**LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA**

**FERNANDO JOSE CERELLO G. PEREIRA**, leiloeiro oficial inscrito na **JUCESP n° 844**, com escritório à Al. Santos, 787, Jardim Paulista, em São Paulo – SP, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** inscrita no CNPJ/MF sob nº 62.285.390/0001-40, com sede na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Pinheiros, São Paulo/SP, na qualidade de administradora da **CREDERE FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 19.153.705/0001-77, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 032928292 e respectivo Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças, ambos emitidos em 01/03/2024, no qual figura como Emitente/Devedora **STEEL CONTROLLER COMÉRCIO E SERVIÇOS INDUSTRIAIS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 20.434.622/0001-35, com sede na Rua Miosotis, nº 730 – Bairro Assunção, São Bernardo do Campo/SP e como Devedores Fiduciantes **MARCELO RODRIGUES DO PRADO**, brasileiro, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 26.220.146-X, inscrito no CPF/MF sob nº 276.989.288-61 casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **FABIANA CHRISCHNER DO PRADO**, portadora da Cédula de Identidade RG nº 23.128.200-X, inscrita no CPF/MF sob nº 253.133.818-73, residentes e domiciliados na Cidade de São Bernardo do Campo/SP, levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **On-line** (www.megaleiloes.com.br), nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, **no dia 26/11/2026 às 15:00hs,** à Alameda Santos, 787, 13º andar, Cj. 132 - Jardim Paulista em São Paulo/SP**,** em **PRIMEIRO PÚBLICO LEILÃO**, com lance mínimo total, igual ou superior a **R$ 578.649,88 (quinhentos e setenta e oito mil, seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta e oito centavos),** o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária:

**IMÓVEL DA MATRÍCULA N° 140.469 DO 8º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – SP: Imóvel em São Paulo/SP –** Um Apartamento nº 34, localizado no 3º andar do Edifício Nair, situado na Avenida Fagundes Filho, nº 1.092 – Bairro Jabaquara, com área útil de 85,300m² e área comum de 9,3867m², com a área total construída de 94,6867m² e um espaço na garagem coletiva, localizada no subsolo do edifício, garagem essa com capacidade para guarda de 14 carros de passeio, de forma indeterminada, possuindo a área construída privativa e total de 283,7960m².

**Obs.: (i) Imóvel ocupado, sendo a desocupação por conta do COMPRADOR; (ii) Regularização e encargos perante os órgãos competentes e averbação de eventual divergência da área privativa real que vier a ser apurada no local, bem como nome, numeração e Bairro do logradouro correrão por conta do COMPRADOR; (iii) Eventuais débitos de condomínio e IPTU devem ser levantados/diligenciados pelo COMPRADOR, dos quais ficarão integralmente às suas expensas sem direitos a reembolsos.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **03/12/2026**, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO,** com lance mínimo total, igual ou superior a **R$ 347.189,93 (trezentos e quarenta e sete mil, cento e oitenta e nove reais e noventa e três centavos).**

Todos os horários estipulados neste edital, no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

## 1. Condições de participação, habilitação e leilão *online*

**1.1.** O local de realização do leilão possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.

**1.2.** Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: *online*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), até uma hora antes da realização do público leilão. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

**1.3.** Para participação *online* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro (www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação

dispostas no referido *site* para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *online*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.

**1.4.** No ato da arrematação, ou em 48 horas contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada.

**1.4.1.** O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo 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. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

**1.4.2.** Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

**1.4.3.** Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

**1.4.4.** Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

**1.5.** O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel, ficando sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

**1.6.** Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

## 2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA

**2.1.** No ato da arrematação, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao valor da

venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em depósitos, DOC's ou TED's em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

**2.2.** Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

## 3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

**3.1.** A venda é feita em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

**3.2.** O imóvel será vendido no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

**Responsabilidades do COMPRADOR**

**3.3.** O **COMPRADOR** é responsável:

(i) pelo levantamento e pagamento de eventuais débitos que incidam sobre o imóvel, seja junto ao Município (IPTU, taxas e etc.) ou a concessionárias (água, luz, gás, etc.) que prestam serviço na região do imóvel, independente da data do fato gerador, ainda que lançados em nome do vendedor e/ou seus antecessores;

(ii) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(iii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iv) por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluído, reformado ou demolido, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(v) quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(vi) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(vii) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(viii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

(ix) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

**3.4.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

**3.5.** O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

**3.6.** Os débitos expressamente apontados na descrição do imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores à esta, serão integralmente assumidos e transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra.

**3.7.** O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.

**3.7.1.** Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

**3.8.** O **COMPRADOR** 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, 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, laudêmios, 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 **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.

**3.9.** Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

**3.10.** É de responsabilidade do **COMPRADOR** adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao **COMPRADOR** logo após o pagamento da venda e compra.

**Formalização da venda**

**3.11.** Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR.**

**3.12.** Não ocorrendo a assinatura da escritura pública de venda e compra por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. A devolução dos valores ocorrerá por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

**3.13.** O prazo referido no item 3.11 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

**3.14.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

**3.15.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do

responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

**Evicção de direito**

**3.16.** Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o **COMPRADOR** automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período posterior à data da arrematação; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

**3.17.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

**3.18.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção.

## 4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

**4.1.** Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou d) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

**4.1.1.** Sobrevindo decisão judicial que determina a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação e até a lavratura da escritura de Venda e Compra, a pedido do **COMPRADOR**, a arrematação poderá ser cancelada e o **VENDEDOR** ficará limitado apenas à devolução do valor do preço pago pelo **COMPRADOR**. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do **COMPRADOR.**

**4.2.** Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

**4.3.** Na hipótese de cancelamento da venda, nas condições do item 4.1. e 4.1.1, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação dos índices das cadernetas de poupança.

**4.4.** No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o VENDEDOR fará a devolução dos valores referente o item 4.1. e 4.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do **COMPRADOR**.

**4.5.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.

**Restituição do imóvel**

**4.6.** Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

**4.7.** A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

## 5. DISPOSIÇÕES FINAIS

**5.1.** O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

**5.2.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.