

BANCO DAYCOVAL S.A. com sede à Av. Paulista, nº 1793 Bairro Bela Vista, na cidade de São Paulo/SP, CEP 01311-200, inscrito com o CNPJ nº. 62.232.889/0001-90, (doravante “**Comitente Vendedor**” ou apenas “**VENDEDOR**”), por meio da utilização de recursos de tecnologia da informação – INTERNET, admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este processo de alienação na data, forma e condições a seguir dispostos, utilizando-se do critério de julgamento de maior lance ou oferta de preço, para venda do(s) imóvel(is) relacionado no Item I deste Edital, a ser conduzido pelo leiloeiro, **Dilson Marcos Moreira**, Leiloeiro Oficial, inscrito na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais - **JUCEMG nº 267**, e no CPF sob nº [], com endereço na Av. Raja Gabaglia, nº 4697, Bairro Santa Lúcia em Belo Horizonte/MG (“**LEILOEIRO**”), por meio do site abaixo indicado.

LOCAL DO LEILÃO: na Av. Raja Gabaglia, nº 4697, Bairro Santa Lúcia em Belo Horizonte/MG e online no site **www.casaleiloeira.com.br**

DATA DO 1º LEILÃO: 15/10/2026 às 17:00 (horário de Brasília/DF)

DATA DO 2º LEILÃO: 27/10/2026 às 17:00 (horário de Brasília/DF)

I. IMÓVEL(S)

II. IMÓVEL(S)

1.1. LOTE 1

1.1 :

O imóvel avaliando está localizado no bairro São Jorge, região predominantemente residencial. No local constatamos residências térreas e assobradadas de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 15 anos. Constatamos, também, edifícios de apartamentos residenciais de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 10 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: R. Amantino Antônio Petefi, R. Chapecó e Rod. RS-239.

Avaliação: R\$ 487.000,00

Lance Inicial: R\$ 487.000,00

Pagamento à vista via Transferência Bancária para a conta do Comitente a ser informado no e-mail de cobrança.

1.2:

Imóvel residencial em Joinville/Sc. Contendo sala varanda cozinha, área de serviço lavabo e três suítes Registrado com a matrícula nº34530 do 2º Registro de Imóveis de Joinville/SC.

Avaliação: R\$ 980.000,00

Lance Inicial: R\$ 980.000,00

Pagamento à vista via Transferência Bancária para a conta do Comitente a ser informado no e-mail de cobrança.

1.3:

O imóvel avaliando está localizado no bairro Gabiobal, região predominantemente residencial. No local constatamos residências térreas e assobradadas de médio padrão construtivo e idade aparente em torno de 25 anos. Nas vias principais constatamos comércio de âmbito local e alguns prestadores de serviços. As principais vias de acesso são: R. Alm. Tamandaré e Av. João Batista Lovato. A matrícula informa que o imóvel está localizado na Rua C, esquina com a Rua Venâncio Trevisan, porém o carnê do IPTU cita que o imóvel está localizado na Rua Mario Mendes, nº 14, em esquina. No local, observamos que o imóvel faz esquina com as Ruas Venâncio Trevisan e Mario Mendes. Desta forma, acreditamos que é possível vincular o imóvel vistoriado as documentações, visto que matrícula e IPTU são vinculados através de número de inscrição (01.01.022.0169.001) além de números de lote e quadra (lote nº 01 da quadra nº 106). Trata-se de imóvel multifamiliar. O imóvel é composto por 2 (duas) casas residenciais, com acesso e hidrômetro compartilhado e 2 medidores individuais de energia elétrica. Observamos que a casa 1 possui edificação em madeira, com aproximadamente 48,00m², não considerada na presente avaliação. A matrícula informa as poligonais do terreno, porém em medições realizadas, observamos que o lote "ocupa" parte da confluência (conforme planta anexa). Todavia, observamos que não existem edificações sobrepondo a referida área, sendo possível ajustar o perímetro do lote com simples alteração no fechamento em alvenaria do imóvel. O imóvel está registrado com a matrícula nº22.933, no Serviço de Registro de Imóveis de Colombo/PR.

