

LEILÃO DE IMÓVEL (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – LEI 9514/97 cc LEI 13.476/17)

DORA PLAT, leiloeira oficial, inscrita na JUCESP nº 744, com escritório à Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP autorizada pelo Credor Fiduciário **BANCO ORIGINAL S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 92.894.922/0001-08, com sede em São Paulo/SP, nos termos do Contrato de Abertura de Limite Rotativo de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel e outras Avenças, nº GC02600824, datado de 10/04/2024, na qual figuram como Clientes/Garantidores **MÁRCIO ANTONIO GARCIA**, brasileiro, produtor rural, portador do RG nº 44175223-SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 795.642.679-00, casado sob regime da comunhão parcial de bens com **ROSEMARI CRISTINA PADOIN GARCIA**, brasileira, produtora rural, portadora do RG nº 58378194-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 734.918.379-87, residentes e domiciliados na Rua Dezoito, 18, Bairro Cajueiro, em Balsas/MA, e **HILTON CEZAR GARCIA**, brasileiro, produtor rural, portador do RG nº 52346495-SESP/PR, inscrito no CPF/MF sob o nº 742.100.099-20 casado pela separação de bens com **MARIA CRISTINA DE ARAÚJO GARCIA**, brasileira, produtora rural, portadora do RG nº 6565320-6-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 007.410.979-07, residentes e domiciliados na Rua Said Abib, casa 215, Nova Andirá, Andirá/PR, todos já qualificados no citado Contrato, promoverá a venda em 1º ou 2º leilão de imóvel alienado fiduciariamente, de modo somente **On-line**, dos imóveis abaixo descritos, nas datas, hora e local infracitados, na forma da lei 9.514/97.

1. Local da realização dos leilões: Os leilões serão realizados exclusivamente pela Internet, através do site www.portalzuk.com.br.

2. Descrição dos imóveis:

1) Imóvel Rural denominado Fazenda Boa Esperança III Parcela 01, com área de 771.0278ha (setecentos e setenta e um hectares, dois ares e setenta e oito centiares), desmembrada da Fazenda Meios, situada em Data Brejos, no município de Tasso Fragoso MA, com a seguinte descrição da parcela georreferenciada pelo Sistema Geodésico Local (SGL - SIRGAS2000 - SIGEF): Memorial Descritivo: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice AUO-M-6965, Longitude: -46°03'39,741", Latitude: -08°15'55,152" e Altitude: 385,64 m, deste segue confrontando com FAZENDA AGROVALE no azimuth 101°48' e distância de 164,21 m até o vértice AUO-M-6966, Longitude: 46°03'34,489", Latitude: -08°15'56,246" e Altitude: 408,44 m, deste segue no azimuth 120°26' e distância de 668,83 m até o vértice AUO-M-6923, Longitude: -46°03'15,647", Latitude: -08°16'07,274" e Altitude: 412,44 m, deste segue no azimuth 161°54' e distância de 947,41 m até o vértice DXI-M-9984, Longitude: -46°03'06,030", Latitude: -08°16'36,585" e Altitude: 416,25 m, deste segue no azimuth 145°55' e distância de 588,54 m até o vértice AUO-M-6958, Longitude: -46°02'55,254", Latitude: -08°16'52,451" e Altitude: 486,28 m, deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA II no azimuth 223°52' e distância de 1.303,76 m até o vértice DXI-M-9590, Longitude: -46°03'24,777", Latitude: -08°17'23,044" e Altitude: 436,48 m, deste segue no azimuth 238°29' e distância de 4.716,31 m até o vértice DXI-M-9318, Longitude: -46°05'36,181", Latitude: -08°18'43,250" e Altitude: 597,59 m, deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA III PARCELA 02 no azimuth 309°43' e distância de 1.102,19 m até o vértice DXI-M-9319, Longitude: -46°06'03,880", Latitude: -08°18'20,321" e Altitude: 595,95 m, deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA IV no azimuth 57°43' e distância de 4.947,96 m até o vértice DXI-M-9592, Longitude: -46°03'47,197", Latitude: -08°16'54,300" e Altitude: 509,11 m, deste segue no azimuth 7°09' e distância de 1.831,51 m até o vértice AUO-M-6965, Longitude: -46°03'39,741", Latitude: -08°15'55,152" e Altitude: 385,64 m, ponto inicial desta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas são georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciados ao Sistema Geodésico Local (SGL - SIGEF). Todos os azimuths foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional do INCRA, conforme certificação fdb1f449-0398-4ca1-ae2c-aa6f759c7f94. ART nº BR20200441585, devidamente recolhida. O imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob o nº 9500257571284. **Imóvel objeto da matrícula nº 2.403 do 1º Serviço de Registro de imóveis de Tasso Fragoso/MA, e consolidação da propriedade registrada sob nº Av.15/2403. Valor: R\$ 19.072.373,51**

