

Condições Gerais

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: (10/07/2026, às 10h00min)

2º LEILÃO: (13/07/2026, às 10h00min)

(*horário de Brasília)

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeiro(a) Oficial, JUCISRS nº 168/00, com escritório na Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a LEILÃO PÚBLICO de modo PRESENCIAL E ON-LINE, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, à Av. Presidente Juscelino Kubistchek, 2041, Conj. 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, nos termos do instrumento particular com eficácia de escritura pública, firmado em 31/07/2023, com o Fiduciante LUCIO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado, maior, funcionário público estadual, portador do RG nº M2247750-SSP/MG e inscrito no CPF sob o nº 395.641.696-15 e e sua esposa MARIA DO CARMO PEREIRA DE OLIVEIRA, brasileira, casada, professora, portador do RG nº M3367072 SSP/MG, inscrito no CPF nº 589.834.656-20, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residente e domiciliado em Pouso Alegre/MG, no dia 10/07/2026 em PRIMEIRO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 425.829,91 (quatrocentos e vinte e cinco mil, oitocentos e vinte e nove reais e noventa e um centavos), o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, o imóvel matriculado sob nº 2.239 do Oficial de Registro de Imóveis de Guarujá/SP, com propriedade consolidada conforme AV.9, constituído por "Apartamento nº 25, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do Edifício Julieta Bonavides, situado à Rua José Inácio Correa nº 107, nesta cidade e comarca de Guarujá/SP, confrontando na frente com o 28 hall de circulação do pavimento, por onde tem sua entrada, escadaria e apartamento nº 24; de um lado com o mesmo hall e espaço da área de recuo lateral direita; do outro lado com espaço da área de recuo lateral esquerda e nos fundos com o espaço da área de recuo posterior, tendo a área útil de 87,00m², área comum de 59,00m², totalizando 146,00m², correspondendo-lhe tanto no terreno como nas partes comuns uma fração ideal equivalente a 7,728% do todo.". Cadastro Municipal: 3.0441.002-011. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Consta conforme R.08 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Vendedor"). Imóvel Ocupado. Constituição de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Imóvel Ocupado.

Caso o Interessado venha a ofertar lance vencedor e atender aos requisitos previstos em lei, adquirirá o imóvel na qualidade de pessoa elegível à destinação de unidades imobiliárias classificadas como HIS ou HMP. Caso não atenda aos requisitos legais, adquirirá o imóvel na qualidade de investidor, devendo observar os termos da lei. Em quaisquer das hipóteses, o Arrematante se compromete a entregar toda a documentação exigida, bem como a prestar as declarações que se fizerem necessárias. Ainda, o Arrematante está ciente ainda de que, em qualquer caso, a venda será mantida integralmente, com as restrições constantes na legislação aplicável, não sendo oponível, em face do credor fiduciário, qualquer alegação de desconhecimento para justificar eventual pedido de cancelamento da arrematação.

O Interessado, ao apresentar lance para aquisição de imóvel constante do presente Edital, declara que realizou as diligências necessárias para verificar, junto aos órgãos públicos e legislação local aplicáveis, eventual vinculação do imóvel à programas habitacionais, políticas públicas, subsídios governamentais, restrições administrativas ou quaisquer legislações específicas que imponham limitação de uso, transferência, oneração e fruição, assumindo integralmente os riscos de uso, zoneamento e enquadramento, obrigando-se a respeitá-las e renunciando expressamente ao direito de alegar desconhecimento e solicitar o desfazimento da arrematação, isentando o credor fiduciário, de qualquer responsabilidade, presente ou futura.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 13/07/2026, no mesmo local, para realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 220.097,77 (duzentos e vinte mil e noventa e sete reais e setenta e sete centavos), nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

JURÍDICO CONTRATOS E CONSULTORIA – 001/2026

Página 2 de 4

MINUTA PADRÃO SOB

ALÇADA TOOLS - SHI

Os interessados em participar do leilão no modo presencial, devem se dirigir ao Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900, enquanto os interessados em

participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site www.pestanaleiloes.com.br, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão presencial/online.

O envio de lances on-line se dará através do site www.pestanaleiloes.com.br, em igualdade de condições com os participantes de modo presencial.

O Arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio por meio de TED ou PIX, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro(a). O Arrematante por meio de lance on-line terá igual prazo, depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento nas mesmas condições.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s) na aquisição, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) não realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja Arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, a Carta de Arrematação será emitida em 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante. Para os imóveis localizados no Estado de São Paulo, a Escritura Definitiva de Venda e Compra ("Escritura Definitiva") do imóvel será outorgada ao Arrematante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do leilão. Para os demais Estados, a outorga da Escritura Definitiva será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectiva Carta de Arrematação.

Caso, após a realização do Leilão surja qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o Vendedor apenas se manifestará ao Arrematante após a sua efetiva citação judicial, e não impedirá a formalização da Escritura Definitiva ou registro da Carta de Arrematação, conforme o caso.

A Escritura Definitiva será outorgada no Tabelionato que vier a ser indicado pelo Vendedor. Para que ocorra a lavratura da Escritura Definitiva, o Arrematante deverá efetuar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos à vista, de modo a ser possível o registro da Escritura Definitiva e transferência do Imóvel para a titularidade do Arrematante. Caso seja admitido pela Municipalidade o parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, e o Arrematante efetue tal parcelamento, em descumprimento ao previsto no presente edital, ficará a critério exclusivo do Vendedor o cancelamento da venda, com a emissão da respectiva Ata de Leilão Prejudicado, oportunidade em que serão aplicadas as penalidades previstas no parágrafo a seguir.

Em caso de desistência imotivada do Arrematante ou se o Arrematante, em razão da promoção de ações judiciais após a data de arrematação, optar por não prosseguir com a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ou registro da Carta de Arrematação para aquisição da propriedade do imóvel ("Desistência"), ou em caso de parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, a venda/arrematação será desfeita com a devolução pelo Vendedor do valor pago pelo Arrematante deduzido cumulativamente: (i) 20% (vinte por cento) do valor depositado a título de

JURÍDICO CONTRATOS E CONSULTORIA – 001/2026

Página 3 de 4

MINUTA PADRÃO SOB

ALÇADA TOOLS - SHI

pagamento do imóvel, como compensação pela Desistência do Arrematante, e (ii) 5% (cinco por cento) do valor total do lance, destinado ao Leiloeiro a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da Escritura Definitiva; (iv) do valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente Escritura Definitiva, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Oficial de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação "pro-rata-die" do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação, e para o IPTU será contado da data em que registrada a transferência de titularidade na matrícula do Imóvel. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

O Vendedor está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

JURÍDICO CONTRATOS E CONSULTORIA – 001/2026

Página 4 de 4

MINUTA PADRÃO SOB

ALÇADA TOOLS - SHI

As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, devendo o Arrematante constatar a localização e situação real do bem. 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 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações no site da leiloeira: std@pestanaleiloes.com.br ou pelo tel. (51) 3535-1000.