



LEILÃO DE TERRENO
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI Nº 9.514/97

Data e horário do 1º leilão: dia 04 de novembro de 2026 a partir das 11h00
Data e horário do 2º leilão: dia 19 de novembro de 2026 a partir das 11h00

Local dos Leilões: Somente Online através do site do Leiloeiro Oficial: www.freitasleiloeiro.com.br

ANTONIO CARLOS VILLA NOVA DE FREITAS, leiloeiro oficial inscrito na JUCESP sob nº 749, faz saber, que devidamente autorizado pela credora fiduciária **PORTO SEGURO ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 48.041.735/0001-90, nos termos da Escritura Pública lavrada em 29/08/2019, onde figura como devedor fiduciante Roger Misunaga Watanabe (Contrato 10002428, Cota 162, Grupo I111; Contrato 1000112387, Cota 422, Grupo I111; Contrato 1000113037, Cota 473, Grupo I113; Contrato 1000115919, Cota 433, Grupo I115; Contrato 1000113396, Cota 150, Grupo I125; Contrato 1000113392, Cota 20, Grupo I130; Contrato 1000112998, Cota 459, Grupo I136) e na forma da Lei nº 9.514/97, promoverá a venda em **LEILÃO EXTRAJUDICIAL SOMENTE ON-LINE (1º ou 2º leilão) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** através do site: www.freitasleiloeiro.com.br, do imóvel abaixo descrito. O **PRIMEIRO LEILÃO** será realizado no **dia 04 de novembro de 2026, a partir das 11h00, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 2.935.000,00 (dois milhões, novecentos e trinta e cinco mil reais)**. **DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:** Terreno contendo benfeitorias, situado na Rua Anezio Ruivo (antiga Rua Três), Lote nº 22 da quadra 12, no local denominado Sítio São Francisco, Vila Maria de Lourdes (antiga Fazenda Itaim), no bairro de Bom Sucesso, em Guarulhos/SP, com área total de 4.268,00m², matriculado sob nº 23.107 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP. Obs.: Existência Indisponibilidade constante na Av. 10 da citada matrícula. Ocupado. Caso não haja arrematação em primeiro leilão, fica desde já designado o **dia 19 de novembro de 2026, a partir das 11h00**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 2.054.500,00 (dois milhões, cinquenta e quatro mil e quinhentos reais)**. O imóvel está ocupado e será vendido à vista, em caráter "*ad corpus*" e no estado em que se encontra, sendo a desocupação de total responsabilidade do arrematante, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97. Os interessados em participar do leilão, deverão se cadastrar através do site www.freitasleiloeiro.com.br e se habilitar em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão. Os lances *on-line* e seus incrementos deverão estar de acordo com valores mínimos estabelecidos. Todas as despesas *propter rem*, ou seja, condomínio, IPTU, etc., com vencimento até a data do leilão, serão de responsabilidade da credora fiduciária, exceto quando se tratar de aquisição do imóvel por meio do exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante. Havendo arrematação, a escritura pública deverá ser lavrada em até 90 dias contados a partir da data do leilão, sendo as despesas com a transferência da propriedade, por conta do arrematante. Providências e encargos para regularização de eventuais divergências, pendências e averbações junto aos órgãos competentes, correrão por conta do comprador. O arrematante pagará o valor total da arrematação, mais 5% correspondente à comissão do leiloeiro oficial, a qual não está incluída no valor do lance. Os referidos pagamentos deverão ser efetivados no prazo de 24 horas depois de expressamente comunicado. Caso não sejam efetivados os pagamentos do valor da arrematação e comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, a venda não será concretizada e o proponente estará sujeito às penalidades legais. O devedor fiduciante será comunicado das datas, horários e local de realização dos leilões, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no parágrafo 2º-B do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017. As demais condições deste leilão obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19/10/1932. O edital completo encontra-se disponível no site do leiloeiro www.freitasleiloeiro.com.br.

Central de Informações: 11 3117.1001

• www.freitasleiloeiro.com.br

• af@freitasleiloeiro.com.br