

Condições Gerais

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 30/06/2026 às 9h50min 2º LEILÃO: 02/07/2026 às 9h50min (*horário de Brasília)

LILIAMAR FÁTIMA PARMEGGIANI PESTANA MARQUES GOMES, Leiloeiro(a) Oficial, JUCISRS nº 168/00, com escritório na Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a PÚBLICO LEILÃO de modo SOMENTE ON-LINE, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, autorizada pelo Credor Fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., inscrito no CNPJ nº 90.400.888/0001-42, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010420421, firmado em 15/03/2024, com o Fiduciante JOÃO PEDRO LOPES VIEIRA, construtor, inscrito no CPF nº 358.151.638-13, e sua mulher RAFAELA APARECIDA DA SILVA, do lar, inscrita no CPF nº 405.959.828-32, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Itapetininga/SP, no dia 30/06/2026 em PRIMEIRO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 381.469,20, o matriculado sob nº 103.638 do Ofício de Registro de imóveis de Itapetininga/SP, constituído por "Um terreno urbano, de formato retangular, constituído por parte do lote 07, da Quadra A, do loteamento Jardim Maricota, com frente para o lado par da Rua Rodrigo dos Santos Terra, na quadra completada pelas Ruas Afonso Samarco, Antônio Fanaro e pelo Ribeirão do Chá, nesta cidade e comarca de Itapetininga/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente segue em 5,00 metros confrontando com o lado par da Rua Rodrigo dos Santos Terra; do lado direito de quem da frente olha o imóvel, com ângulos internos de 90º em relação à frente e aos fundos, em 29,00 metros confrontando com parte do lote 07, da Quadra A, do loteamento Jardim Maricota, com frente para a Rua Rodrigo dos Santos Terra, matrícula 56.350, de propriedade de Fernanda da Conceição Nogueira, sucessora de Davino Nogueira; do lado esquerdo, com ângulos internos de 90º em relação à frente e aos fundos, em 29,00 metros confrontando com parte do lote 08, da Quadra A, do loteamento Jardim Maricota, com frente para a Rua Rodrigo dos Santos Terra, matriculado sob nº 50.470, de propriedade de Aparecida Benedita Ramos e Antônio Martinho Soares; e nos fundos, em 5,00 metros confrontando com parte do lote 04, da Quadra A, do loteamento Jardim Maricota, com frente para Rua Afonso Samarco, matriculado sob nº 64.772, de propriedade de Marcos Eldas da Silva e sua mulher Neli Soares Moreira da Silva, encerrando uma área de 145,00 metros quadrados. No terreno foi construído um prédio residencial com 94,06m², que recebeu o nº 254 da Rua Rodrigo dos Santos Terra.". Cadastro Municipal: 01.08.083.0031.001. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Consta conforme Av.4 da matrícula a consolidação da propriedade em favor do Credor Fiduciário Banco Santander (Brasil) S/A. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro (in loco: Jardim Maricota) que vier a ser apurada no local com a

lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). Imóvel ocupado.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 02/07/2026, no mesmo local, para realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 201.828,19, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

Os interessados em participar do leilão no modo presencial, devem se dirigir ao www.pestanaleilões.com.br, enquanto os interessados em participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site www.pestanaleilões.com.br, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 48 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 hora antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site (inserir portal do leiloeiro), 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 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 depositado 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 do art. 27 da Lei 9.514/97, ao(à)(s) 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)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) na aquisição, este(a)(s) deverá(ão) 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(em) 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 o 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 Tabelionato 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 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; e (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, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta e cinco) 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, 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 nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações no site da leiloeira: imoveis@pestanaleiloes.com.br ou pelo tel. (51) 3535-1000.