EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO PARA VENDA DE IMÓVEIS

LOCAL DO LEILÃO: www.satoleiloes.com.br

DATA DO LEILÃO:
14/12/2026 às 11:00

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.

1. CONSIDERAÇÕES E CONDIÇÕES PRELIMINARES

1.1 Os imóveis descritos no Anexo I, deste Edital, serão leiloados *"ad corpus"*, conforme previsto no item 5.4 deste Edital, no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles;

1.2 Conforme suas respectivas descrições, os imóveis poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação correrá exclusivamente por conta do Arrematante, que assumirá todas as medidas, encargos e ônus, isentando o Leiloeiro e o COMITENTE VENDEDOR de quaisquer responsabilidades, em especial custos de qualquer natureza, tais como, mas não se limitando as despesas com prestadoras de serviços de água, luz, gás, ações judiciais e demais procedimentos para tal.

1.3 Os bens relacionados no anexo I deste Edital serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao COMITENTE VENDEDOR o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro, sem que nenhuma indenização seja devida ao interessado. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do COMITENTE VENDEDOR, noticiadas por meio do *site* www.satoleiloes.com.br, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar-se das referidas alterações.

1.4 O vendedor não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.

2. OBJETO

2.1 Alienação dos imóveis relacionados no Anexo I, parte integrante deste Edital.

3. HABILITAÇÃO

3.1 Para participação do leilão de modo presencial, basta ao interessado comparecer ao local do leilão, no dia e hora indicados neste edital, portando a documentação exigida.

3.2 Os interessados em participar do leilão através de lances online deverão cadastrar-se previamente ao site www.satoleiloes.com.br, solicitar habilitação para o referido leilão até 24 horas antes do início do leilão, aceitando todas as condições e termos estabelecidos, bem como estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto a Receita
Federal, e também estar com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços. Os lances poderão ser ofertados através do site www.satoleiloes.com.br. O Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O valor atribuído para o lance inicial/atual, que corresponde tão somente ao valor inicial do leilão ou lance ofertado, não caracteriza o preço mínimo de venda do bem. Os lances serão recebidos em igualdade de condições para com o participante presencial.

3.3 O leiloeiro e o COMITENTE VENDEDOR poderão, a qualquer tempo e em qualquer âmbito, consultar/ pesquisar os dados dos interessados e/ou participantes do leilão.

4. LANCES ONLINE

4.1 O envio de lances online se dará exclusivamente através do site www.satoleiloes.com.br, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes na sala do leilão presencial, na disputa pelos lotes do referido leilão.

4.2 O proponente vencedor por meio de lance online terá prazo de 48 (quarenta e oito) horas após recebimento do comunicado expressamente acerca da homologação e aprovação da venda para efetuar o pagamento da totalidade do preço ofertado em favor do COMITENTE VENDEDOR, bem como efetuar o pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da venda EM FAVOR DO LEILOEIRO OFICIAL, conforme Edital. No caso do não cumprimento das obrigações assumidas, no prazo estabelecido, estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, importando, ainda, na sua renúncia à arrematação de referido bem imóvel.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1 Os imóveis relacionados no Anexo I deste Edital serão vendidos na forma condicional, a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo presencial e online, obedecidas às condições deste edital.

5.2 As vendas, bem como a transferência do bem pelo arrematante através de Escritura Definitiva de Compra e Venda ficam condicionadas a aprovação da venda propriamente dita e do valor alcançado no pregão por imóvel leiloado, por parte do COMITENTE VENDEDOR, sendo certo que o prazo estabelecido para análise dos lances condicionais é de 05 (cinco) dias úteis a partir da data do leilão.

5.3 Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação dos lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar os imóveis *in loco*, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento acerca de suas características e/ou do estado de conservação dos imóveis adquiridos.

