EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 01/12/2026, às 09h45min
2º LEILÃO: 03/12/2026, às 09h45min
(*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 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 07/11/2025 - Instrumento particular com eficácia de escritura pública nº 0010569987, com o **Fiduciante** RITA DE CASSIA COLPO DE AVILA**,** brasileira, solteira, maior, proprietária de estabelecimento agrícola, portador do RG n° 6069427448- SJS/RS e inscrito no CPF sob o n° 025.408.370-69, e o emitente EMERSON CARDOSO FERREIRA, brasileiro, solteiro, maior, proprietário de estabelecimento agrícola, portador do RG nº 1036823092 - SESP/PC RS e inscrito no CPF nº 673.023.600-06, residente e domiciliado em Bagé/RS, **no dia** 01/12/2026 às 09h45min em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a R$ 209.714,72 (duzentos e nove mil, setecentos e quatorze reais e setenta e dois centavos), o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais**, o imóvel matriculado sob nº** 6.197 **do Oficial de Registro de Imóveis de** Alegrete/RS, com propriedade consolidada conforme Av.14, constituído por *"*o terreno, designado pelo número um (1) da quadra "E", do projetado loteamento "Jardim Santa Terezinha", situado nos subúrbios desta cidade, com as seguintes medidas e confrontações: dezesseis metros e dezessete centímetros (16m17) ao sul, com a rua "A"; quinze metros e setenta centímetros (15m70) ao norte, com o lote cinco (5); dezessete metros e oitenta e oito centímetros (17m88) a leste, com o lote dois (2); e quatorze metros e setenta centímetros (14m70) a oeste, com a rua "C". Consta na Av.3 a seguinte averbação: a Rua "A" constante na confrontação sul e a Rua "C" constante na confrontação oeste do imóvel desta matrícula, conforme a Lei Municipal nº 1424/1981, passaram, respectivamente, a denominarem-se RUA JOÃO PEREIRA DA COSTA e RUA ÍCARO FERREIRA DA COSTA, e o "Jardim Santa Terezinha", conforme a Lei Municipal nº 3.025/2000, passou a denominar-se BAIRRO JARDIM PLANALTO; passando o imóvel a ter a seguinte descrição: Um terreno, situado nesta cidade, no Bairro Jardim Planalto, na Rua João Pereira da Costa, esquina com a Rua Ícaro Ferreira da Costa, designado pelo nº 01 da quadra "E", do lado par da numeração da Rua João Pereira da Costa, e do lado ímpar da numeração da Rua Ícaro Ferreira da Costa, com as seguintes medidas e confrontações: 15m70 ao norte, com o terreno nº 05; 16m17 ao sul, com a Rua João Pereira da Costa; 17m88 ao leste, com o terreno nº 02; 14m70 ao oeste, com a Rua Ícaro Ferreira da Costa; localizado no quarteirão formado pelas seguintes ruas: norte, Rua Otaviano Silveira da Costa; sul, Rua João Pereira da Costa; leste, Avenida Esmeraldo Gamino; oeste, Rua Ícaro Ferreira da Costa. Por fim, consta na Av.4 que no terreno acima descrito, constante da matrícula, a construção de um prédio residencial unifamiliar de alvenaria, situado na Rua João Pereira da Costa nº 42, com a área de 73,59m², individualizada da seguinte maneira: 01 hall de entrada, 01 sala, 01 circulação, 02 dormitórios, 01 banheiro, 01 despensa e 01 cozinha; pisos em partes com tacos de madeira, e outras com cerâmica e cimento queimado, forros em partes de madeira e outras sem forro, coberto por chapas onduladas de fibrocimento, servido por água, luz elétrica e instalações sanitárias com fossa séptica". Cadastro Municipal: 160143. **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.11 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. ("Vendedor"). **Imóvel** Ocupado. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a)**.**

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

MINUTA PADRÃO SOB ALÇADA TOOLS - SHI

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 03/12/2026 às 09h45min**,** no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a R$ 150.151,96 (cento e cinquenta mil, cento e cinquenta e um reais e noventa e seis 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 presencial/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.

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

MINUTA PADRÃO SOB ALÇADA TOOLS - SHI

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

MINUTA PADRÃO SOB ALÇADA TOOLS - SHI

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: std@pestanaleiloes.com.br ou pelo tel. (51) 3535-1000.

MINUTA PADRÃO SOB ALÇADA TOOLS - SHI