

EDITAL DE LEILÕES PÚBLICOS EXTRAJUDICIAIS
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
LEI Nº 9.514/97

NOVA ERA SECURITIZADORA S/A, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF sob nº 38.440.273/0001-20, NIRE 35300556313, com sede na cidade de São José do Rio Preto (SP), na Rua Fritz Jacobs, nº 3712 – Bairro Jardim Alto Rio Preto, CEP: 15020-040, representada na forma de seus atos constitutivos por **EDER MARQUES DOS SANTOS**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG no 44.184.931-3 SSP/SP e do CPF no 228.372.068-06, residente à rua Joaquina Ferreira da Silva, nº 30, Jardim Castelinho, CEP 15053-520, na cidade de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo, e-mail: edermarques@emgn.com.br, por intermédio do Leiloeiro Oficial **GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA**, regularmente matriculado na **JUCESP** sob o nº **640**, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a LEILÃO PÚBLICO na modalidade Eletrônica **ONLINE**, para alienação do imóvel recebido em garantia no contrato inadimplente de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme Aviso publicado no website www.sumareleiloes.com.br, regendo-se pelas disposições legais vigentes na Lei 9.514/97 e condições estabelecidas neste Edital.

1. DAS INFORMAÇÕES SOBRE OS LEILÕES EXTRAJUDICIAIS

1.1. 1º Leilão: Inicia no primeiro dia útil subsequente ao da publicação do edital e se encerra no dia **20/08/2026 às 10h00min**. Lance mínimo igual ou superior no importe de **R\$250.000,00 (DUZENTOS E CINQUENTA MIL REAIS)**, fixado consoante o expresso no § 1º do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97. Inexistindo lances no Primeiro Leilão, será realizado o Segundo Leilão na data abaixo designada.

1.2. 2º Leilão: início em **20/08/2026 às 10h00min** e encerramento no dia **28/08/2026 às 10h00min**. Lance mínimo igual ou superior no importe de **R\$424.543,57 (QUATROCENTOS E VINTE E QUATRO MIL, QUINHENTOS E QUARENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA E SETE CENTAVOS)**, fixado consoante o expresso no § 2º do art. 27 da Lei Federal nº 9.514/97.

1. 3. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente de forma *on-line* através da Plataforma Eletrônica disponível no website www.sumareleiloes.com.br.

2. DO OBJETO

2.1. O imóvel recebido em garantia de Alienação Fiduciária vinculado à **Cédula de Crédito Bancário nº 20240160054**, emitida originalmente em favor do credor originário pela emitente **COMPREGADOS AGÊNCIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.** (CNPJ: 37.181.830/0001-72), cujos direitos creditórios e propriedade fiduciária foram integralmente cedidos e consolidados em nome da **CREDORA FIDUCIÁRIA NOVA ERA SECURITIZADORA S/A**, inscrita no CNPJ. 38.440.273/0001-20, com sede na cidade de São José do Rio Preto (SP), na Rua Fritz Jacobs, nº 3712 – Bairro Jardim Alto Rio Preto, CEP: 15020-040, tendo como **DEVEDOR FIDUCIANTE CTN PARTICIPACOES E INVESTIMENTOS LIMITADA**, CNPJ sob nº 52.283.613/0001-87, com sede na Travessa Imperial, 1105, CEP: 15015-615, São José do Rio Preto/SP, neste ato representada por seu Representante Legal **CIRO THIAGO NETO**, brasileiro, casado sob regime de separação de bens, administrador, portador do RG nº 33.841.735-7 SSP/SP e do CPF nº 429.028.678-08, residente e domiciliado no município de São José do Rio Preto, Estado de São Paulo; e como **DEVEDOR AVALISTA, HOLDING CG INVESTIMENTOS LTDA**, CNPJ sob nº 53.284.206/0001-57 com sede na Travessa Imperial, 1105, Vila Imperial, CEP: 15015-615, São José do Rio Preto/SP, representada pelo seu Representante Legal **CIRO THIAGO NETO**, já qualificado, o qual é a seguir descrito e caracterizado:

