

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1 – CREDORA FIDUCIÁRIA: ALIANÇA FINANCE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS S/A., inscrito no CNPJ sob o n. 39.579.285/0001-00, com sede na Av. Cerro Corá, nº 2.175, Vila Romana, CEP: 05061-400, São Paulo/SP, por seus representantes legais, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, denominada “**VENDEDORA**”.

DEVEDORA: SUPRICEL LOGISTICA LTDA., CNPJ sob o nº 03.077.452/0001-60, com sede na Cidade de São Paulo, deste Estado, na Rua Alexandre Aliperti, nº 203, Bairro Barra Funda, CEP: 04156-110.

AVALISTAS: LUIS GUILHERME SCHNOR e RENATA MARIA RIBEIRO SCHNOR, devidamente qualificados no Contrato da Alienação Fiduciária, residentes e domiciliados à Rua Alcindo Furlan, nº 95 - Terras de Piracicaba 2, CEP: 13403-828.

2 – DA CONDUÇÃO DO LEILÃO: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Thais Silva Moreira de Sousa, devidamente matriculada na JUCESP sob nº 1.050, e-mail: thais@tmleiloes.com.br, com endereço na Rua Padre Chico, nº 221, 5º andar, sala 515, Perdizes, São Paulo – SP, CEP 05008-010.

3 – DAS CONDIÇÕES GERAIS PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

3.1 As matrículas serão alienadas em lote único e indivisível, não sendo admitida a apresentação de lances individualizados.

3.1.1 O presente leilão refere-se exclusivamente às matrículas em que a consolidação da propriedade em favor da CREDORA FIDUCIÁRIA já se encontra registrada perante o competente Cartório de Registro de Imóveis. As demais unidades integrantes da mesma garantia fiduciária, cuja consolidação ainda esteja pendente de registro perante o Cartório de Notas e/ou de Registro de Imóveis competente, serão objeto de leilão(ões) em separado, oportunamente, tão logo regularizada a respectiva consolidação.

3.2 O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica (on-line), por meio do portal da Leiloeira, permitindo a participação dos interessados mediante prévio cadastro e habilitação, na forma prevista neste Edital.

A Leiloeira poderá, a qualquer tempo e mediante justificativa, alterar a forma de realização do certame, suspender, adiar ou redesignar as datas aprazadas, em razão de determinação judicial, exigência legal, indisponibilidade técnica da plataforma eletrônica, caso fortuito, força maior ou qualquer outro fato superveniente que comprometa a regularidade, a segurança ou a ampla publicidade do leilão, sem que disso decorra qualquer direito à indenização pelos participantes.

3.3 Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídos e com personalidade jurídica própria. Os interessados, se pessoas físicas, deverão apresentar documentos para identificação (RG, CPF, certidão de casamento etc).

3.4 Menores de 18 anos, só poderão adquirir algum imóvel se emancipados ou assistidos/representados, por seu representante legal.

3.5 Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e suas respectivas alterações, de onde conste, de forma inequívoca, a forma de representação da empresa.

3.6 Outros documentos poderão ser solicitados pela **VENDEDORA** e pela **LEILOEIRA**, a seu critério, para fins de concretização da transação.

3.7 Em qualquer das hipóteses, a representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para participação do certame.

3.8. Serão aceitos lances pessoalmente, pelos interessados ou seus legítimos representantes, e através da internet (leilão on-line) durante o transcorrer do leilão ou previamente, mediante cadastro antecipado no escritório do leiloeiro ou através do site www.tmleiloes.com.br.

3.9 A TM Leilões não cancela, nem tampouco anula, lances efetuados através da internet em nenhuma hipótese. Os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis para todos os fins de direito, ficando o usuário vinculado a todas as ofertas e lances registrados em seu nome, inclusive para fins de responsabilização nas esferas cível e criminal.

3.10 A oferta do lance, presencialmente ou pela internet, configura a concordância tácita e integral do participante para com os procedimentos e condições estabelecidos neste edital.

4. DA PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E COLETA DE LANCES:

4.1 O leilão em questão terá início no dia e horário previstos no “item 13”, devendo o participante observar e respeitar o horário designado para o lote.

4.2 Os interessados deverão estar cadastrados e habilitados na plataforma digital mencionada com pelo menos 1 (uma) hora de antecedência do início do leilão.