Avaliação: R\$ 421.000,00

Lance Inicial: R\$ 421.000,00

Pagamento à vista via Transferência Bancária para a conta do Comitente a ser informado no e-mail de cobrança.

1.4:

Imóvel residencial em Mafra/Sc., contendo Garagem, espaço gourmet, cozinha, lavabo, sala de tv, sala de jantar, sala de TV pavimento superior, sacada, suíte, banheiro suíte, escritório, banheiro social, dormitório e edícula. Imóvel com a matrícula, nº5209, registrado no 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Mafra/SC

Avaliação: R\$ 831.000,00

Lance Inicial: R\$ 831.000,00

Pagamento à vista via Transferência Bancária para a conta do Comitente a ser informado no e-mail de cobrança.

II. SITUAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

2.1. O(s) imóvel(is) relacionado(s) e descrito(s) no Item I do presente Edital serão ofertados na situação jurídico/processual em que se encontram, assumindo, o arrematante, de modo expresso, os riscos correspondentes a todas as pendências judiciais e/ou administrativas incidentes sobre o(s) bem(ns)

imóvel(is), não respondendo o VENDEDOR pela evicção caso a evicção se dê pelos riscos que já eram de ciência do arrematante.

2.1.1. Os Comitentes Vendedores se obrigam a entregar o imóvel com condomínio, taxas associativas e/ou condominiais, quando aplicáveis, e IPTU quitadas até a data da arrematação.

2.2. O imóvel será vendido em caráter “ad corpus”, de modo as informações constantes no registro imobiliário, matrícula e demais documentações são de conhecimento dos interessados, 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 e/ou cabendo a esses realizarem a pesquisa jurídica das documentações e dos bens que tiverem interesse.

2.3. O arrematante adquire o(s) imóvel(is) no estado de conservação e ocupação em que se encontra(m) e declara(m) 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.

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. O arrematante ficará responsável pelas providências judiciais e administrativas referentes ao(s) imóvel(is), ficando, também, sob sua responsabilidade a regularização do bem, se o caso, perante os órgãos competentes, tais como, Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, INCRA, Receita Federal, entre outros, bem como adoção de medidas para desocupação do imóvel, se o caso, eximindo o VENDEDOR de quaisquer ônus e providências para a regularização.

2.7. 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.

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.

3.1.1. Considerar-se-á legítimo representante do arrematante, nos leilões e nas demais ocasiões relativas a este processo, aquele que detiver amplos poderes para tomar quaisquer decisões relativamente a todas as fases, devendo, para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em Cartório ou instrumento público de procuração.

3.1.2. No caso de pessoas jurídicas, o instrumento público ou particular de procuração deverá ser acompanhado de cópia do estatuto ou contrato social em vigor comprovando a capacidade de o signatário nomear procurador, e, quando se tratar de sociedade anônima, da ata de nomeação do signatário.

3.1.3. Sendo o representante da pessoa jurídica proponente o seu sócio, proprietário, dirigente (ou assemelhado), este deverá apresentar cópia do respectivo Estatuto ou Contrato Social, no qual estejam expressos seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em decorrência de tal investidura.

3.2. Para participação online no leilão, os interessados deverão realizar o cadastro no site do leiloeiro, 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. Dentre os documentos necessários para cadastro e habilitação estará uma “Declaração de Ciência Às Normas de Prevenção e Combate à Lavagem de Dinheiro, ao Financiamento do Terrorismo e da Proliferação de Armas de Destruição em Massa”, conforme modelo indicado ao final do presente edital, ficando os participantes cientes de que, caso seja detectada situação ou atividade suspeita nos termos das Leis nº 9.613/98 (atualizada pela lei nº 12.683/12) e 13.260/16 e normas complementares publicadas pelo Banco Central do Brasil e pelo Conselho Monetário Nacional sobre a matéria, poderão ser excluídos do leilão a qualquer momento, inclusive depois de seu encerramento, caso em que seu lance será anulado ainda que tenha sido vencedor.