IMÓVEL: UM PRÉDIO RESIDENCIAL, TIPO PH1/SH2/M5, com 26,71m² (vinte e seis metros quadrados e setenta e um centímetros quadrados) de área construída, e seu respectivo terreno que consiste no lote nº 6 (seis) da quadra nº 7 (sete), do CONJUNTO HABITACIONAL NADIR KENAN, nesta cidade de Barretos, situado na Rua Rage Caiel nº 522, medindo 10,21m. de frente para a citada Rua Rage Caiel, 20,28m. do lado direito, de quem o observa da Rua Rage Caiel, confrontando com o lote 7, 20,10m. do lado esquerdo, confrontando com o lote 5, e 10,25m. nos fundos, confrontando com o lote 19; todos da mesma quadra 7, perfazendo assim uma área total de terreno de 206,65m² (duzentos e seis metros quadrados e sessenta e cinco centímetros quadrados). **Inscrição municipal: 6.33.021.0210.01. Matrícula nº 55.717 do Cartório de Registro de Imóveis de Barretos/SP.**

2.2. DOS DÉBITOS

2.2.1. Consta débitos referente a IPTU, no valor total de R\$12.727,65 (doze mil, setecentos e vinte e sete reais e sessenta e cinco centavos), conforme histórico

financeiro emitido pela Prefeitura Municipal de Barretos/SP, atualizado até 15 de julho de 2026.

3. DO PROCEDIMENTO

3.1. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1.1. O Leilão Eletrônico será realizado na Plataforma Eletrônica utilizada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no *website* www.sumareleiloes.com.br, nos horários previamente estabelecidos neste Edital.

3.1.2. Todos os horários previstos no presente Edital e constantes do *website* www.sumareleiloes.com.br, catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação são considerados pelo horário oficial de Brasília (DF).

3.1.3. A condução do leilão será do(a) Leiloeiro Oficial, sendo de sua responsabilidade divulgar ao(s) interessado(s) o procedimento que será adotado, bem como esclarecer eventuais dúvidas. Caberá ainda ao(s) interessado(s), se informar(em) sobre a forma de condução do leilão.

3.2. DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

3.2.1. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica *online* não sendo permitida qualquer outra forma de apresentação de lances ou propostas, as quais deverão ser inseridas digitalmente na página do imóvel, que deverá ser acessada mediante *login* e senha previamente cadastrados e eventual oferta de lances implica na aceitação e ciência de todas as condições expressas no presente Edital, na sua integralidade.

3.2.2. O(s) interessado(s) em participar do leilão poderão fazê-lo por meio do *website* www.sumareleiloes.com.br, bem como deverá(ão) ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste Edital de Leilão, nos termos das Leis que compõem o ordenamento jurídico brasileiro.

3.2.3. Poderão participar da presente licitação pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital, mediante prévio cadastro no *website* www.sumareleiloes.com.br.

3.2.4. As pessoas físicas deverão inserir no sistema de cadastro disponível [website www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) os seguintes documentos devidamente digitalizados:

- Documento de identidade com foto;
- CPF/MF;
- Certidão de Casamento atualizada, se casado(a) for;
- Comprovante de endereço;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso.

3.2.5. As pessoas jurídicas deverão inserir no sistema de cadastro disponível [website www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) os seguintes documentos devidamente digitalizados:

- CNPJ/MF;
- Ato Constitutivo e devidas alterações;
- CPF/MF e Documento de Identidade com foto do representante;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

3.2.6. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o(s) imóvel(is) se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, nos termos do Item 3.2.7, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

3.2.7. Em caso de representação, será necessária a apresentação/envio de procuração pública em atenção ao expresso no art. 108 do Código Civil, constando os poderes específicos para: dar lance em leilão extrajudicial de imóvel, assinar e retirar ata ou carta de arrematação, receber, aceitar, outorgar e assinar, em nome do outorgante e solenidades de estilo e mais as que convencionar, pagar taxas, impostos e demais emolumentos devidos, solicitar quitações, preencher e assinar guias, termos, requerimentos diversos, declarações, comprovantes e demais papéis necessários, juntar, apresentar e retirar papéis e documentos, receber e dar quitação, representar o outorgante amplamente perante as repartições públicas, federais, estaduais, municipais, e autárquicas em geral, inclusive cartórios, podendo requerer subdivisões e unificações, notadamente, junto aos cartórios de registro imobiliário competentes, assinando e promovendo todos os documentos necessários, prestar declarações e esclarecimentos, cumprir exigências, melhor descrever e caracterizar o imóvel

