EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE BEM IMÓVEL

Lei nº 9.514/1997 e Lei nº 13.476/2017

GELSI REGINA DE OLIVEIRA, Leiloeira Pública Oficial inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1240, com escritório na Avenida Indianópolis, nº 1.337B, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04063-002, devidamente autorizada pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO** abaixo qualificado, doravante denominado **VENDEDOR**, **FAZ SABER** a todos quantos o presente Edital virem ou dele tiverem conhecimento que, nos termos do art. 27 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, com as alterações introduzidas pela Lei nº 14.711, de 30 de outubro de 2023, e do Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, levará a **PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, na modalidade exclusivamente eletrônica (on-line), por meio da plataforma **FV LEILÕES** (www.fvleiloes.com.br), o imóvel adiante descrito, cuja propriedade se encontra consolidada em nome do CREDOR FIDUCIÁRIO, nas datas, horários e condições a seguir estabelecidos.

IMÓVEL	Matrícula nº 2.970 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP. Prédio comercial com 1.986,95 m² de área construída, em terreno de 1.048,00 m², na Rua Antônio Cesarino, nº 885 (antigo nº 883), Centro, Campinas/SP, CEP 13015-291.
1º LEILÃO	Início em 27/11/2026 e encerramento em 30/11/2026, às 14h00min (horário de Brasília). Lance mínimo: **R$ 43.359.729,41**.
2º LEILÃO	Início automático após o encerramento do 1º leilão, sem arrematação, e encerramento em 07/12/2026, às 14h00min (horário de Brasília). Lance mínimo: **R$ 8.150.301,15**.
MODALIDADE	Leilão público extrajudicial, exclusivamente eletrônico (on-line), pela plataforma FV LEILÕES (www.fvleiloes.com.br).
LEILOEIRA	Gelsi Regina de Oliveira, Leiloeira Pública Oficial, JUCESP nº 1240.

1. DAS PARTES

1.1. CREDOR FIDUCIÁRIO (VENDEDOR): COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO IGUAÇU - SICREDI IGUAÇU PR/SC E REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS/SP (anteriormente denominada COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO IGUAÇU - SICREDI IGUAÇU PR/SC/SP), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 84.974.278/0001-50, com sede na Avenida XV de Novembro, nº 374, Centro, São João/PR, CEP 85570-000, doravante denominada simplesmente **CREDOR** ou **VENDEDOR**.

1.2. DEVEDORA: DUAL PROSPECT - PROJETOS & PARTICIPAÇÕES LTDA (anteriormente constituída como DUAL PROSPECT - PROJETOS & PARTICIPAÇÕES - EIRELI), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.661.785/0001-22, com sede na Rua Germânia, nº 417, Bonfim, Campinas/SP, CEP 13070-770, representada por seu único sócio e administrador, Sr. ALEXANDRE DE ASSIS SUBIRA, adiante qualificado, doravante denominada **DEVEDORA**.

1.3. GARANTIDORES FIDUCIANTES:

(a) **ALEXANDRE DE ASSIS SUBIRA**, brasileiro, solteiro, administrador, filho de Lineu Subira Aguas e Domingas Gonçalves Subira, portador da cédula de identidade RG nº 11.662.231-3 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 039.079.418-02, residente e domiciliado na Rua Santo Antônio, nº 135, Apartamento 47, Cambuí, Campinas/SP, CEP 13024-440; e

(b) **CELSO DE ASSIS SUBIRA**, brasileiro, divorciado, diretor geral de empresas e organizações, filho de Lineu Subira Aguas e Domingas Gonçalves Subira, portador da cédula de identidade RG nº

16.334.668-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 096.915.288-43, residente e domiciliado na Rua Luiz Antonio Morelli, nº 82, Residencial Village da Serra, Jardim Serra Dourada, Mogi Guaçu/SP, CEP 13844-389.