Observações: (i) Informa-se que o procedimento de excussão extrajudicial foi temporariamente suspenso por decisão proferida nos autos nº 0801156-82.2025.8.10.0026; por decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0809457-62.2026.8.10.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão reconheceu a ilegalidade da prorrogação do período de suspensão (stay period), restabelecendo o direito do credor fiduciário de promover a excussão da garantia. Assim, o procedimento extrajudicial encontra-se regularmente retomado, com a realização do 1º e/ou 2º leilão do imóvel. Posteriormente, o mesmo juízo de origem proferiu nova decisão suspendendo a realização dos leilões extrajudiciais então designados para abril de 2026. Em razão disso, o credor fiduciário ajuizou a Reclamação nº 0814028-76.2026.8.10.0000 perante a Quinta Câmara de Direito Privado do

Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, tendo o Desembargador Relator Paulo Sérgio Velten Pereira deferido, em 01/07/2026, liminar para suspender os efeitos da referida decisão obstativa, com fundamento nos arts. 989, II, e 300 do CPC, até o julgamento definitivo da Reclamação. **Dessa forma, o procedimento extrajudicial encontra-se novamente autorizado a prosseguir, com novas datas e valores de leilão .** (ii) Imóvel com área de reserva legal, conforme **Av.1.** (iii) Consta gravada na **Av.7,** a existência de Alienação Fiduciária de Produtos Agropecuários e Subprodutos. (iv) Consta gravada nas **Avs.6, 8, 9 e 10,** Penhor. (v) Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), áreas totais e área com reserva legal, correrão por conta do arrematante. (vi) Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