arrematado, com áreas, divisas, metragens, confrontações e limites, matrículas ou transcrições, podendo ainda representá-lo em todos os atos que sejam necessários, pagar e receber quaisquer quantias a qualquer título ou proveniência que lhes sejam devidas ou destinadas, dando e recebendo quitação, prestar declarações de qualquer natureza, assinar contratos, plantas, recibos ou termos de quitação, aditamento, retificações, rerratificações, receber notificações, intimações, praticar todos os demais atos necessários ao mais amplo e fiel desempenho do mandato em relação ao imóvel objeto da arrematação.

3.2.8. A não apresentação/envio dos documentos especificados neste Item 3.2 no prazo estabelecido, implicará na imediata desqualificação do(s) interessado(s) para participação no leilão, não podendo o(s) mesmo(s), em hipótese alguma, alegar(em) desconhecimento dessa possibilidade.

3.3. DOS LANCES

3.3.1. Os lances serão enviados pelo *website* www.sumareleiloes.com.br, por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos nos item 1, observado o disposto no item 3.2 deste Edital.

3.3.2. A forma e procedimento sobre os lances serão estabelecidos e disponibilizados pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial no *website* www.sumareleiloes.com.br, devendo o(s) interessado(s) se informarem junto ao mesmo das regras para participação.

3.3.3. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, de modo que o(a) Usuário(a) é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, sendo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados salvo em virtude de decisão judicial transitada em julgado.

3.3.4. A CREDORA FIDUCIÁRIA poderá, a qualquer momento, mediante comunicado direcionado ao(à) Leiloeiro(a) Oficial via *e-mail*, suspender o leilão, em razão de ordem judicial ou a seu critério.

3.3.4.1. O(a) Leiloeiro(a) Oficial será o responsável por informar aos(às) interessados(as) sobre a suspensão solicitada. Nestes casos, a empresa responsável pelo leilão, o(a) Leiloeiro(a) Oficial e a CREDORA FIDUCIÁRIA estarão isentos de qualquer responsabilidade, ficando o(s) ARREMATANTES (S) ciente(s) da suspensão do

leilão, renunciando, desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma solicitar a reposição exata do bem e/ou alegar desconhecimento dessa possibilidade.

3.4. DOS VALORES, FORMAS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.4.1. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos expressos no item 1 deste Edital.

3.4.2. O(s) imóvel(is) é(são) ofertado(s) para pagamento à **VISTA**, que deverá ser efetuado à CREDORA FIDUCIÁRIA no prazo improrrogável de 48 (quarenta e oito horas) horas contadas da arrematação, através de boleto bancário que será encaminhado ao *e-mail* indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

3.4.3. O(a) ARREMATANTE deverá pagar à vista ao(à) Leiloeiro(a) Oficial a comissão estabelecida em lei no importe correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, no prazo de até 48 (quarenta e oito horas) horas contadas da arrematação, concomitantemente com o pagamento do lance, através do pix que será encaminhado ao *e-mail* indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão.

4. DAS PENALIDADES

4.1. O não pagamento dos valores de arrematação, comissão do Leiloeiro(a) Oficial, no(s) prazo(s) estabelecido(s) neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do(a) ARREMATANTE, ficando este(a) obrigado(a) a pagar o valor da comissão devida ao(à) Leiloeiro(a) Oficial no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, bem como o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ou proposta efetuada à CREDORA FIDUCIÁRIA, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

4.2. Poderá o(à) Leiloeiro(a) Oficial 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 21.981/1932.

4.3. Ocorrendo o desfazimento da arrematação, por qualquer motivo, o(a) ARREMATANTE quando estiverem na posse direta do imóvel deverá, no prazo de 15

(quinze) dias contados da devida notificação no endereço residencial e/ou eletrônico constantes da Auto de Arrematação, efetuar a entrega das chaves do(s) imóvel(eis) à CREDORA FIDUCIÁRIA, o qual deverá estar inteiramente desocupado de pessoas e coisas.