1.4. Os GARANTIDORES FIDUCIANTES são doravante denominados **FIDUCIANTES** e, em conjunto com a DEVEDORA, **DEVEDORES**.

2. DOS ANTECEDENTES

2.1. Considerando que, em 03/08/2020, o CREDOR, a DEVEDORA e os FIDUCIANTES firmaram o **Instrumento Particular de Contrato de Limite de Crédito**, nos termos da Lei nº 13.476/2017, com pacto adjeto de Alienação Fiduciária de Imóvel para Garantia de Obrigações "em ser" e futuras, com a abertura de limite de crédito no valor de **R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais)**, dando em garantia fiduciária o imóvel objeto da Matrícula nº 2.970 do 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP, situado na Rua Antônio Cesarino, nº 883 (atual nº 885), Centro, Campinas/SP, CEP 13015-291, garantia registrada sob o R.16/2.970 (doravante, **CONTRATO**);

2.2. Considerando que, em decorrência da abertura do limite de crédito, em 01/10/2020 foi formalizada a operação de crédito por meio da **Cédula de Crédito Bancário nº C02430808-7**, no valor de **R$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais)**, acrescido de encargos remuneratórios, a ser paga em 54 (cinquenta e quatro) parcelas, com aval dos intervenientes garantidores e devedores solidários;

2.3. Considerando que, em decorrência da abertura do limite de crédito, em 26/01/2022 foi formalizada a operação de crédito por meio da **Cédula de Crédito Bancário nº C22430057-8**, no valor de **R$ 163.000,00 (cento e sessenta e três mil reais)**, acrescido de encargos remuneratórios, a ser paga em 46 (quarenta e seis) parcelas, com aval dos intervenientes garantidores e devedores solidários;

2.4. Considerando que, em razão do inadimplemento da DEVEDORA, o CREDOR prenotou perante o 1º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Campinas/SP pedido de intimação dos FIDUCIANTES, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997;

2.5. Considerando que, decorrido o prazo legal sem a purgação da mora e comprovado o recolhimento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), foi averbada, em **28/10/2026**, a **consolidação da propriedade** do imóvel em nome do CREDOR, conforme **Av.19/2.970** (prenotação nº 538.355), na forma do art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997; e

2.6. Considerando o disposto no art. 27 da Lei nº 9.514/1997 e nas cláusulas 7.21 a 7.29 do CONTRATO, o CREDOR torna pública a realização dos leilões do imóvel, nas condições deste Edital.

3. DO IMÓVEL (LOTE ÚNICO)

3.1. **IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 2.970 DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CAMPINAS/SP** (CNM 122309.2.0002970-48): imóvel urbano composto de terreno situado na Rua Antônio Cesarino, no 1º Subdistrito de Campinas/SP, medindo 18,50 m de frente para a citada rua; de um lado, a partir da frente, segue 21,00 m, deflete à esquerda e segue 11,00 m, deflete à direita e segue 32,00 m até atingir a linha dos fundos, onde mede 28,50 m; do outro lado, partindo da frente, segue 32,00 m, deflete à esquerda e prossegue na extensão de 21,00 m, defletindo depois à direita e seguindo 20,00 m até atingir a linha dos fundos, perfazendo a área total de **1.048,00 m²**, aproximadamente; confrontando do lado esquerdo com Luiz Bueno de Miranda, Maria Luiza Pais Leme e Lafayete Roso; do lado direito com Magdalena Bianchi e filhos, Vicente Bellocchio e Amélia Franceschini; e nos fundos com o Dr. Heitor Teixeira Penteado, Mario Sidow e Anibal Tomaz, ou sucessores. O terreno corresponde ao lote 33 do quarteirão 1003 do cadastro municipal.

3.2. **Construção:** o prédio residencial originalmente existente no terreno (antigo nº 883), com 433,12 m², foi demolido em 16/01/1984 (Av.12/2.970). Sobre o terreno foi construído **PRÉDIO COMERCIAL com área total construída de 1.986,95 m²**, assim distribuída: subsolo para vagas com 962,71 m²; pavimento térreo módulo 1 com 253,06 m²; pavimento térreo módulo 2 com 183,69 m²; pavimento térreo área comum

com 99,67 m²; pavimento superior módulo 1 com 204,46 m²; pavimento superior módulo 2 com 183,69 m²; e pavimento superior área comum com 99,67 m², o qual recebeu o **nº 885 pela Rua Antônio Cesarino** (Av.13/2.970, Certificado de Conclusão de Obra nº 732/2009), tendo sido averbada a Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias da obra (Av.14/2.970).