2) Imóvel Rural denominado Fazenda Boa Esperança IV - PARCELA 01, com área de 1.031,6707ha (um mil e trinta e um hectares, sessenta e sete ares o sete centiares), desmembrada da Fazenda Meios, situada em Data Brejos, no Município de Tasso Fragoso - MA, com a seguinte descrição da parcela georreferenciada pelo Sistema Geodésico Local (SGL SIRGAS2000 - SIGEF): Memorial Descritivo: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice AUO-M-7417, Longitude: -46°03'41,706", Latitude: -08°14'45,486" e Altitude: 419,51 m, deste segue confrontando com FAZENDA AGROVALE no azimuth 183°31' e distância de 1.595,23 m até o vértice AUO-M-6963, Longitude: -46°03'44,909", Latitude: -08°15'37,310" e Altitude: 407,54 m, deste segue no azimuth 163°54' e distância de 570,53 m até o vértice AUO-M-6965, Longitude: -46°03'39,741", Latitude: -08°15'55,152" e Altitude: 385,64 m, deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA III no azimuth 187°09' e distância de 1.831,51 m até o vértice DXI-M-9592, Longitude: -46°03'47,197", Latitude: -08°16'54,300" e Altitude: 509,11 m, deste segue no azimuth 237°42' e distância de 4.947,96 m até o vértice DXI-M-9319, Longitude: -46°06'03,880", Latitude: -08°18'20,321" e Altitude: 595,95 m, deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA IV - PARCELA 02 no azimuth 309°44' e distância de 223,40 m até o vértice DXI-M-9320, Longitude: -46°06'09,493", Latitude: -08°18'15,672" e Altitude: 595,45 m, deste segue no azimuth 336°07' e distância de 996,37 m até o vértice DXI-M-9321, Longitude: -46°06'22,667", Latitude: -08°17'46,016" e Altitude: 600,93 m, deste segue no azimuth 1°20' e distância de 150,93 m até o vértice DXI-M-9322, Longitude: -46°06'22,551", Latitude: -08°17'41,105" e Altitude: 602,53 m, deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA V no azimuth 58°41' e distância de 2.652,29 m até o vértice DXI-M-9587, Longitude: -46°05'08,509", Latitude: -08°16'56,240" e Altitude: 422,11 m, deste segue confrontando com GLEBA NAZARETH no azimuth 59°26' e distância de 1.995,91 m até o vértice DXI-M-9593, Longitude: -46°04'12,355", Latitude: -08°16'23,203" e Altitude: 472,50 m, deste segue confrontando com GLEBA SÃO JOÃO no azimuth 322°42' e distância de 1.077,57 m até o vértice DXI-M-9981, Longitude: -46°04'33,684", Latitude: -08°15'55,298" e Altitude: 478,00 m, deste segue no azimuth 321°48' e distância de 813,25 m até o vértice DXI-M-9982, Longitude: -46°04'50,115", Latitude: -08°15'34,496" e Altitude: 598,00 m, deste segue confrontando com FAZENDA VÃO DA CASTANHA no azimuth 55°16' e distância de 1.408,16 m até o vértice DXI-M-9594, Longitude: -46°04'12,302", Latitude: -08°15'08,386" e Altitude: 454,96 m, deste segue no azimuth 75°28' e distância de 235,76 m até o vértice DXI-M-9595, Longitude: -46°04'04,845", Latitude: -08°15'06,462" e Altitude: 435,32 m, deste segue no azimuth 51°53' e distância de 231,75 m até o vértice DXI-M-9597, Longitude: -46°03'58,887", Latitude: -08°15'01,807" e Altitude: 432,54 m, deste segue no azimuth 46°21' e distância de 726,61 m até o vértice AUO-M-7417, Longitude: -46°03'41,706", Latitude: -08°14'45,486" e Altitude: 419,51 m, ponto inicial desta descrição. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimuths foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetros e distâncias calculadas pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 4c7eddf1-4a7e-4a62-8edf-0eea3823552b. ART nº BR20200441561 devidamente recolhida. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 9500257570806. **Imóvel objeto da matrícula nº 2.412 do 1º Serviço de Registro de imóveis de Tasso Fragoso/MA, e consolidação da propriedade registrada sob nº Av.15/2412. Valor: R\$ 15.013.922,56**

Observações: (i) Informa-se que o procedimento de excussão extrajudicial foi temporariamente suspenso por decisão proferida nos autos nº 0801156-82.2025.8.10.0026; por decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0809457-62.2026.8.10.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão reconheceu a ilegalidade da prorrogação do período de suspensão (stay period), restabelecendo o direito do credor fiduciário de promover a excussão da garantia. Assim, o procedimento extrajudicial encontra-se regularmente retomado, com a realização do 1º e/ou 2º leilão do imóvel. Posteriormente, o mesmo juízo de origem proferiu nova decisão suspendendo a realização dos leilões extrajudiciais então designados para abril de 2026. Em razão disso, o credor fiduciário ajuizou a Reclamação nº 0814028-76.2026.8.10.0000 perante a Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, tendo o Desembargador Relator Paulo Sérgio Velten Pereira deferido, em 01/07/2026, liminar para suspender os efeitos da referida decisão obstativa, com fundamento nos arts. 989, II, e 300 do CPC, até o julgamento definitivo da Reclamação. **Dessa forma, o procedimento extrajudicial encontra-se**

novamente autorizado a prosseguir, com novas datas e valores de leilão . (ii) Imóvel com área de reserva legal, conforme **Av.1. (iii)** Consta gravada nas **Avs.6, 7, 8, 9 e 10**, Penhor. **(iv)** Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), áreas totais e área com reserva legal, correrão por conta do arrematante. **(v)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

