram perante os órgãos públicos, sendo obrigação do arrematante promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis. A credora fiduciária não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no CRI competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

2.12. O imóvel objeto do presente leilão poderá estar ocupado por terceiros, sendo exclusiva responsabilidade do arrematante a adoção de todas as providências necessárias para desocupação do imóvel, sejam elas administrativas, extrajudiciais ou judiciais, incluindo, mas não se limitando a, ação de imissão na posse, despejo ou qualquer outro procedimento cabível.

2.13. O leiloeiro e a credora fiduciária não garantem a posse direta ou a desocupação do imóvel, tampouco se responsabilizam por qualquer custo, encargo ou ônus que venha a ser incorrido pelo arrematante para viabilizar sua posse efetiva.

2.14. O arrematante assume integralmente todos os riscos e custos relacionados à eventual necessidade de desocupação do imóvel, incluindo despesas com honorários advocatícios, custas processuais, indenizações eventualmente devidas a ocupantes, multas e quaisquer outros valores decorrentes de medidas adotadas para obtenção da posse.

2.15. A credora fiduciária e o leiloeiro não se responsabilizam por eventuais danos causados ao imóvel pelos ocupantes até a data da efetiva posse pelo arrematante, sendo vedada qualquer reclamação posterior, abatimento de preço ou pedido de indenização por parte do arrematante.

2.16. O arrematante não poderá, sob qualquer hipótese, pleitear o desfazimento da arrematação ou qualquer forma de restituição de valores pagos sob a alegação de dificuldades na desocupação do imóvel.

2.17. A transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro da Carta de Arrematação e a respectiva atualização da matrícula no CRI, ficando o leiloeiro e a credora fiduciária isentos de qualquer responsabilidade relacionada a eventuais atrasos decorrentes da ocupação do imóvel.

III. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE

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. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

3.2. Para participação online no leilão, os interessados deverão, após prévio cadastro/ habilitação no site do Leiloeiro, 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 do Leiloeiro submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostas neste edital. O leilão será realizado pela internet na página do leiloeiro acima mencionado. Assim, a responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

3.3. 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 do Leiloeiro 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 ao(à) Credor(a) ou ao Leiloeiro.

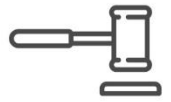
3.4. Para tanto, a Sato Leilões encaminhará um e-mail com as informações de cobrança, contendo dados pagamentos e descrição de valores.

3.5. Os respectivos comprovantes de pagamento deverão ser encaminhados por e-mail, para o endereço de e-mail: negocios@satoleiloes.com.br.

IV. LANCES

4.1. Os lances poderão ser ofertados através do site 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 do Leiloeiro), sendo certo que, caso o leiloeiro 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.

4.2. LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.



4.2.1. Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

4.2.2. Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

4.3. LANCES CONDICIONAIS - Quando o maior lance ofertado não atingir o valor mínimo de venda, os lances serão recebidos condicionalmente e ficarão sujeitos a posterior aprovação da credora fiduciária.

4.4. Aprovado o lance pela credora fiduciária dentro desse prazo, o usuário arrematante estará obrigado ao pagamento do imóvel arrematado e da comissão.

4.5. Caso a credora fiduciária não aprove o valor ofertado ou não se manifeste no prazo, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo ofertante. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido à arrematação do imóvel e que, portanto, desde já renuncia a qualquer valor a título de indenização e/ou reembolso, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta condição.

4.6. Poderá a credora fiduciária prorrogar o prazo para informar o condicional, sem necessidade de prévio aviso aos usuários.

4.7. SOLICITAÇÃO DE DOCUMENTOS PELO LEILOEIRO E CREDORA FIDUCIÁRIA: No caso de pagamento à vista, poderá o leiloeiro e/ou a credora fiduciária solicitar ao arrematante, até a data do pagamento do imóvel adquirido, a apresentação dos seguintes documentos para comprovação da capacidade econômica do arrematante e/ou origem dos valores:

- PESSOA FÍSICA: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda (3 últimos holerites), última Declaração de Imposto de Renda e comprovante de residência. Obrigatório estar com CPF em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.
- PESSOA JURÍDICA: Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, Cédula de Identidade e CPF dos representantes legais da empresa, declaração de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício e comprovante de endereço. Obrigatório estar com CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SCPC e SERASA.

4.8. Ao leiloeiro e/ou a credora fiduciária é reservado o direito de solicitar, a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de concretização a arrematação do imóvel.

4.9. NOTA DE ARREMATAÇÃO - A Nota de Arrematação será emitida somente em nome do arrematante, conforme dados constantes do cadastro da Sato Leilões na data da arrematação.

4.9.1. A Nota de Arrematação será disponibilizada pela Sato Leilões por e-mail, depois de confirmados os pagamentos dos valores devidos.

4.10. ATA DE ARREMATAÇÃO: No prazo de 5 (cinco) dias será emitida Ata de Arrematação, a qual será enviada ao comprador por e-mail e deverá ser assinada com reconhecimento de firma e/ou assinatura digital com validade ICP Brasil e enviada à Sato Leilões no prazo igualmente previsto.

