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

ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR, Leiloeiro Oficial, Jucesp 690, autorizado pela Credora Fiduciária, **FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS CREDITAS TEMPUS II – CNPJ sob nº 34.218.953/0001-42,** 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 e nº 13.043/14 e demais disposições aplicáveis pelas condições estabelecidas neste Edital.

1º LEILÃO: 16/11/2026 às 11:00
VALOR: R$ 539.765,75 (quinhentos e trinta e nove mil, setecentos e sessenta e cinco reais e setenta e cinco centavos).

2º LEILÃO: 17/11/2026 às 11:00
VALOR: R$ 1.019.687,91 (um milhão, dezenove mil, seiscentos e oitenta e sete reais e noventa e um centavos).

Deverá o devedor fiduciante exercer o direito de preferência em até 1 hora antes do encerramento do 2º leilão.

IMÓVEL: TERRENO constante do lote 09, da quadra H, do Jardim Mitsutani, no 29º Subdistrito-Santo Amaro, medindo 10m de frente para a Rua Michelangelo , antiga Rua 07, igual largura nos fundos, 25m da frente aos fundos de ambos os lados, confrontando-se do lado direito de quem de frente olha para o imovel, com o lote 10, por outro lado com o lote 08, e pelos fundos com o lote 39, encerrando a area de 250m2. Contribuinte:- 184.214.0009-5. **Av.3**: Procede-se a presente para constar que no terreno existe um prédio que recebeu o n° 88 da Rua Michelângelo, com a área construida de 69,00m².

Ocupado.

Matrícula nº 117.138 – 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo.

FIDUCIANTES: JESSE MENDES DE SOUZA – CPF: 140.908.538-42 e RAQUEL OLIVEIRA DE SOUZA – CPF: 270.254.518-19.

I - O IMÓVEL SERÁ VENDIDO EM CARÁTER "AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no Edital, Catálogo e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes no 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 consta da

descrição do terreno e a realidade existente. 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.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao 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. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s). 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). Realizado o pagamento, a Ata de Exercício da Preferência será lavrada em até 30 dias da data do pagamento e assinado pelo Leiloeiro. Após, será disponibilizada para assinatura do Credor, cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do Credor.

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuar(em) 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. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance. Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão a Carta de Arrematação será lavrada em até 30 dias da data do leilão e assinada pelo Leiloeiro. Após, será disponibilizada para assinatura do Credor, cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do Credor.

Os COMPRADORES se responsabilizam 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.

Se houverem débitos de IPTU e Condomínio até a data da arrematação, serão de responsabilidade da Credora Fiduciária.

Fica o devedor fiduciante INTIMADO das designações feitas acima. A publicação do presente edital supre a intimação pessoal. Será o presente edital, por extrato, publicado na forma da lei.

CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ON LINE

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.

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. 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 COMITENTE ou o Leiloeiro.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: 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 pela Credora Fiduciária após o encerramento do leilão.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: Caberá ao arrematante pagar ao 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 TED para a conta bancária informada pelo Leiloeiro.

INADIMPLÊNCIA: 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 à comitente e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. 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. O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do arrematante junto aos órgãos de proteção ao crédito. O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no PORTAL SATO LEILÕES, pelo 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 "suspenso/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.

FOTOS: As fotos e descrições dos imóveis a serem apregoados são disponibilizadas no sit. 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.

LANCES: 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.

DISPOSIÇÕES GERAIS: O Arrematante não poderá responsabilizar o Leiloeiro por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bem arrematado. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, reservando-se o Comitente Vendedor ao direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado.

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 Credor, cujo prazo para disponibilização ao arrematante dependerá do setor jurídico interno do Credor.

Os valores dos leilões foram apurados de acordo com o art. 27, parágrafos e incisos, da Lei Federal nº 9.514/97 com o pactuado contratualmente entre as partes e corrigidos até a data dos leilões.

O Leiloeiro estará apta 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. Ao concorrer na aquisição do imóvel do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital. 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.

LEILOEIRO - 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.
Ficam os devedores fiduciantes JESSE MENDES DE SOUZA – CPF: 140.908.538-42 e RAQUEL OLIVEIRA DE SOUZA – CPF: 270.254.518-19.ficam intimados das designações dos leilões.

ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR – Leiloeiro Oficial – JUCESP nº 690