Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL - NORMAS E CONDIÇÕES
DIA 02/12/2026, ÀS 14:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

LOTE	DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS	VALOR INICIAL CONDICIONADO A APROVAÇÃO DO VENDEDOR
01	**SÃO PAULO-SP**. Bairro Jardim Damasco. Rua José Gambarini, nº 68 – Casa 04 do Condomínio Lilos Village. CASA. Área privativa coberta 515,33m², área privativa descoberta 197,64m², área privativa total 712,97m² e respectiva fração ideal do terreno de 14,286%. Matr./CNM: 111252.2.0300248-80 do 15º RI Local. Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador; (ii) DESOCUPADA. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**6.894.000,00**
02	**BLUMENAU-SC**. Bairro Itoupava Seca. Rua Coronel Feddersen, nº 2.030. CASA. Áreas totais: terreno 7.106,50m² e construída de 740,73m² (cadastro municipal consta). Matr. 8.036 do 2º RI Local. Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador; (ii) DESOCUPADA. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**3.736.000,00**
03	**BLUMENAU-SC**. Bairro Itoupava Seca. Rua Coronel Feddersen, s/nº. (distando pelo lado esquerdo em 15 metros com a casa nº 2.030 da mesma Rua) - TERRENO. Área total 6.692,65m². Matr. 65.851 do 2º RI Local. Obs.: (i) Competirá exclusivamente ao adquirente, se necessário e sem direito a reembolso, a regularização de eventual necessidade de demarcação do terreno, bem como, eventual divergência das áreas dos terrenos que vierem a ser apuradas no local, com as averbadas na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador; (ii) Consta na AV-01 da citada matrícula que existe nos fundos do lote uma Área de Preservação Permanente (APP); (iii) DESOCUPADO. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**1.616.000,00**
04	**FOZ DO IGUAÇU-PR**. Bairro Centro. Rua Engenheiro Rebouças nº 1.365 – Lote 07 da Quadra 40 da Zona "A". PRÉDIO COMERCIAL. Áreas totais: Terreno 1.525,00m² e construída 1.185,44m². Matr. 035 do RI Local. Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador; (ii) Ocupado por Locatário. Venda condicionada ao não exercício do direito de preferência pelo locatário.	**2.688.000,00**

DS

GRUPO PERNAMBUCANAS PERNAMBUCANAS DEPTO. JURÍDICO
Rubrica FDS DS JHM Rubrica CEH Rubrica

Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

05	**RECIFE-PE**. Bairro Boa Viagem. Rua Ernesto de Paula Santos, nº 187. Sala 1.101, do Tipo "A", no 11º andar ou 16º pavimento tipo do Condomínio Edifício Empresarial Excelsior, com direito a 01 vaga de estacionamento. SALA COMERCIAL. Área útil 65,72m² e respectiva fração ideal. Matr. 84.488 do 1º RI Local. Obs.: (i) DESOCUPADA. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**768.000,00**
06	**RECIFE-PE**. Bairro Boa Viagem. Rua Ernesto de Paula Santos, nº 187. Sala 1.102 do tipo "B", no 11º andar ou 16º pavimento tipo do Condomínio Edifício Empresarial Excelsior, com direito a 01 vaga de estacionamento. SALA COMERCIAL. Área útil 34,71m²e respectiva fração ideal. Matr. 84.489 do 1º RI Local. Obs.: DESOCUPADA. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**472.000,00**
07	**RECIFE-PE**. Bairro Boa Viagem. Rua Ernesto de Paula Santos, nº 187. Sala 1.106 do Tipo "A", no 11º andar ou 16º pavimento tipo do Condomínio Edifício Empresarial Excelsior, com direito a 01 vaga de estacionamento. SALA COMERCIAL. Áreas útil 65,72m² e respectiva fração ideal. Matr. 84.493 do 1º RI Local. Obs.: DESOCUPADA. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**481.750,00**
08	**RIO DE JANEIRO-RJ**. Bairro Santa Tereza. Rua Dr. Júlio Ottoni, nº 572. CASA. Áreas totais estimadas no local: terreno 1.065,00m² e construída 765,00m². Matr. 19.178 do 9º RI Local. Obs.: (i) Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada na matrícula e lançada no Cadastro Municipal, correrão por conta do Comprador; (ii) DESOCUPADA. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro, pelo telefone: (11) 3149-4600.	**2.216.500,00**

2. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

2.1. O imóvel vendido como ocupado não poderá ser visitado. Para os imóveis desocupados, as visitas deverão ser agendadas com o Leiloeiro com antecedência mínima de 24h. As fotos dos imóveis divulgadas em nosso site foram extraídas de laudos de avaliação.