3) Fazenda Boa Esperança III / Parcela 02, com área de 271,5754 ha. (duzentos e setenta e um hectares, cinquenta e sete ares e cinquenta e quatro centiares), desmembrada da Fazenda Meios, localizada em Data Brejos, no Município de Balsas/MA, e que se encontra representado pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice DXI-M-9319, (Longitude: -46°06'03.880", Latitude: -08°18'20.321" e Altitude 595.95 m), deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA III- PARCELA 01 no azimute 129°43' e distância de 1.102,19 m até o vértice DXI-M-9318, (Longitude: -46°05'36.181", Latitude: -08°18'43.250" e Altitude 597.59m); deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA II no azimute 238°54' e distância 2.839,60 m até o vértice DXI-M-10896, (Longitude: -46°06'55.640", Latitude: -08°19'30.982" e Altitude 576.08 m); deste segue confrontando com FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA no azimute 329°53' e distância 1.006,57 m até o vértice DXI-M-9334, (Longitude: -46°07'12.137", Latitude: -08°19'02.639" e Altitude 574.02 m); deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA IV no azimute 58°06' e distância 2.460,42 m até o vértice DXI-M-9319, ponto inicial da descrição deste imóvel. Perímetro: 7.408,77m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetros e distâncias calculadas pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme certificação 168BF57C-2A8A-40F9-B127-CD3CEA514235. ART nº BR20200441585 devidamente recolhida. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 950.025.757.128-4 - Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR Emissão Exercício 2019, devidamente quitado, onde consta os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Fazenda Boa Esperança III; área total (ha): 1.042.6032; classificação fundiária: Grande Propriedade Produtiva; regulamento para localização do imóvel rural: Data Brejos; município sede do imóvel rural: Tasso Fragoso; UF: MA; módulo rural (ha): 70.0405; nº módulos rurais: 10,42; módulo fiscal (ha): 75.0000; nº de módulos fiscais: 13.9014; Fração Mínima de Parcelamento (ha): 4,00; nome: Hilton Cezar Garcia; CPF: 742.100.099-20; nacionalidade: brasileira; número do CCIR: 30410697208, e na Receita Federal sob o NIRF. nº 6.767.331-7. **Imóvel objeto da matrícula nº 29.274 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balsas/MA, e consolidação da propriedade registrada sob nº R.07/29.274. Valor: R\$ 20.761.439,79**

Observações: (i) Informa-se que o procedimento de excussão extrajudicial foi temporariamente suspenso por decisão proferida nos autos nº 0801156-82.2025.8.10.0026 (Av. 8); por decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0809457-62.2026.8.10.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão reconheceu a ilegalidade da prorrogação do período de suspensão (stay period), restabelecendo o direito do credor fiduciário de promover a excussão da garantia. Assim, o procedimento extrajudicial encontra-se regularmente retomado, com a realização do 1º e/ou 2º leilão do imóvel. Posteriormente, o mesmo juízo de origem proferiu nova decisão suspendendo a realização dos leilões extrajudiciais então designados para abril de 2026. Em razão disso, o credor fiduciário ajuizou a Reclamação nº 0814028-76.2026.8.10.0000 perante a Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, tendo o Desembargador Relator Paulo Sérgio Velten Pereira deferido, em 01/07/2026, liminar para suspender os efeitos da referida decisão obstativa, com fundamento nos arts. 989, II, e 300 do CPC, até o julgamento definitivo da Reclamação. **Dessa forma, o procedimento extrajudicial encontra-se novamente autorizado a prosseguir, com novas datas e valores de leilão . (ii)** Imóvel com área de reserva legal, conforme **Av.2. (iii)** Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), áreas totais e área com reserva legal, correrão por conta do arrematante. **(iv)** Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