4.11. O Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá ser registrado na Matrícula do imóvel pelo arrematante na qualidade de comprador do imóvel arrematado, a qual deverá ser apresentado a credora fiduciária na qualidade de vendedor do imóvel no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

4.12. INSTRUMENTO PARTICULAR DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA ou INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA: Será pactuado entre as partes o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel, conforme Anexo I, com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia de que trata a Lei 9.514/97 deverá

ser registrado na Matrícula do imóvel pelo comprador, a qual deverá ser apresentado à Vendedora no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento.

4.13. O comprador deverá providenciar a alteração cadastral do imóvel perante órgãos públicos e condomínio (se o caso) quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

4.14. Não sendo firmado o Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Pacto Adeto de Alienação Fiduciária em Garantia ou o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra no prazo de 90 (noventa) dias, por culpa exclusiva do comprador, este perderá os valores pagos a título de sinal e comissão, bem como todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

4.15. **ESCRITURA DE VENDA E COMPRA NO CASO DE PAGAMENTO À VISTA:** No caso de pagamento à vista, o vendedor se compromete a outorgar ao comprador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de 90 (noventa) dias.

4.15.1. Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

4.15.2. Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

4.16. **DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:** Serão de responsabilidade do comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

4.16.1. O comprador assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

4.17. **POSSE:** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

4.18. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da Escritura Pública Definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a Escritura Pública Definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

4.19. Para casos de imóveis desocupados, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal.

4.20. A transferência da posse, bem como a entrega de chaves ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

4.21. O vendedor, o Leiloeiro e a Sato Leilões não se responsabilizam pelo eventual insucesso do comprador em ação de Imissão na Posse, nos casos de imóveis ocupados.

4.22. **LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE:** O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

4.23. O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.

4.24. O usuário autoriza desde já a plataforma Sato Leilões a compartilhar os dados do seu cadastro com a com o Leiloeiro Oficial e com o vendedor.

4.25. O Leiloeiro e a Sato Leilões não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

4.26. O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeiro e a Sato Leilões por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visita dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

4.27. O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, o Leiloeiro e a Sato Leilões e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, da Sato Leilões, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da Sato Leilões, (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Sato Leilões.

4.28. O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Sato Leilões.

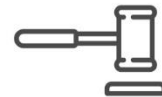
4.29. **PENDÊNCIAS JUDICIAIS E EXTRAJUDICIAIS:** A(s) ação(ões) Judicial(is) relativas(s) ao(s) Imóvel(is) arrematados(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo **COMPRADOR ARREMATANTE**, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela **VENDEDORA** ou adjudicação em favor da **VENDEDORA**, a arrematação do **COMPRADOR ARREMATANTE** será rescindida, reembolsados pela **VENDEDORA** os valores pagos pelo **COMPRADOR ARREMATANTE**, excluída a comissão do **LEILOEIRO**, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o **COMPRADOR ARREMATANTE**, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o **COMPRADOR ARREMATANTE**, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 (quinze) dias a contar da Notificação enviada pelo vendedor ao comprador, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da **VENDEDORA**.

V. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. **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 pelo(a) Credor(a) Fiduciário(a) após o encerramento do leilão.

VI. COMISSÃO DO LEILOEIRO

6.1. Caberá ao arrematante pagar o Leiloeiro, 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 informado pelo Leiloeiro.



VII. DO EXERCÍCIO DA PREFERÊNCIA

7.1. Nos termos do disposto no §2º-B do art. 27, da Lei 9.514/97, ao(à) devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do Segundo Leilão.

7.2. Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do Segundo Leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do Leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

7.3. Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel.

VIII. INADIMPLÊNCIA

8.1. Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, a comissão do Leiloeiro 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 do Leiloeiro Oficial e 20% (vinte por cento) destinado ao(à) Credor(a) Fiduciário(a) para o pagamento de eventuais despesas incorridas.

8.2. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 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.

8.3. Na hipótese das cláusulas anteriores, poderá o Leiloeiro 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 "suspense/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.

8.4. Havendo cancelamento, a arrematação passará para o segundo maior lance.

IX. FOTOS

9.1. As fotos e descrições dos imóveis a serem apreçados são disponibilizadas no site www.satoleiloes.com.br, sendo certo que as fotos e as informações divulgadas quanto a situação física dos imóveis são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens.

X. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

10.2. Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97, 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.

10.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, reservando-se o(a) Credor(a) Fiduciário(a) ao direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.

10.4. O Leiloeiro estará apto a esclarecer ou complementar as informações relativas ao imóvel. O Arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação do imóvel adquiridos, 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.

10.5 O Auto de Arrematação será disponibilizado ao Arrematante após a comprovação efetiva do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão, sendo certo que será lavrado em até 30 dias da data do leilão e assinado pelo Leiloeiro. Após, será disponibilizado para assinatura do(a) Credora Fiduciário(a), cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do(a) Credor(a) Fiduciário(a) e que será informado por e-mail ao arrematante.

10.6. 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. 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.

10.7. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

XI. LEILOEIRO

11.1. 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 apreçados.

11.2. 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.

XII. INTIMAÇÃO POR EDITAL

12.1. Ficam o(s) Devedor(es) Fiduciante(s) ELBERTI LOPES DA SILVA CPF Nº 176.088.958-02 E CLAUDIA PETY STANIZI CPF Nº 293.281.068-50 ficam devidamente **COMUNICADO(S)** e **INTIMADO(S)** 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.

ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR - Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 690