3. Lances Condicionais a Aprovação da Vendedora.

3.1. Os lances condicionais (condicionados a aprovação do Vendedora) poderão ser ofertados, por meio do " PORTAL" www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

4. Como se habilitar para Participar do Leilão.

4.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

4.1.1. **Pessoa física:** Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

DS

GRUPO PERNAMBUCANAS PERNAMBUCANAS DEPTO. JURÍDICO
Rubrica DS Rubrica Rubrica

Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

4.1.2. **Pessoa Jurídica**: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

4.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

5. Como Participar do Leilão Online.

5.1. Serão aceitos lances condicionais via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

5.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances condicionais no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

5.3. Os lances condicionais oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

5.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

5.5. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

6. Proposta para Compra.

6.1. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

6.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.com.br), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

7. Condução do Leilão.

7.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

7.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

DS

GRUPO PERNAMBUCANAS PERNAMBUCANAS DEPTO. JURÍDICO
Rubrica DS Rubrica Rubrica

Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

7.3. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

7.4. A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, incluindo, mas não se limitando ao valor condicional alcançado no leilão, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A VENDEDORA poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. A VENDEDORA terá o prazo de até 05 (cinco) dias úteis para aprovar ou não a análise cadastral do ARREMATANTE ou da proposta ofertada, sendo que nesta última, inclui-se ainda a aprovação do valor ofertado. (item 7). A não aprovação da venda pela VENDEDORA não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8. Condições de pagamento:

8.1. À VISTA, sem desconto.

8.2. Caberá ao ARREMATANTE efetuar o pagamento da **comissão de 5%** sobre o valor da arrematação ao Leiloeiro.

9. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

9.1. Finalizado o Leilão e sendo aprovado o valor do lance condicional pela Vendedora, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) **Comissão: em até 02 (dois) dias úteis** após o comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

b) Seja agendado para que **em até 30 (trinta) dias** ocorra a assinatura do documento de venda (escritura) e concomitantemente seja efetuado pelo COMPRADOR o pagamento do **valor integral** da arrematação, em conta informada pela VENDEDORA.

9.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

9.3. O arrematante deverá apresentar **em até 03 (três) dias úteis** – a contar da comunicação pelo Leiloeiro, o comprovante de pagamento da comissão de 5% do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance condicional aprovado pelo Vendedora e ser negociado a venda com o 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 9.6 deste edital.

9.4. A VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra **em até 30 (trinta) dias** após a aprovação da venda**,** no ato do pagamento do valor integral da arrematação, desde que já tenha sido paga a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA.

9.5. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, nas seguintes hipóteses: **a)** por problemas cadastrais do ARREMATANTE, **b)** por impossibilidade documental, **c)** quando o ARREMATANTE 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, **d)** quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA (ainda que enquadrada nas condições do Leilão), ou **e)** nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

DS

GRUPO PERNAMBUCANAS – PERNAMBUCANAS – DEPTO. JURÍDICO

Rubrica DS Rubrica Rubrica

Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

9.6. Não ocorrendo a assinatura da escritura por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer o cancelamento da arrematação a critério exclusivo da VENDEDORA, excluindo impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

9.7. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar à VENDEDORA, no prazo de **até 30 (trinta) dias** a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais da VENDEDORA, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

9.8. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, 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 enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

9.9. Débitos: A VENDEDORA responde por eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

10. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel

10.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos registros imobiliários, isto é, o ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

11. Penalidades

11.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança dos 5% correspondentes a comissão do leiloeiro, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32 e poderá também a VENDEDORA tomar todas as providências que se fizerem necessárias.

11.2. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **MEGA LEILÕES** e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

11.3. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

12. Disposições Gerais.

12.1. A responsabilidade da VENDEDORA pela Evicção de Direito, 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 (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao 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, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

DS

GRUPO PERNAMBUCANAS PERNAMBUCANAS DEPTO. JURÍDICO

Rubrica FDS DS JLM Rubrica CEH Rubrica

Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

12.2. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

12.3. As fotos dos bens, disponibilizadas no site do Leiloeiro, são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física (visita externa, visto que os imóveis estão sendo vendidos como ocupados) e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

12.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula 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 Oficial.

12.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link **"Entrar ou Criar Conta"** no portal do Leiloeiro.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

São Paulo/SP, 29 de outubro de 2026.

Assinado por: Carlos Ernane Abrahao D8B9E9BA2A0C495...

Assinado por: C86BA0A967A8457...

Arthur Lundgren Tecidos S.A - Casas Pernambucana – inscrita no **CNPJ/MF nº: 61.099.834/0001-90** Representada por **Carlos Ernane Abrahao**, inscrito no CPF/MF nº **091.732.548-60** e **Fabricio da Costa Fraga Lourenço**, inscrito no CPF/MF sob nº 072.749.117-24.

DS

Rubrica FDS DS JLM

Docusign Envelope ID: B9E3ADB5-6EFB-805E-82A3-85DB68845D30

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos;

Lote (s): _____ Leilão:_____Data:___/____/_____.

Descrição do (s) lote (s):

Valor da Proposta:

R$_____ (_____) Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.

_____, _____ de _____ de 2026. Ass: _____

DS Rubrica Rubrica