4.4. No caso de descumprimento do disposto no Item anterior pelo(a) ARREMATANTE, incidirá multa no importe de 2% (dois por cento) sobre o valor do imóvel em favor do CREDORA FIDUCIÁRIA a título de aluguel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM/FGV, sem prejuízo da propositura das medidas judiciais cabíveis.

4.5. O(a) ARREMATANTE declara ciência e total concordância em relação ao disposto neste Edital, nada tendo a opor em relação às penalidades nele descritas.

5. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

5.1. Arrematado(s) o(s) imóvel(eis), a CREDORA FIDUCIÁRIA escolherá o Tabelião de Notas responsável por lavrar a Escritura Pública de Compra e Venda a ser outorgada.

5.2. Após a confirmação do recebimento integral do valor da arrematação pela CREDORA FIDUCIÁRIA, o(a) ARREMATANTE terá o prazo de 10 (dez) dias úteis para entregar à CREDORA FIDUCIÁRIA toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, sendo que as partes enviarão esforços para sanarem quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo(a) ARREMATANTE, das demais obrigações assumidas neste Instrumento, bem como na Auto de Arrematação.

5.2.1. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) ARREMATANTE, poderá a CREDORA FIDUCIÁRIA considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

5.2.2. Ficará a critério da CREDORA FIDUCIÁRIA no casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo acordado ou inércia do(a) ARREMATANTE em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 90 (noventa) dias contados da assinatura da Auto de

Arrematação, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(à) ARREMATANTE, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

5.3. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, (a) ARREMATANTE deverá apresentar à CREDORA FIDUCIÁRIA no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de sua assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais da CREDORA FIDUCIÁRIA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

5.4. Na hipótese do Auto de Arrematação ser assinado por ARREMATANTE casado(A) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

5.4.1. Aplica-se o disposto no item anterior na hipótese de o Auto de Arrematação ter sido assinado por apenas um dos representantes legais da pessoa jurídica.

5.5. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

5.6. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pela CREDORA FIDUCIÁRIA, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) ARREMATANTE, entretanto, a partir da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pela CREDORA FIDUCIÁRIA e, portanto, não incorporaram ao saldo devedor do Fiduciante.

5.7. Caso haja a constatação de inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, a CREDORA FIDUCIÁRIA comunicará o(a) ARREMATANTE por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s)

eletrônico(s) constante(s) no Auto de Arrematação, sobre a irregularidade, devendo o(a) ARREMATANTE comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação sob pena de pagamento de multa pecuniária à CREDORA FIDUCIÁRIA no importe correspondente a 20% (vinte por cento) do valor em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventuais pagamentos efetuados pela CREDORA FIDUCIÁRIA a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

5.7.1. A inércia do(a) ARREMATANTE em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará à CREDORA FIDUCIÁRIA a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio a CREDORA FIDUCIÁRIA devolverá os valores recebidos na conta indicada no Auto de Arrematação, no valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no item 5.7 acima.

5.8. Serão de responsabilidade do(a) ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas neste Edital. O(a) ARREMATANTE declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que o eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome da CREDORA FIDUCIÁRIA ou de terceiros, cooperando a CREDORA FIDUCIÁRIA com os documentos necessários para efetiva transferência.

5.9. As fotografias, imagens e vídeos disponibilizados no [website www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visita física (prévia à realização do leilão, quando disponível), ou concordância com a visualização do(s)

imóvel(is) apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações do(s) imóvel(is).

5.9.1. Para fins de visitação do imóvel, será agendada uma DATA E HORÁRIO ÚNICOS para atendimento presencial conjunto de todos os interessados, a ser definida pela CREDORA FIDUCIÁRIA/LEILOEIRO OFICIAL e divulgada na página do lote na Plataforma Eletrônica www.sumareleiloes.com.br, devendo os interessados solicitar o agendamento prévio por meio dos canais de atendimento indicados neste Edital.

5.9.2. A ausência de agendamento no prazo ou o não comparecimento no dia e horário previstos para a visita única implicará na concordância tácita do interessado com a compra no estado em que o imóvel se encontra, valendo-se apenas das imagens e documentações disponibilizadas no leilão, não sendo admitidas visitas individuais fora da data estabelecida.

5.10. O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) ARREMATANTE) adquire(m) o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóvel(is) apregoado(s), não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável(is) por eventual regularização acaso necessária.

