



## EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

**ANTONIO HISSAO SATO JUNIOR**, Leiloeiro inscrito na JUCESP sob o nº 690, com escritório a Travessa Comandante Salgado, nº 75 Bairro Fundação, Cidade São Caetano do Sul/SP, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **ITAÚ UNIBANCO S/A**, doravante designado **VENDEDOR**, inscrito no CNPJ sob nº 60.701.190/0001-04, com sede na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setúbal, na Cidade de São Paulo/SP, nos termos do Instrumento Particular de Venda e Compra de bem imóvel, com Cédula de crédito imobiliário nº 10139748603, firmado em 23/11/2017, no qual figura(m) como fiduciante(s) José Luiz Mallmann, brasileiro, profissional liberal inscrito no CPF/MF sob o nº 317.466.240-00 casado com Diva Mallman, inscrita no CPF/MF sob o nº 288.036.980-00 residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **Presencial e On-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 27 de julho de 2026, às 14h00min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 549.038,61 (quinhentos e quarenta e nove mil, trinta e oito reais e sessenta e um centavos)**, o imóvel a seguir descrito, com a propriedade consolidada em nome do credor Fiduciário, constituído pelo *“o Apartamento nº 105 do edifício Waldorf, à rua Gen. Lima e Silva, nº 639, no andar térreo ou 1º pavimento, de fundos, o último a contar da frente, com a área global de 78mq20, sendo 64mq50 de área exclusiva; fração ideal de 0,0581 do condomínio e no terreno que mede 10m56 de frente à rua Gen. Lima e Silva, por 88m00 de extensão da frente ao fundo, onde mede 9m00 de largura, mais ou menos, e entesta com terreno que é ou foi de Adroaldo Argeu Alves e outros, dividindo-se, por um lado, ao leste, com imóvel dos herdeiros de Lino Pereira Rebouças e, pelo outro lado, ao oeste, com dito dos herdeiros de Maria Tita Tota.* **Av. 7 – 102.797 – Atualização:** O imóvel desta matrícula está inscrito no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) sob nº RJPMB2B e localizado no quarteirão formado pelas ruas Gen. Lima e Silva, Luiz Afonso, José do Patrocínio e da Republica, no bairro Cidade Baixa. **Imóvel objeto da matrícula nº 102.797 - Registro de Imóveis da 2ª Zona – Porto Alegre.** Obs.: Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado **03 de agosto de 2026, às 14h00min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 274.519,31 (duzentos e setenta e quatro mil, quinhentos e dezenove reais e trinta e um centavos)**.

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br) em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico ou por edital, se aplicável, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br), respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão.

Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site [www.satoleiloes.com.br](http://www.satoleiloes.com.br), e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.



A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O proponente vencedor por meio de lance on-line ou presencial terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente pelo leiloeiro acerca da efetiva arrematação do imóvel, condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, para efetuar o pagamento, por meio de transferência bancária, da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro correspondente a 5% sobre o valor do arremate.

**A transferência bancária deverá ser realizada por meio de conta bancária de titularidade do arrematante ou do devedor fiduciante, mantida em instituição financeira autorizada pelo BCB - Banco Central do Brasil.**

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto 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. (BP-3591-02)