3.3. **Endereço e cadastro municipal:** Rua Antônio Cesarino, nº 885, Centro (Bairro Bosque, no cadastro municipal), Campinas/SP, CEP 13015-291. Cadastro Imobiliário Fiscal (Código Cartográfico) nº 3423.14.57.0115.01001 (Av.17/2.970).

3.4. **Situação registral:** alienação fiduciária em favor do CREDOR registrada sob o R.16/2.970; alteração da denominação social do CREDOR averbada sob a Av.18/2.970; e consolidação da propriedade em nome do CREDOR averbada sob a Av.19/2.970, em 28/10/2026. Conforme certidão de inteiro teor expedida em 28/10/2026, não constam da matrícula outros ônus reais, penhoras, indisponibilidades ou registros de ações reais ou pessoais reipersecutórias.

3.5. **Débitos fiscais:** conforme demonstrativos emitidos pela Prefeitura Municipal de Campinas, recaem sobre o imóvel débitos de IPTU, Taxa de Lixo e Taxa de Sinistro dos exercícios de 2014 e de 2020 a 2026, em fase de dívida corrente, dívida ativa e dívida ativa ajuizada. Os tributos municipais incidentes sobre o imóvel cujos fatos geradores sejam anteriores à data da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR, que providenciará sua quitação, sem ônus para o COMPRADOR. Os tributos, taxas e encargos cujos fatos geradores ocorram a partir da data da arrematação serão de responsabilidade do COMPRADOR.

3.6. **Ocupação e conservação:** conforme vistoria realizada em 15/07/2026, para fins de avaliação, o imóvel encontrava-se **desocupado**, necessitando de reparos relevantes em razão do tempo de desativação de suas atividades. O VENDEDOR não garante a manutenção dessa situação até a data da arrematação. Eventual ocupação superveniente, a qualquer título, deverá ser resolvida pelo COMPRADOR, às suas expensas, nos termos do item 8.6.

3.7. **Visitação:** a visitação ao imóvel poderá ser solicitada à Leiloeira, pelos canais indicados no item 13.6, e ficará sujeita à disponibilidade de agendamento.

4. DAS DATAS, DOS HORÁRIOS E DOS VALORES MÍNIMOS

4.1. **1º LEILÃO:** com início em **27 de novembro de 2026** e encerramento em **30 de novembro de 2026, às 14h00min**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 43.359.729,41 (quarenta e três milhões, trezentos e cinquenta e nove mil, setecentos e vinte e nove reais e quarenta e um centavos)**, correspondente ao valor utilizado pela Prefeitura Municipal de Campinas como base de cálculo do ITBI exigido para a consolidação da propriedade (Guia nº 1541063). Esse valor supera o valor do imóvel convencionado no item III.3 do Quadro Resumo do CONTRATO (R$ 30.746.160,00), atualizado pelo Índice de Valores de Garantia de Imóveis Residenciais Financiados (IVG-R) na forma das cláusulas 7.21, alínea "b", e 7.22, alínea "a", do CONTRATO, e prevalece como valor mínimo, nos termos do art. 24, inciso VI e parágrafo único, e do art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997.

4.2. **2º LEILÃO:** caso não haja, no 1º leilão, lance igual ou superior ao valor mínimo, o 2º leilão terá início automaticamente após o encerramento do 1º leilão, com encerramento em **07 de dezembro de 2026, às 14h00min**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 8.150.301,15 (oito milhões, cento e cinquenta mil, trezentos e um reais e quinze centavos)**, correspondente ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, acrescido das despesas, inclusive emolumentos cartorários, e dos encargos legais, inclusive tributos, nos termos do art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/1997 e da cláusula 7.21, alínea "d", do CONTRATO.

4.3. Não havendo, no 2º leilão, lance que alcance o valor mínimo previsto no item 4.2, poderá o CREDOR, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, nos termos da parte final do art. 27, § 2º, da Lei nº 9.514/1997. Nessa hipótese, o lance será recebido em caráter condicional e somente produzirá efeitos após a aprovação expressa do CREDOR, comunicada ao licitante pela Leiloeira.

4.4. Os lances serão ofertados exclusivamente pela internet, no site **www.fvleiloes.com.br**, a partir do início de cada leilão, observados o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecidos na plataforma. Encerrado o 1º leilão sem lance vencedor, a plataforma passará a receber lances para o 2º leilão até o seu encerramento.