4.3 Para participar do leilão através da *internet* o interessado deverá estar de acordo com as condições de venda do leilão e aguardar que o escritório do leiloeiro entre em contato pelo telefone cadastrado, para confirmação dos dados e autorização dos lances. Será considerado lote vendido após o sistema de leilões confirmar e transmitir essa informação.

4.4 Serão informados no site www.tmleiloes.com.br, os lances prévios, em ordem crescente de valor, e seus respectivos ofertantes.

4.5 Sendo vencedora a oferta efetuada por meio de lance online, o arrematante será informado do resultado via e-mail cadastrado, devendo providenciar o respectivo pagamento em até 2 (dois) dias úteis do encerramento do leilão, mediante transferência bancária (TED), sendo uma transferência no valor correspondente à comissão do leiloeiro e a outra transferência referente ao total do lance ou sinal, conforme as condições de pagamento do leilão previstas no “item 8”.

4.6 O não pagamento no prazo acima, será considerado como desistência e o arrematante será responsabilizado pela não concretização do negócio, sujeitando-se às penalidades cabíveis nas esferas cível e penal, além daquelas previstas no presente edital.

4.7 A leiloeira e a **VENDEDORA** não se responsabilizarão, em nenhuma hipótese, por quaisquer defeitos e/ou impossibilidades de operacionalização dos equipamentos necessários para envio de lances online de quaisquer dos interessados e/ou licitantes.

5. DA VISITAÇÃO:

5.1 Constitui ônus dos participantes, caso seja de seu interesse, examinar previamente os bens a serem apreçados.

5.2 As visitas, se disponíveis, só serão autorizadas mediante cadastro prévio no site www.tmleiloes.com.br. Após o cadastro, o interessado deverá solicitar o agendamento através do e-mail contato@tmleiloes.com.br, ficando ressalvado que as visitas serão autorizadas somente até 2 (dois) dias úteis antes da data de abertura do leilão.

6. DA AQUISIÇÃO EM COPROPRIEDADE E DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:

6.1 A concretização e formalização da arrematação somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro e a habilitação no site da leiloeira, sendo vedada a transferência informal para terceiros.

6.2. Caso haja intenção de adquirir o imóvel objeto do leilão em copropriedade com outras pessoas, essa informação deverá ser previamente fornecida à leiloeira, no momento da habilitação, com a identificação completa das pessoas físicas e jurídicas que participarão da aquisição em condomínio, com o envio dos respectivos documentos de identificação (RG, CPF, contrato social, certidão de casamento, etc). Também deverá ser informado o percentual a ser atribuído a cada condômino adquirente.

6.3 Caso a aquisição em copropriedade não seja informada no momento da habilitação, ficará a critério exclusivo do **VENDEDORA**:

- aprovar a venda, devendo as frações ideais serem divididas em igual proporção;
- aprovar a venda em que as frações ideais não sejam atribuídas em igual proporção, atribuindo ao usuário cadastrado um mínimo de **50% (cinquenta por cento)** da copropriedade;
- não aprovar a venda, ficando reservado a **VENDEDORA** o direito de não divulgar os motivos de sua recusa.

6.4 Nos leilões relativos a contratos de alienação fiduciária será observado o direito legal do ex-fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2º-B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97.

6.5. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, com exceção ao “item 6.4”, seja em razão de condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo adquirente.

6.6 A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública”.

6.7 A preferência descrita no “item 6.4” se sobrepõe ao direito previsto no “item 6.5”, para todos os fins de direito.

7 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE AQUISIÇÃO, FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

7.1 Salvo impedimento legal ou ressalvas características do imóvel, a arrematação será formalizada por

meio de Escritura Pública, a ser lavrada em até 60 (sessenta) dias em Tabelionato a ser indicado pela **VENDEDORA**.

7.2 A Escritura Pública deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo adquirente e este deverá apresentar a **VENDEDORA**, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

7.3 Se o caso, o adquirente deverá apurar a situação enfiteutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

8 – DAS CONDIÇÕES E DO PROCEDIMENTO DE PAGAMENTO:

8.1 O preço da venda do imóvel deverá ser pago à vista, mediante a TED a ser efetuado no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data da arrematação, diretamente na conta da **VENDEDORA**, que será devidamente informada adquirente, por e-mail, após o leilão.