3.4. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às condições de venda e pagamento dispostas neste edital.

3.5. 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. LANCES

4.1. Os lances serão ofertados através do site www.casaleiloeira.com.br, por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do proponente e/ou seu representante previamente credenciado naquele mesmo site. 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.

4.2. A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências de todos os termos do presente Edital e seus Anexos, sendo o proponente responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos, declarações e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome em qualquer fase da alienação, por seu(s) representante(s) legal(is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.

4.3. 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 do leiloeiro 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. Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, sendo certo, portanto, que o Leiloeiro e o Comitente Vendedor não garantem nenhum direito ao proponente que queira ofertar lances online ou presencial, responsabilizando-se o proponente 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 o Leiloeiro neste sentido.

5.3. O(s) imóvel(is) informado(s) no item I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo online (ou se o leilão for presencial e online), obedecidas às condições deste edital e anexos, 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 do Leiloeiro.

5.4. Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do arrematante, em nenhuma hipótese, sendo certo, portanto, que a homologação da venda, ficará condicionada a exclusivo critério do Comitente Vendedor que aceitará ou não o lance final, podendo recusá-lo, inclusive, mesmo nas hipóteses em que tiver aceitado o valor do lance final, caso o resultado da análise do vencedor com relação a Riscos de Lavagem de Dinheiro, de Financiamento do Terrorismo e de Financiamento da Proliferação de Armas de Destruição em Massa seja desfavorável.

5.5. 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(s) imóvel(is), e, em até 07 (sete) dias úteis, após o término do leilão, anunciará a decisão por e-mail.

5.6. Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência expressa ou por desclassificação, o VENDEDOR se reserva o direito de realizar nova alienação ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço do primeiro colocado, no prazo referente à forma de pagamento escolhida, mantendo os demais termos deste Edital.

5.7. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, conforme disposto no item 2.6.

VI. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. 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 ou PIX para a conta bancária informada pelo Comitente Vendedor após o encerramento do leilão.

VII. COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida na cláusula VI, pagará também ao LEILOEIRO, 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, através da forma de pagamento indicada pelo Leiloeiro e disponível na seção ‘Minha Conta’, do site Casa Leiloeira.

VIII. INADIMPLEMENTO

8.1 Em caso de inadimplemento do valor da arrematação, ou da comissão do LEILOEIRO, 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 do Leiloeiro Oficial e 20% (vinte por cento) destinado à comitente, podendo 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 nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito. Na hipótese de a inadimplência estiver relacionada à ausência de pagamento da comissão do leiloeiro e o arrematante já tiver pago algum valor com relação ao imóvel, haverá a retenção do percentual ora previsto, e devolução do restante.

IX. EVICÇÃO DE DIREITOS

9.1. Os comitentes VENDEDORES responderão, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade dos VENDEDORES pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

X. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

10.1. O Leiloeiro Oficial emitirá Ata de Arrematação após comprovados os pagamentos referentes a cláusula VI, sendo certo que esta não substituirá o contrato de compra e venda que deverá ser formalizado 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 para transferência da propriedade, na forma da lei.

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. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao Comitente Vendedor.

XI. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O Arrematante não poderá responsabilizar o Leiloeiro 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 pelos VENDEDORES, 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 do Leiloeiro www.francoleiloes.com.br. Outras informações poderão ser obtidas através do telefone (31)3344-0060, WhatsApp (31) 3344-0060 ou E-mail: contato@casaleiloeira.com.

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 Leiloeiro Oficial.

XII. LEILOEIRO

12.1. 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 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.

Dilson Marcos Moreira

JUCEMG Nº267