

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: 24/07/2026 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, descrita na matrícula nº 25.626 - 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis/RJ.

Endereço: Rua das Árvores, lote nº 03, quadra I, gleba A, loteamento Frade, Angra dos Reis - RJ.

Imóvel: “Lote de terreno nº 03, da Quadra I da Gleba A, do Loteamento denominado “Frade”, situado no 2º distrito deste Município, cujo lote apresenta as seguintes medidas e confrontações: frente para a Rua das Árvores onde mede 15,00m; fundos com o lote 4 e 5 da quadra F onde mede 15,00m; pelo lado direito, com o lote 4 da quadra I onde mede 30,00m; pelo lado esquerdo com o lote 2 da quadra I, onde mede 30,00m; com a área total de 450,00m².”

Insta salientar que há uma construção no terreno que não foi averbada na matrícula, sendo sua regularização de responsabilidade do Arrematante.

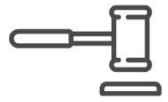
Desocupada.

Matrícula nº 25.626 – 1º Ofício de Justiça da Comarca de Angra dos Reis/RJ.

AVALIAÇÃO: R\$ 4.217.212,26

LANCE INICIAL: R\$ 2.551.362,79

II. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR



2.1. O arrematante declara-se ciente de que sobre o imóvel podem incidir débitos de natureza fiscal, tributária, condominial ou de qualquer outra natureza, assumindo integral responsabilidade por todos os débitos, ônus e encargos que recaiam ou venham a recair sobre o Imóvel, inclusive, mas não se limitando, a tributos (IPTU, taxas, foro e laudêmio, se houver), contribuições condominiais ordinárias e extraordinárias, multas, encargos administrativos e quaisquer outras obrigações de natureza propter rem, ainda que referentes a períodos anteriores à arrematação ou à consolidação da propriedade fiduciária pelo Comitente Vendedor, estejam ou não constituídos ou lançados em nome dos antigos proprietários, de seus antecessores ou de terceiros. .

2.1.1. Caberá exclusivamente ao arrematante diligenciar junto aos órgãos competentes, Prefeitura, condomínio e demais entidades para apuração integral e atualizada dos débitos incidentes sobre o Imóvel., assumindo integral responsabilidade por sua quitação, nos termos deste Edital.

2.2. 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.

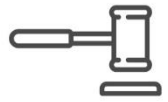
2.3. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade 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. Prevalecerão, para todos os fins, as informações constantes da matrícula do Imóvel perante o competente Registro de Imóveis, não se responsabilizando o Comitente Vendedor por divergências eventualmente existentes entre esta e plantas, croquis, descrições ou outros documentos de caráter não oficial.

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.

2.7. A escritura pública de compra e venda ou instrumento equivalente será formalizada no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data do leilão, não sendo permitido ao arrematante retardar sua formalização sem justificativa legal, permanecendo sob sua responsabilidade, desde a arrematação, todos os encargos incidentes sobre o imóvel.



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.

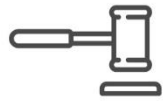
4.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

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. VISITAÇÃO

6.1. Na hipótese de o imóvel encontrar-se desocupado, a realização de visitas ficará sujeita à disponibilidade do VENDEDOR ou de representante por ele indicado para acompanhar os interessados no local. Ademais, os interessados deverão consultar previamente as datas disponíveis para visitação no e-mail: negocios3@satoleiloes.com.br.

VII. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. 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 30 (trinta) dias úteis após a concordância das partes, podendo tais formalidades serem pactuadas entre as partes.

7.2. 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: negocios3@satoleiloes.com.br.

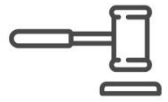
7.3. PARCELADO: O Comitente Vendedor aceita parcelamento, sendo necessária pagar a entrada de 30% sobre o valor do lance e o saldo remanescente poderá ser pago em até 10 parcelas.

VIII. COMISSÃO DA LEILOEIRA

8.1. 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.

IX. INADIMPLEMENTO

9.1 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.

X. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

10.1. A Leiloeira Oficial emitirá Ata de Arrematação após comprovados os pagamentos referentes a cláusula VII, sendo certo que esta não substituirá a Escritura do Contrato de Compra e Venda e/ou Escritura Definitiva (em caso de pagamento à vista) 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 30 (trinta) dias úteis, podendo ser prorrogados, considerando que a transferência depende da representação do VENDERDOR, pela gestora ou pela administradora.

10.2. 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.

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

XI. DISPOSIÇÕES GERAIS

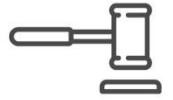
11.1. O Arrematante não poderá responsabilizar a Leiloeira por quaisquer circunstâncias que porventura possam existir em relação aos bem arrematado.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. A falta de utilização pelo Comitente Vendedor, 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.

11.5. 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.



11.6. 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.

XII. LEILOEIRA

12.1. 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