4.5. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos que antecedem o encerramento de cada leilão, o horário de fechamento será prorrogado por mais 3 (três) minutos, sucessivamente, para que todos os interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

4.6. Todos os horários estipulados neste Edital, no site da Leiloeira, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

4.7. Se, no 2º leilão, não houver lance que atenda ao valor mínimo previsto no item 4.2, nem for aceito lance na forma do item 4.3, o CREDOR ficará investido na livre disponibilidade do imóvel, nos termos do art. 27, § 5º, da Lei nº 9.514/1997.

5. DA COMUNICAÇÃO AOS DEVEDORES E DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

5.1. Os DEVEDORES serão comunicados das datas, dos horários e dos locais de realização dos leilões, na forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997 e da cláusula 7.21, alínea "c", do CONTRATO, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do CONTRATO, inclusive ao endereço eletrônico, sem prejuízo da publicidade conferida por este Edital.

5.2. Até a data da realização do 2º leilão, é assegurado aos FIDUCIANTES o **direito de preferência** para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao ITBI pagos para efeito da consolidação da propriedade, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também aos FIDUCIANTES o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos, nos termos do art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997 e da cláusula 7.21, alínea "e", do CONTRATO.

5.3. O exercício do direito de preferência deverá ser comunicado por escrito à Leiloeira e ao CREDOR antes do encerramento do 2º leilão, ainda que outros interessados já tenham ofertado lances, com o pagamento integral do preço no prazo previsto no item 7.1. A comissão da Leiloeira integra as despesas inerentes ao procedimento de leilão e será devida também nessa hipótese.

5.4. Exercido o direito de preferência e efetuado o pagamento, o leilão será encerrado em relação ao lote, sem que os demais licitantes façam jus a qualquer indenização.

6. DA HABILITAÇÃO E DA PARTICIPAÇÃO

6.1. Para participar do leilão, o interessado deverá cadastrar-se previamente no site **www.fvleiloes.com.br**, enviar a documentação exigida e anuir às regras de participação lá dispostas, para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com este Edital. O interessado deverá possuir capacidade, legitimidade e autorização para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste Edital.

6.2. Os lances ofertados de forma eletrônica não garantem direitos ao proponente em caso de recusa da Leiloeira ou de qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falha no sistema, na conexão de internet ou na linha telefônica, cujos riscos são assumidos integralmente pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação ao VENDEDOR ou à Leiloeira.

6.3. No ato do cadastro ou em até 48 (quarenta e oito) horas contadas do encerramento do leilão, o arrematante, doravante denominado **COMPRADOR**, deverá apresentar os seguintes documentos:

(a) se pessoa física: RG/RNE e CPF, inclusive do cônjuge ou companheiro, quando for o caso; comprovante de residência; certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver; declaração

completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; e ficha cadastral devidamente preenchida e assinada;

(b) se pessoa jurídica: comprovante de inscrição no CNPJ; ato constitutivo e sua última alteração; prova de representação; declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; RG/RNE e CPF de seus representantes legais; e ficha cadastral devidamente preenchida e assinada.

6.4. O VENDEDOR, na qualidade de instituição financeira, está obrigado a observar os procedimentos de prevenção à lavagem de dinheiro e ao financiamento do terrorismo previstos na Lei nº 9.613/1998 e na regulamentação do Banco Central do Brasil. O COMPRADOR obriga-se a preencher e assinar a ficha cadastral e a informar imediatamente qualquer alteração nos dados fornecidos.

6.5. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos ou representados por seu representante legal, o mesmo se aplicando aos demais incapazes para os atos da vida civil.

6.6. A representação por terceiros deverá ser feita mediante apresentação de procuração por instrumento público, com poderes específicos para ofertar lances e adquirir o imóvel.

6.7. Para a arrematação em condomínio por mais de um adquirente, os interessados deverão encaminhar à Leiloeira declaração formal nesse sentido, assinada por todos, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas do encerramento do leilão.

6.8. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da venda.