4) Fazenda Boa Esperança IV / Parcela 02, com área de 168,8131 ha. (cento e sessenta e oito hectares, oitenta e um ares e trinta e um centiares), desmembrada da Fazenda Meios, localizada em Data Brejos, no Município de Balsas/MA, e que se encontra representada pela seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice DXI-M-9322, (Longitude: 46°06'22.551", Latitude: -08°17'41.105" e Altitude 602,53 m), deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA IV - GLEBA PARCELA 01 no azimute 181°20' e distância de 150,93 m até o vértice DXI-M-9321, (Longitude: -46°06'22.667", Latitude: -08°17'46.016" e Altitude 600.93m); no azimute 156°07' e distância 996,37 m até o vértice DXI-M-9320, (Longitude: -46°06'09.493", Latitude: -08°18'15.672" e Altitude 595.45 m); no azimute 129°44' e distância 223,40 m até o vértice DXI-M-9319, (Longitude: -46°06'03.880", Latitude: -08°18'20.321" e Altitude 595.95 m); deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA III no azimute 238°05' e distância 2.460,42 m até o

vértice DXI-M-9334, (Longitude: -46°07'12.137", Latitude: -08°19'02.639" e Altitude 574.02 m); deste segue confrontando com FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA no azimuth 330°05' e distância 463,72 m até o vértice DXI-M-9333, (Longitude: -46°07'19.691", Latitude: -08°18'49.555" e Altitude 564,06 m); deste segue confrontando com FAZENDA PRIMAVERA no azimuth 62°27' e distância 677,34 m até o vértice DXI-M-9332, (Longitude: -46°07'00.065", Latitude: -08°18'39.362" e Altitude 573.75 m); no azimuth 45°23' e distância 1.051,08 m até o vértice DXI-M-9331, (Longitude: -46°06'35,613", Latitude: -08°18'15,338" e Altitude 587.26 m); no azimuth 0°32' e distância 831,65 m até o vértice DXI-M-9330, (Longitude: 46°06'35.360", Latitude: -08°17'48.271" e Altitude 594.87 m); deste segue confrontando com FAZENDA BOA ESPERANÇA V no azimuth 60°40' e distância 449,60 m até o vértice DXI-M-9322, ponto inicial da descrição deste imóvel. Perímetro: 7.304,51m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo como referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimuths foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetros e distâncias calculadas pelas coordenadas cartesianas geocêntricas. Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, conforme certificação C969798D-A480-48D4-83CB-9F32C956FF96. ART nº BR20200441561 devidamente recolhida. O Imóvel cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 950.025.757.080-6 Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - Emissão Exercício 2019, devidamente quitado, onde consta os seguintes dados: denominação do imóvel rural: Fazenda Boa Esperança IV; área total (ha): 1.200.4838; classificação fundiária: Grande Propriedade Produtiva; indicações para localização do imóvel rural: Data Brejos; município sede do imóvel rural: Tasso Fragoso; UF: MA; módulo rural (ha): 70,0280; nº módulos rurais: 10,71; módulo fiscal (ha): 75,0000; nº de módulos fiscais: 16,0065; Fração Mínima de Parcelamento (ha): 4,00; nome: Hilton Cezar Garcia; CPF: 742.100.099-20; nacionalidade: brasileira; número do CCIR: 30410269206, e na Receita Federal sob o NIRF. nº 6.768.099-2. **Imóvel objeto da matrícula nº 29.275 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Balsas/MA, e consolidação da propriedade registrada sob nº AV.8/29.275. Valor: R\$ 12.902.589,70**