5.11. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) ARREMATANTE assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

5.12. O(a) ARREMATANTE declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e a propositura das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele(a) integralmente custeado(a) e acompanhadas, não tendo a CREDORA FIDUCIÁRIA qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução

dos processos de imissão na posse já em curso nos quais o(a) ARREMATANTE vier a substituir a CREDORA FIDUCIÁRIA no polo ativo da ação em face do(s) Devedor(es) Fiduciante(s) ou terceiros(as). A CREDORA FIDUCIÁRIA não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(s) ARREMATANTE(S) em ação de Imissão na posse.

5.13. Caberá exclusivamente ao(à) ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização da CREDORA FIDUCIÁRIA por eventual omissão nas informações descritas neste Edital.

5.14. O(a) ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando a CREDORA FIDUCIÁRIA, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A CREDORA FIDUCIÁRIA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

5.15. O(a) ARREMATANTE fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento da CREDORA FIDUCIÁRIA relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) ARREMATANTE realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

5.15.1. Na hipótese de existência de demandas judiciais, a arrematação implicará na transmissão ao(à) ARREMATANTE dos direitos de aquisição do(s) imóvel(is) arrematado(s), sob a condição da improcedência das respectivas ações judiciais movidas pelo antigo mutuário e consequente livre desembaraço do(s) imóvel(is) para todos os fins de direitos.

5.15.2. Na arrematação de imóvel(is) desocupado(s) porém com ações judiciais pendentes, o(a) ARREMATANTE será imitido na posse a partir da lavratura da escritura pública, devendo aguardar a confirmação da licitude do procedimento de consolidação da propriedade fiduciária, dos leilões judiciais ou da adjudicação, mediante o trânsito em julgado de tais ações judiciais, para que se confirme a validade da compra e venda, segundo as formas e condições gerais tratadas neste instrumento.

5.15.3. Caso ao final da(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas antes ou depois da arrematação, seja invalidada a consolidação da propriedade e/ou os leilões públicos promovidos pela CREDORA FIDUCIÁRIA, a arrematação do(a) ARREMATANTE(a) será automaticamente rescindida, após o trânsito em julgado da ação. Neste caso, serão reembolsados pela CREDORA FIDUCIÁRIA os valores pagos pelo(a) ARREMATANTE, nos termos do Item 5.16.1 deste Edital.

5.15.4. A mera existência de ação judicial ou decisão judicial não transitada em julgado, não enseja ao(à) ARREMATANTE o direito à desistência da arrematação.

5.16. Para os imóveis com ação judicial, recairá sobre a CREDORA FIDUCIÁRIA o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil Brasileiro, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado haverá a incidência do disposto nos itens 5.16.1 deste Edital. A evicção não gera indenização por perdas e danos.

5.16.1. A responsabilidade da CREDORA FIDUCIÁRIA pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda, incluída a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo(a) ARREMATANTE a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo(a) ARREMATANTE, o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do(a) ARREMATANTE até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel, a menos que expressamente autorizadas pela CREDORA FIDUCIÁRIA.

5.17. O(a) ARREMATANTE possui ciência inequívoca e total concordância quanto ao procedimento de consolidação da propriedade fiduciária pela CREDORA FIDUCIÁRIA, declarando o(a) ARREMATANTE, neste ato, que, tendo analisado o conteúdo dos procedimentos de expropriação extrajudicial e da(s) ação(ões) judicial(is), em curso, mediante a assistência técnica de Advogado(a) especializado(a), nada tem a opor, acrescentar, criticar ou impugnar quanto à constituição e liquidação da alienação fiduciária que anteriormente incidia sobre o imóvel objeto deste instrumento e quanto à condução do(s) processo(s) judicial(is), relacionado(s) no presente Edital, inclusive no que tange aos atos, ações ou omissões ali ocorridos, sendo vedada, por conseguinte, qualquer alegação relacionada à condução, forma, omissão ou tramitação dos procedimentos de execução extrajudicial e do(s) processo(s) judicial(is) relacionados ao(s) imóvel(is) por ele adquirido(s) para fins de resolução ou rescisão da presente negociação.