7. DO PAGAMENTO E DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

7.1. O preço da arrematação deverá ser pago **à vista**, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas da comunicação expressa da Leiloeira ao COMPRADOR, mediante transferência eletrônica (TED ou PIX) para a seguinte conta de titularidade do VENDEDOR: **Banco 748 (Sicredi), Agência 0740, Conta Corrente nº 77780-3**, favorecido COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO IGUAÇU - SICREDI IGUAÇU PR/SC E REGIÃO METROPOLITANA DE CAMPINAS/SP, CNPJ nº 84.974.278/0001-50, **chave PIX (CNPJ) 84974278000150**. Não serão aceitos pagamentos em contas de terceiros, em espécie ou por quaisquer outros meios.

7.2. O COMPRADOR pagará à Leiloeira, no mesmo prazo, **comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, que não está incluída no valor do lance, nos termos do art. 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/1932. A comissão não será devolvida, salvo se a arrematação for desfeita por determinação judicial ou por razões alheias à vontade do COMPRADOR, deduzidas as despesas incorridas.

7.3. Não é permitida a utilização de recursos do FGTS, de cartas de crédito, de consórcio ou de financiamento para a aquisição do imóvel neste leilão.

7.4. O COMPRADOR não poderá desistir da arrematação. O não pagamento do preço ou da comissão no prazo previsto implicará o desfazimento da arrematação, de pleno direito e independentemente de notificação, com a perda de qualquer direito sobre o imóvel, sujeitando-se o COMPRADOR ao pagamento de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor do lance, a título de perdas e danos, sem prejuízo da comissão devida à Leiloeira. Nessa hipótese, a Leiloeira poderá submeter ao VENDEDOR os lances imediatamente anteriores, observados os valores mínimos deste Edital.

8. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA E DA POSSE

8.1. A venda será formalizada por **Escritura Pública de Venda e Compra** ou, a critério do VENDEDOR, por instrumento particular com efeitos de escritura pública, nos termos do art. 38 da Lei nº 9.514/1997, no

prazo de até 120 (cento e vinte) dias contados da data do leilão, perante o Tabelião de Notas indicado pelo VENDEDOR.

8.2. O prazo previsto no item 8.1 poderá ser prorrogado em caso de pendências documentais do VENDEDOR, até a sua regularização. Vencidos os documentos disponibilizados para a outorga do título ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

8.3. Não ocorrendo a assinatura do título por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá o VENDEDOR, a seu critério, cancelar a arrematação e restituir os valores nominais pagos pelo preço, excluídos os valores pagos a título de impostos, taxas e comissão da Leiloeira, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, mediante crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR, sem prejuízo do disposto no item 7.4.

8.4. Correrão por conta do COMPRADOR todas as despesas relativas à transferência do imóvel, tais como o ITBI devido pela aquisição, laudêmio, se houver, taxas, alvarás, certidões, emolumentos de escritura, registros e averbações de qualquer natureza.

8.5. Outorgado o título, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados de sua assinatura, o instrumento devidamente registrado no Registro de Imóveis competente, ressalvadas as prorrogações autorizadas ou as pendências documentais do VENDEDOR, bem como promover a substituição do contribuinte perante a Prefeitura Municipal de Campinas.

8.6. A posse indireta será transmitida ao COMPRADOR com a outorga do título. Caberá ao COMPRADOR adotar, às suas expensas, todas as providências, judiciais ou extrajudiciais, para a imissão na posse direta do imóvel, podendo valer-se da reintegração de posse prevista no art. 30 da Lei nº 9.514/1997, que assegura ao adquirente do imóvel em leilão a reintegração liminar, com prazo de 60 (sessenta) dias para desocupação, uma vez comprovada a consolidação da propriedade.

9. DAS CONDIÇÕES DA VENDA E DAS RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR

9.1. A venda é feita em caráter **"ad corpus"**, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, em catálogos e em outros veículos de comunicação, e meramente ilustrativas as fotos divulgadas. Havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR complemento de área, a resolução da venda ou o abatimento do preço.

9.2. O imóvel será vendido no estado físico e documental em que se encontra, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação, eventuais irregularidades e localização, cabendo aos interessados analisá-los prévia e rigorosamente.