8.2 A comissão devida à leiloeira será de **5% (cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, comissão essa não incluída no valor do lance vencedor, deverá ser paga diretamente à leiloeira pelo arrematante, e não será devolvida em nenhuma hipótese.

9 – DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO E DAS SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO:

9.1 Em caso de não pagamento do valor da arrematação, desfar-se-á a venda e o arrematante deverá pagar **20% (vinte por cento)**, sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, corrigida monetariamente, até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes.

9.2 A falta de utilização pela **VENDEDORA** de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade a seu critério.

10 – DA RESPONSABILIDADE QUANTO AOS TRIBUTOS E ENCARGOS INCIDENTES SOBRE O

IMÓVEL:

10.1 Todos os débitos pendentes informados na descrição do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do adquirente.

10.2 Para os fins do “item 10.1” consideram-se também os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento.

10.3 Os valores indicados no site da TM Leilões são estimados e não eximem o adquirente quanto à responsabilidade de levantamento dos valores devidos junto aos credores, antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

10.4 Os valores lançados e não pagos pelo adquirente após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome da **VENDEDORA**, e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação para pagamento e, se o caso, de ação de regresso contra o adquirente, ocasião em que serão acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação, bem como de honorários advocatícios.

11 – DAS RESPONSABILIDADES DO PORTAL TM LEILÕES:

11.1 O portal da TM Leilões atua como provedor de espaço virtual.

11.2 A credora fiduciária responde pelas informações.

11.3 A Leiloeira atua como mandatária da credora fiduciária, limitando-se à realização do leilão, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre o bem.

11.4 A Leiloeira não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da *Internet* ou dos dispositivos eletrônicos por eles utilizados.

12 – DAS DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:

12.1 Eventuais dúvidas por parte dos interessados poderão ser sanada através do telefone (11) 3237-0069, do e-mail contato@tmleiloes.com.br ou diretamente no endereço da leiloeira situada na Rua Padre Chico, nº 221, 05º andar, conjunto 515, Perdizes – São Paulo - SP.

12.2 O presente Edital tem por finalidade instruir e regulamentar os ditames do leilão, devendo o interessado ler atentamente as regras e condições dele constantes.

12.3 Ao se habilitar para participar do leilão, o interessado declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste documento, ficando, desde já, eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir questões pertinentes ao seu cumprimento.

13 - LOCAL, DATA E HORÁRIO DO LEILÃO:

13.1. O site **TM LEILÕES** (www.tmleiloes.com.br), portal de leilões, com escritório situado à Rua Padre Chico, nº 221, 5º andar, conjunto 515, Perdizes, São Paulo/SP, levará a público, leilão de venda e arrematação na modalidade on-line com **1º Leilão que terá início em 15/09/2026 às 09h00 horas**, onde serão aceitos lances com valor igual ou superior ao da avaliação atualizada que corresponde ao valor de R\$ 3.440.000,00 (três milhões, quatrocentos e quarenta mil reais) e se encerrará no dia **29/09/2026 às 17h00 horas**. Não havendo licitantes se iniciará o **2º Leilão no dia 29/09/2026 às 17:01 horas**, onde serão aceitos lances iguais ou superiores ao valor da dívida que corresponde ao valor de R\$ 8.464.871,20 (oito milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e vinte centavos) e se encerrará no dia **14/10/2026 às 17h00 horas**. Os horários considerados neste edital são os horários oficiais de Brasília/DF (BRT).

14 – DAS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE ÚNICO - Imóvel objeto da matrícula nº 5.540 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Camaçari/BA, constituído pelos Lotes nºs 02 e 06 da Rua E, Quadra G, no empreendimento denominado POLOPLAST, Camaçari/BA, com área total de 7.800,00 m², resultante da unificação dos imóveis anteriormente matriculados sob os nºs 3.795 e 4.417, contendo as construções e benfeitorias averbadas, bem como todas as demais medidas, confrontações, características, especificações e averbações constantes da respectiva matrícula. **Vide Anexo 01. ÔNUS:** Até a presente data, não foram localizadas informações acerca de eventuais débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel, inclusive após consulta junto à Prefeitura Municipal de Camaçari/BA, não tendo sido identificada inscrição imobiliária vinculada à matrícula nº 5.540. Eventuais débitos ou obrigações tributárias existentes deverão observar o tratamento legal aplicável à modalidade de alienação objeto deste edital.