5.18. Todos os encargos tributários e condominiais do imóvel arrematado, inclusive aqueles anteriores à arrematação, são de responsabilidade do(a) ARREMATANTE, devendo, entretanto, serem ressarcidos pela CREDORA FIDUCIÁRIA nos casos de invalidação, por decisão transitada em julgado, da consolidação da propriedade, dos leilões ou da adjudicação, ressalvado o período de posse direta exercida pelo(a) ARREMATANTE no imóvel, que continuará sendo de sua responsabilidade.

5.19. O(a) ARREMATANTE deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, urbanística, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando a CREDORA FIDUCIÁRIA, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A CREDORA FIDUCIÁRIA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

5.20. Ao(à) DEVEDOR(A) FIDUCIANTE é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, desde que não tenha sido arrematado no 1º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso,

pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio da CREDORA FIDUCIÁRIA, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança, do leilão e comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial, incumbindo também, ao(à) DEVEDOR(A) FIDUCIANTE o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

5.20.1. A não manifestação do(a) DEVEDOR(A) FIDUCIANTE até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

5.20.2. O(a) DEVEDOR(A) FIDUCIANTE, no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após o envio dos documentos à CREDORA FIDUCIÁRIA, para efetuar o pagamento do valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato.

5.20.3. O não cadastramento e/ou não acesso à Plataforma Eletrônica utilizada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no [website www.sumareleiloes.com.br](http://www.sumareleiloes.com.br) pelo(a) DEVEDOR(A) FIDUCIANTE caracterizará desinteresse deste(a) nos procedimentos e trâmites adotados pela CREDORA FIDUCIÁRIA e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial, bem como não gerará qualquer direito ou óbice aos leilões e seus desdobramentos.

6. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Ao concorrer para a aquisição do(s) imóvel(is) por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo(a) ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste Edital. As demais condições obedecerão o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro(a) Oficial.

6.2. A tolerância pela CREDORA FIDUCIÁRIA e/ou ARREMATANTE quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Edital ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

6.3. O(a) ARREMATANTE é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, devendo informar à CREDORA FIDUCIÁRIA, imediatamente, caso haja qualquer alteração.

6.4. Quaisquer notificações ou outras comunicações requeridas ou permitidas sob este Edital deverão ser feitas por escrito e enviadas por carta registrada ou Telegrama aos endereços residenciais/comerciais ou por mensagem no endereço eletrônico das Partes.

6.5. Este Edital será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

6.6. O presente Edital pode ser publicado por extrato e em resumo, não eximindo os interessados em acessar e cientificar do presente Edital na íntegra, disponível nos termos já descritos neste Edital.

6.7. Os(as) interessados(as) deverão ter prévia ciência do presente Edital e se cadastrar antecipadamente na Plataforma Eletrônica utilizada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no website www.sumareleiloes.com.br.

6.8. Mais informações poderão ser obtidas pelo telefone (19) 3803-9000 ou no website www.sumareleiloes.com.br

6.9. Fica eleito o Foro da situação do imóvel para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

Sumaré (SP), 22 de julho de 2.026.

NOVA ERA SECURITIZADORA S/A
EDER MARQUES DOS SANTOS

GUSTAVO MORETTO GUIMARÃES DE OLIVEIRA
MATRÍCULA JUCESP nº 640

5448_5449_EDITAL.pdf



Assinado

Número do documento

08758

Código do documento

336f67c3-0fc8-4914-a035-0a879fd8296d

Link do documento no cofre Docsales

<https://web.docsales.com/approval/336f67c3-0fc8-4914-a035-0a879fd8296d>



Assinaturas



Gustavo Moretto Guimarães de Oliveira

Assinado como administrador em 22/07/2026 às 16:50.

CPF: 280.345.868-38

IP do Usuário: 177.103.159.250

E-mail: contratos@gustavomorettoleiloeiro.com.br

Assinado por: Email

Assinado por: Gustavo M. G. D...

Gustavo Moretto Guimarães de Oliveira

Assinatura validada pelo Docsales



EDER MARQUES DOS SANTOS

Assinado como parte em 22/07/2026 às 16:14.

CPF: 228.372.068-06

IP do Usuário: 187.43.216.79

E-mail: edermarques@emgn.com.br

Assinado por: Email

Assinado por: Eder M. D. Santos

Eder Marques dos Santos

Assinatura validada pelo Docsales