Observações: (i) Informa-se que o procedimento de excussão extrajudicial foi temporariamente suspenso por decisão proferida nos autos nº 0801156-82.2025.8.10.0026; por decisão proferida no Agravo de Instrumento nº 0809457-62.2026.8.10.0000, ao qual foi atribuído efeito suspensivo, o Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão reconheceu a ilegalidade da prorrogação do período de suspensão (stay period), restabelecendo o direito do credor fiduciário de promover a excussão da garantia. Assim, o procedimento extrajudicial encontra-se regularmente retomado, com a realização do 1º e/ou 2º leilão do imóvel. Posteriormente, o mesmo juízo de origem proferiu nova decisão suspendendo a realização dos leilões extrajudiciais então designados para abril de 2026. Em razão disso, o credor fiduciário ajuizou a Reclamação nº 0814028-76.2026.8.10.0000 perante a Quinta Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Maranhão, tendo o Desembargador Relator Paulo Sérgio Velten Pereira deferido, em 01/07/2026, liminar para suspender os efeitos da referida decisão obstativa, com fundamento nos arts. 989, II, e 300 do CPC, até o julgamento definitivo da Reclamação. **Dessa forma, o procedimento extrajudicial encontra-se novamente autorizado a prosseguir, com novas datas e valores de leilão .** (ii) Imóvel com área de reserva legal, conforme **Av.2.** (iii) Eventual Regularização e encargos perante os órgãos competentes sobre o georreferenciamento, o Cadastro Ambiental (CAR), certificado de cadastro de imóvel rural (CCIR), áreas totais e área com reserva legal, correrão por conta do arrematante. (iv) Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.

3. DATAS E VALORES DOS LEILÕES:

>1º Leilão: 24/07/2026, às 10h00 . Lance mínimo: R\$ 69.782.735,21

>2º Leilão: 27/07/2026, às 10h00. Lance mínimo: R\$ 83.625.427,28

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

Arremate: Somente à vista, dentro do prazo de 24h.

Comissão: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de **5% a leiloeira a título de comissão**, no prazo de 24h. O arrematante será comunicado por e-mail e deverá acessar a área do cliente no site www.portalzuk.com.br e seguir as instruções de pagamento constantes da página.

5. LANCES: Interessados em participar do leilão de modo on-line, cadastrar-se-ão no site www.portalzuk.com.br e se habilitarão, com antecedência de até 1 hora, para o início do leilão, sendo que os lances on-line se darão exclusivamente através do site, respeitado o lance mínimo e o incremento estabelecido. Sobrevindo lance nos 3 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será automaticamente prorrogado por mais 3 minutos. Esse procedimento será repetido quantas vezes forem necessárias, garantindo que todos os

interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. 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. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

6. DIREITO DE PREFERÊNCIA: O fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do artigo 27 da lei 9.514/97, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição, na forma estabelecida no parágrafo 2ºB do mesmo artigo, devendo apresentar manifestação formal do interesse, através do e-mail direitodepreferencia@portalzuk.com.br. A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais e dos respectivos advogados.

7. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE: A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação física, documental/registral em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e as fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas. Eventual regularização das áreas de terreno, construída, assim como o logradouro/numeração, perante a prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos, ficarão a cargo do arrematante que assumirá os custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. Ficará a cargo do interessado verificar suas condições, antes das datas designadas neste edital, bem como deverá 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. Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas relativas à transferência da propriedade, na forma do item 8 do presente edital, e as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter “ocupado”.

8. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: Caso haja arrematante, quer em primeiro ou segundo leilão, a escritura de venda e compra ou instrumento cabível, será lavrada(o) em até 60 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao vendedor. O arrematante deverá apresentar a matrícula comprovando o registro da transferência da propriedade em até 60 dias da finalização/assinatura do instrumento/escritura.

Correrão por conta do Arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, laudêmio, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação do imóvel com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico. 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 regulam a atividade da leiloeira.

9. DÉBITOS: O arrematante é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmos, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O arrematante deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do credor ou de seus antecessores.

10. INADIMPLÊNCIA/DESISTÊNCIA: O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) 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. Tal

arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK. Além disso, o nome do arrematante inadimplente poderá ser incluído em sistemas de proteção ao crédito, como o Serasa.

Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

11. EVICÇÃO DE DIREITOS: O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

12. AÇÕES JUDICIAIS: Eventuais avisos/menções de ações judiciais, no site www.portalzuk.com.br, na divulgação desse leilão, aderirão ao edital.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS: A falta de utilização pelo 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.

14. FORO: Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

15. ESCLARECIMENTOS/INFORMAÇÕES: Para dúvidas ou maiores informações: pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou pelo e-mail contato@portalzuk.com.br.