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: 23/11/2026 às 15:30
VALOR: R$ 341.728,09

2º LEILÃO: 24/11/2026 às 15:30
VALOR: R$ 670.661,85

LEILOEIRA: TATIANA HISA SATO, Leiloeira Oficial, Jucesp 817

CREDOR(A) FIDUCIÁRIO(A): ZANAGA ZEITLIN EMPREENDIMENTOS LTDA – CNPJ sob nº 35.493.301/0001-89, 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
Um lote de terreno urbano com destinação residencial, sob nº 02, da quadra "F", localizado em Zona Residencial Um (ZR1), situado no loteamento denominado "Jardim Barra Do Cisne", em Americana, medindo 33,76 metros de frente para a Avenida 01; 25,86 metros na linha dos fundos, confrontando com o lote 11; 48,40 metros de um lado, confrontando com o lote 01 e 64,49 metros de outro lado, confrontando com o lote 03, perfazendo uma área superficial de 1.411,05 metros quadrados, existindo sobre o mesmo restrições urbanísticas impostas pela loteadora, as quais se encontram descritas no registro do presente loteamento.
Av.04 – 30/10/2020 – AVERBAÇÃO DE CADASTRO DO IMÓVEL – Averba-se que o imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Americana/SP, sob nº 29.0023.0073.000.
Av.08 – 24/02/2026 – PENHORA – Consta uma penhora extraída dos autos da ação de Execução Civil (processo nº 0005849-90.2023.8.26.0019), que tramita no 1º Oficio Cível do Foro Central da Comarca de Americana/SP.
Av.09 – 23/10/2026 – AVERBAÇÃO DE ATUAL DENOMINAÇÃO DE VIA PÚBLICA E CEP – Averba-se que: (i) a Avenida 01 do loteamento denominado Jardim Barra do Cisne I, em Americana/SP, atualmente denomina-se Avenida Giné Faraone Zanaga; e (ii) o imóvel possui o Código de Endereçamento Postal (CEP): 13475-280.
Ocupado.
Matrícula nº 112.274 – Registro de Imóveis da Comarca de Americana/SP.

FIDUCIANTE: N'GHETER NAPAM SAMI – CPF 233.083.678-31

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 interessem.

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).

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 pela Leiloeira. 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.

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 da Leiloeira, 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 da Leiloeira submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostas neste edital. O leilão será realizado pela internet na página da leiloeira acima mencionado.

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 da Leiloeira 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 à Leiloeira.

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 da Leiloeira), sendo certo que, caso a leiloeira 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.

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 DA LEILOEIRA

6.1. Caberá ao arrematante pagar a Leiloeira, 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 informada pela Leiloeira.

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 da Leiloeira, 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.

7.4. Caso o(a) Credor(a) Fiduciário(a) autorize em algum momento, por mera liberalidade, o pagamento parcelado da preferência, está só será considerada exercida mediante o pagamento da totalidade de sua dívida e da comissão do leiloeiro.

7.5. A comissão do Leiloeiro não será devolvida em caso de desistência do exercício da preferência, após pagamento parcial, visto que o leiloeiro incorre no pagamento de custas e despesas ao realizar a prestação de serviços de leiloeiro.

7.6. O montante parcialmente já pago ao(à) Credor(a) Fiduciário(a) poderá ser descontado do valor total da dívida, sendo opcional ao(à) Credor(a) o abatimento e/ou a devolução dos valores.

VIII. INADIMPLÊNCIA

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

8.2. Poderá a Leiloeira 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 a Leiloeira 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 "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.

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

IX. FOTOS

9.1. As fotos e descrições dos imóveis a serem apregoados 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 a Leiloeira 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. A Leiloeira 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, 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 pela Leiloeira. 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.

10.5. 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. 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 apregoados.

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

XII. INTIMAÇÃO POR EDITAL

12.1. Fica a Devedora Fiduciante N'GHETER NAPAM SAMI – CPF 233.083.678-31 devidamente **COMUNICADA** e **INTIMADA** 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.

TATIANA HISA SATO - Leiloeira Oficial – JUCESP nº 817