5.4 IMÓVEIS SERÃO VENDIDOS EM CARÁTER "AD CORPUS", - A venda do(s) imóvel(is) será(ão) concretizada(s) em caráter *"Ad Corpus"*, no estado em que se encontra(m), sendo de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias relativas a aquisição do(s) imóvel(is) no leilão, despesas com a regularização do(s) imóvel(is) junto a Prefeitura, matrícula, averbação de área de reserva legal, se necessário, à transferência para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, foro, laudêmio, escritura pública, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registrários, desocupações e demais que por ventura possam ocorrer, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, estado de conservação, características, localização e documentações do(s) imóvel(is). As áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

5.5 Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham como fato gerador data posterior à transferência da posse direta do imóvel ao comprador, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.6 Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos imóveis, 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, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

5.7 Os lances serão ofertados em moeda corrente nacional, obedecidas às condições deste Edital. Somente serão aceitos, lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria.

5.8 Os interessados, se pessoas físicas, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF e comprovante de endereço). Menores de 18 anos, só poderão adquirir algum imóvel, se emancipados ou assistidos, por seu representante legal.

5.9 Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.10 Outros documentos poderão ser solicitados pelo COMITENTE VENDEDOR, para fins de concretização da transação.

5.11 A representação por terceiros deverá ser feita por procuração, com poderes especiais para o ato.

5.12 O pagamento do valor arrematado deverá ser feito por meio de TED diretamente na conta do COMITENTE VENDEDOR.O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo Banco Central do Brasil (BACEN) e Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Portanto, o(s) **COMPRADOR(ES)**, pessoa física ou jurídica, deverá(ão) obrigatoriamente enviar toda a documentação que vier a ser solicitada pelo **VENDEDOR**, como condição essencial à continuidade do presente negócio, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais ou documentos fornecidos.

5.13 O vendedor reserva-se o direito de presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar ou anular esta alienação, total ou parcialmente, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos **ARREMATANTES**, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.

6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO

6.1 Os imóveis arrematados serão pagos à vista, em moeda corrente nacional, diretamente ao COMITENTE VENDEDOR no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas após a arrematação.

6.2 O COMITENTE VENDEDOR terá o prazo de até 60 (sessenta) dias para providenciar os documentos para escritura. Caso haja a necessidade de regularização de documentos, o prazo começa a contar após a devida regularização.

6.3. A posse ao arrematante ocorrerá após o pagamento do preço ao COMITENTE VENDEDOR e a comissão do leiloeiro. Em caso de pagamento parcelado, aprovado pelo COMITENTE VENDEDOR, a posse precária poderá ser autorizada ao arrematante a partir do pagamento das arras.

6.4 Caso ocorra atraso no pagamento de qualquer das parcelas da arrematação, o arrematante incidirá em multa moratória no valor equivalente a 2% (dois por cento) da parcela inadimplida, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado "*pro rata die*" e correção monetária com base na variação do IGP-M/ FGV (ou em caso de sua extinção, pelo indexador de preço que substituí-lo), verificada naquele período, se o COMITENTE VENDEDOR não preferir a rescisão do negócio, presumindo-se a renúncia do arrematante ao bem adquirido.

7. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1 O arrematante, além do pagamento total do valor do preço, no ato da arrematação pagará ao leiloeiro a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor total do arremate, a título de comissão, sem desconto ou compensação com o valor da arrematação.

7.2 O pagamento da comissão deverá ser feito por meio de PIX para a conta bancária informada pelo Leiloeiro.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/INSTRUMENTO AQUISITIVO

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Definitiva de Venda e Compra e/ou Instrumento Particular de Promessa de Venda e Compra emitido exclusivamente pelo COMITENTE VENDEDOR.

8.2. As partes terão o prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da aprovação da venda, se não houver pendência documental de responsabilidade das partes, para protocolizar o pedido de registro da venda no cartório competente.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição com prévia análise e aprovação expressa por parte do COMITENTE VENDEDOR.

8.4. O COMITENTE VENDEDOR se obriga a fornecer aos Arrematantes a ficha de matrícula dos imóveis atualizadas, segundo descritas no Anexo I deste Edital.

8.5. Serão de responsabilidade do Arrematante, todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: regularização da matrícula, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escrituras, registros, averbações, certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública de compra e venda,
caberá exclusivamente ao COMITENTE VENDEDOR.

