EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 26/10/2026 às 10h00;
2º LEILÃO: 28/10/2026 às 10h00.
(*horário de Brasília)

FERNANDO JOSE CERELLO GONÇALVES PEREIRA, Leiloeiro(a) Oficial, JUCESP nº 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Bairro Jardim Paulista – São Paulo/SP, 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 n° 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 26/02/2025, sob o nº de contrato 15459995 (cédula de crédito bancário - renegociação de dívida), na qual figura, com o **Fiduciante** Victor Souza Cruvinel; como Garantidores Fiduciantes Espólio de Jose Rezende Cruvinel e viúva meeira Genir Martins Cruvinel, Herdeiros: Maurício Martins Cruvinel (cônjuge Lulena Silva Sousa Cruvinel), Maristela Cruvinel Carvalho (cônjuge Sérgio Santos Carvalho), Maurilio Martins Cruvinel (cônjuge Lucilete Santos Cruvinel), José Rezende Cruvinel Júnior (cônjuge Suelane Ferreira Cruvinel), Marcos Emílio Martins Cruvinel, e como avalistas Yara Layne Resende Souza Cruvinel, Mauricio Martins Cruvinel, e (cônjuge anuente) Lulena Silva Sousa Cruvinel**,** brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77 (Victor Souza Cruvinel e Yara Layne Resende Souza Cruvinel); viúva, que declara não conviver em união estável (Genir Martins Cruvinel); casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento- Livro nº B-24- Termo nº 859- FLS.: 217, deste Cartório de Registro Civil, e o regime de bens do casamento é conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial, lavrada no Cartório do 2º Ofício e Anexos, desta Cidade de Mineiros-GO, no Livro 33- Fls. 37 (Maurício Martins Cruvinel e Lulena Silva Sousa Cruvinel; casados pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento- Matrícula: 025387 01 55 1985 2 00025 289 0001226 39, deste Cartório de Registro Civil, e o regime de bens do casamento é conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial (Maristela Cruvinel Carvalho e Sérgio Santos Carvalho); casados em 26/01/1985, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento- Matrícula: 025387 01 55 1985 3 00001 221 0000438 61, deste 3º Tabelionato e Registro Civil, e o regime de bens do casamento é conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial (Maurilio Martins Cruvinel e Lucilete Santos Cruvinel); casados em 13/09/1985, pelo regime da Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de CasamentoLivro nº B.26- Termo nº 1.265- Fls.: 29, deste Cartório de Registro Civil, e o regime de bens do casamento é conforme Escritura Pública de Convenção com Pacto Antenupcial (José Rezende Cruvinel Júnior e Suelane Ferreira Cruvinel; divorciado, e declara que não convive em união estável (Marcos Emílio Martins Cruvinel), maior, agropecuarista, agropecuarista, produtora rural, produtor rural, produtora rural, produtora rural, produtor rural, produtor rural, pecuarista, pecuarista, produtora rural, pecuarista, portador do RG n° (CNH) 03260072337 DETRAN/GO; 271.468 SSP/GO; 275.723 SSP/GO; (CNH) 01411737432 Detran-GO; 1606711-2ª VIA-SSP-GO; (CNH) 02618077184-Detran-GO; 371.753.606-06-SSP-GO; (CNH) 03310521350-Detran-PA; 2072499-2ª VIA-SSP-GO; 1.546.543-SSP-GO; 02572324205-Detran-GO; (CNH) 03297067604 - Detran- GO; 5525633 PC GO; e inscrito no CPF sob o n° 013.517.341-80; 011.737.821-68; 689.207.841-91; 351.050.626-04; 688.629.541-15; 275.375.101-30; 371.753.606-06; 300.360.621-20; 331.348.201-53; 311.401.301-53; 297.931.571-00; 402.219.031-00 e 037.782.461-51, residente e domiciliado em Rua Quinze, s/n, Qd. 54, Lote 07, Sala 04, Centro, cidade Mineiros/GO; Rua 12, nº 26, Centro, Mineiros-GO; Rua 08, nº 77, Setor Oeste, Mineiros-GO; Rua Isaias Antônio Pinheiro, 1482, Bela Vista, Novo Progresso-PA; Rua 21 de Abril, nº 373, Jardim Europa, Novo Progresso-PA; Travessa Cajuzinho, Quadra 08, Lote 08, Residencial Portal do Cerrado, Mineiros-GO e Rua Lavinha de Jesus, 545, Vista Alegre, Novo Progresso-PA, **no dia** 26/10/2026 às 10h00 em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a R$ 36.245.535,22 (trinta e seis milhões, duzentos e quarenta e cinco mil, quinhentos e trinta e cinco reais e vinte e dois centavos), o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **o imóvel matriculado sob nº** 40.549 **do** 1º **Oficial de Registro de Imóveis de** Mineiros/GO, com propriedade consolidada conforme Av.8 , constituído por "Uma área de terras medindo 742,0586 ha, encerrada num perímetro de 18.997,82 metros, localizada na zona rural do Município e Comarca de Mineiros, Estado de Goiás, situada nas "Fazendas Anexas Formiguinha, Salto e Diamantino", lugar denominado "Córrego da Enxada. Todas as coordenadas descritas na citada matrícula estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo referência o SIRGAS2000.Cadastrado no INCRA/SNCR sob nº 9320600046001. Área Total (ha) 6.548,1513". Cadastro Municipal: 932.060.004.600-1. **Venda em**

MINUTA PADRÃO SOB
ALÇADA TOOLS - SHI

caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Consta conforme R.5 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. (“Vendedor”). Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. Obs.: i) Consta Ação Cautelar de Exibição de Documento C/C Pedido de Tutela de Urgência, processo nº 5814701-18.2025.8.09.0106, perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Mineiros/GO; ii) Consta na referida matrícula averbação premonitória (Av.6 e Av.7).

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 28/10/2026 às 10h00, no mesmo local, para realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R$ 20.526.000,00 (vinte milhões, quinhentos e vinte e seis mil reais), nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

Os interessados em participar do leilão no modo presencial, devem se dirigir ao Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Bairro Jardim Paulista – São Paulo/SP, enquanto os interessados em participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site www.megaleiloes.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 (uma) hora, antes do início do leilão presencial/online.

O envio de lances on-line se dará através do site www.megaleiloes.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 Tabelionado 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 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, pertenças 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.

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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° 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: contato@megaleiloes.com.br ou pelo tel. (11) 3149-4600.