

Condições Gerais

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 22/07/2026, às 9h40min

2º LEILÃO: 24/07/2026, às 9h40min

(*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 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 nº 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 24/09/2021 - Financiamento nº 0010269951,, com

o Fiduciante ISAC BARBOSA DOS SANTOS, brasileiro , solteiro, maior, sócio gerente, portador do RG nº 1130070190

SSP/BA e inscrito no CPF sob o nº 802.331.715-68, residente e domiciliado em Paramirim/BA, no dia 22/07/2026, às

9h40min em PRIMEIRO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 450.889,36 (Quatrocentos e cinquenta mil,

oitocentos e oitenta e nove reais e trinta e seis centavos), o qual encontra-se atualizado conforme disposições

contratuais, o imóvel matriculado sob nº 8.358 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Paramirim/BA , com propriedade

consolidada conforme AV.11, constituído por "Uma pequena área de terras, situada na Rua Madre Tereza de Calcutá,

nesta cidade de Paramirim/BA, medindo 11,00 metros de frente, igual medida de fundos, por 5,00 metros de frente a

fundo, perfazendo uma área total de 55,00m². Consta conforme Av.3 da matrícula a averbação da construção de um

prédio constituído por três pavimentos totalizando 195,00m². Cadastro Municipal: 01.01.083.0030.00.00. Venda em

caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Consta conforme AV.X a alienação fiduciária em

favor do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Vendedor"). Imóvel Ocupado.Denominação de bairro e numeração predial

pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual

divergência de denominação de bairro e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em

cadastro imobiliário e averbadas no RI, ocorrerão por conta do(a) comprador(a). O(a) Vendedor(a) providenciará, sem

prazo determinado, a baixa da averbação da Indisponibilidade constante na AV.10 da citada matrícula. .

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 24/07/2026, às 9h40min, no mesmo local, para realização do SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 287.097,67 (Duzentos e oitenta e sete mil e noventa e sete reais e sessenta e sete centavos), nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

Os interessados em participar do leilão no modo presencial, devem se dirigir ao Av. João Wallig, 1.800 - Conj. 4.005 - 4º

andar - Escritórios Boutique - Shopping Iguatemi - Porto Alegre/RS - CEP: 91.349-900, enquanto os interessados em participar do leilão de modo on-line deverão se cadastrar no site www.pestanaleiloes.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 hora, antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site www.pestanaleiloes.com.br, em igualdade de condições com os participantes de modo presencial.

JURÍDICO CONTRATOS E CONSULTORIA – 001/2026

Página 2 de 3

MINUTA PADRÃO SOB

ALÇADA TOOLS - SHI

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 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

JURÍDICO CONTRATOS E CONSULTORIA – 001/2026

Página 3 de 3

MINUTA PADRÃO SOB

ALÇADA TOOLS - SHI

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-ratadie"

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 nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932,

com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º 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: std@pestanaleiloes.com.br ou pelo tel. (51) 3535-1000.