8.6 A partir da efetiva entrega da posse precária do IMÓVEL passarão a se constituir responsabilidade de transferência e pagamento do adquirente todos os impostos e taxas, contas de luz, água e esgoto, taxa de lixo e quaisquer outras de toda e qualquer natureza incidentes sobre o imóvel adquirido, obrigando-se ele a fornecer ao COMITENTE VENDEDOR, sempre que solicitado, os correspondentes comprovantes de pagamento e quitação até que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda e, consequentemente, transferida a propriedade e posse definitiva do imóvel.

9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Ocorrendo a rescisão da aquisição do imóvel por culpa do adquirente, bem como desistência ou arrependimento do lance ou proposta, desfar-se-á a venda e o arrematante deverá pagar 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate ao COMITENTE VENDEDOR a título de multa não compensatória, bem como a Comissão devida o leiloeiro, que será cobrada por via executiva, como dívida líquida, certa e exigível, corrigida monetariamente pelos índices previstos no item 6.4 supra até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos, além de outras medidas porventura cabíveis.

9.2. Poderá 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 Federal nº 21.981/32.

9.3. A falta de utilização pelo COMITENTE VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe 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. DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1 A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados, no escritório do leiloeiro, bem como, no site www.satoleiloes.com.br.

10.2 **Os lances ofertados são irrevogáveis**. O Usuário/interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

10.3 O arrematante não poderá alegar desconhecimento das condições de alienação, das características dos imóveis adquiridos, da sua situação jurídica, bem como, de eventual ausência de averbação(ões) de benfeitorias existentes junto ao C.R.I. competente, sendo de sua responsabilidade a regularização, junto ao Cartório de
Registro de Imóveis, ao INSS, Prefeituras e demais órgãos públicos, assim como existência de eventuais ônus.

10.4 Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação e/ou desocupação dos imóveis, bem como, desapropriação(ões) em qualquer âmbito, possível descontaminação de solo, se for o caso, correrão por conta do arrematante.

10.5 As fotos e descrições dos bens que serão levados a hasta estão disponíveis nos sites www.satoleiloes.com.br, sem prejuízo da exposição virtual, sendo certo que as fotos expostas no(s) site(s) são meramente ilustrativas.

10.6 O site www.satoleiloes.com.br, poderá cancelar qualquer lance a seu único e exlcusivo critério, sempre que não houver possibilidade de autenticar a identidade do interessado no leilão, bem como, o interessado descumpra qualquer regra disposta nos editais, condições de venda e regulamento geral do leilão.

10.7 O(s) proponente(s)/ofertante(s) que solicitar(em) o cancelamento do lance efetuado, será(ão) permanentemente impedido(s) de participar(em) de quaisquer outros leilões no site www.satoleiloes.com.br., bem como ficarão sujeitos às penalidades cabíveis, dispostas nos editais, condições de venda, legislação vigente e regulamento geral do leilão.

10.8 A carta de arrematação dos lotes arrematados serão enviadas aos arrematantes somente após a liberação por parte do COMITENTE VENDEDOR.

10.9 Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. **55 (11) 99387-8133**, ou por escrito, através do **e-mail:** comercial@satoleiloes.com.br.

10.9 O leiloeiro é meramente mandatário do COMITENTE VENDEDOR, não se responsabilizando em hipótese alguma pela procedência e evicção dos bens colocados em leilão.

10.10 As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

10.11 Os casos omissos serão regidos pela legislação brasileira pertinente.

ANEXO I

LOTE 01: UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO medindo 20,00m de frente; 33,50m do lado direito de quem o olha de frente; 44,00m do lado esquerdo, encerrando a área de 770,00m², confinando em um dos lados e nos fundos com propriedade de Francisco Alves, e do outro lado, com quem de direito.
Av.6: Faço constar que o prédio 9.692 da Avenida Marginal Direita Anchieta, atualmente tem o nº 532.

Desocupado.

Matrícula nº 26.711 – 14º Ofício de Registro de Imóveis de S. Paulo

Lance inicial R$ 1.100.000,00