9.3. O COMPRADOR é responsável:

(i) pelo levantamento de eventuais restrições impostas por zoneamento, uso e ocupação do solo, legislação ambiental, tombamento ou patrimônio histórico;

(ii) por eventuais débitos previdenciários relativos a construções, reformas ou demolições não averbadas no Registro de Imóveis, assumindo sua regularização perante os órgãos públicos e o Registro de Imóveis;

(iii) por todas as providências e custos necessários à regularização da numeração predial e da denominação do logradouro perante os órgãos competentes, se for o caso;

(iv) pela obtenção, às suas expensas, de alvarás, licenças, autos de vistoria, atestados e demais documentos exigidos pelos órgãos competentes para o uso do imóvel;

(v) pelo levantamento de eventuais ações judiciais relativas ao imóvel; e

(vi) por todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel, caso venha a ser ocupado a qualquer título.

9.4. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, serão assumidos pelo COMPRADOR, o qual deverá manter o VENDEDOR indene caso este venha a ser responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de tais passivos.

9.5. Ressalvado o disposto no item 3.5, o COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas e demais encargos de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel a partir da data da arrematação, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores, bem como pela manutenção, conservação, segurança e reparação do imóvel e pelas construções, reformas e demolições que vier a realizar.

9.6. Caso o VENDEDOR incorra em despesas de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá ressarci-las em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita, com atualização monetária pela variação do IGP-M/FGV desde o desembolso até o efetivo ressarcimento, acrescida de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

9.7. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figure como parte, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

10. DA EVICÇÃO

10.1. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decrete a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, este responderá pela evicção de direito, limitada à devolução: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel; (ii) das despesas relativas à formalização do título e ao seu registro; e (iii) dos tributos pagos pelo COMPRADOR relativos a período posterior à data da arrematação.

10.2. Os valores serão atualizados entre a data do pagamento e a da restituição pelo mesmo índice aplicado aos depósitos em caderneta de poupança.

10.3. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear outros valores indenizatórios, nem indenização por benfeitorias introduzidas no imóvel após a aquisição, em relação às quais não poderá exercer direito de retenção.

11. DA SUSPENSÃO, DO CANCELAMENTO E DO DESFAZIMENTO DA VENDA

11.1. O VENDEDOR poderá suspender ou cancelar o leilão a qualquer tempo antes do seu encerramento, ou desistir da venda antes da outorga do título, nas seguintes hipóteses: (a) impossibilidade documental; (b) exercício do direito de preferência pelos FIDUCIANTES; (c) reprovação cadastral do COMPRADOR, em razão das normas de prevenção à lavagem de dinheiro; (d) decisão judicial ou administrativa; ou (e) demais casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses, será restituída ao COMPRADOR a quantia eventualmente paga, incluídos a comissão da Leiloeira, impostos e taxas, atualizada pelos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando o COMPRADOR a qualquer outra restituição ou indenização.

11.2. Sobrevindo, após a arrematação e até a outorga do título, decisão judicial que determine a suspensão ou o cancelamento do leilão, a arrematação poderá ser cancelada a pedido do COMPRADOR, ficando o VENDEDOR obrigado apenas à devolução do preço pago, atualizado pelos índices aplicados às cadernetas de poupança, mediante crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

11.3. As restituições previstas neste Edital serão efetuadas em até 30 (trinta) dias contados do deferimento ou da ocorrência do fato que as motivar. Caso o COMPRADOR não seja localizado nos endereços cadastrados, o VENDEDOR poderá efetuar a devolução por ordem de pagamento à sua disposição ou por consignação em pagamento.

11.4. Desfeita a venda por qualquer motivo, o COMPRADOR deverá, no prazo de 30 (trinta) dias, restituir o imóvel ao VENDEDOR em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos e encargos de sua responsabilidade quitados e livre de pessoas e coisas. A não restituição no prazo caracterizará esbulho possessório e sujeitará o COMPRADOR ao pagamento mensal, a título de aluguel,

de 2% (dois por cento) do preço, atualizado pela variação do IGP-M/FGV, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

12. DO PRODUTO DA ARREMATAÇÃO E DO SALDO REMANESCENTE

12.1. Nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda do imóvel em leilão, o CREDOR entregará aos FIDUCIANTES a importância que eventualmente sobejar, nela compreendido o valor da indenização de benfeitorias, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos, nos termos do art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997 e da cláusula 7.26 do CONTRATO.

12.2. Se o produto do leilão não for suficiente para o pagamento integral da dívida, das despesas e dos encargos, os DEVEDORES continuarão obrigados pelo saldo remanescente, que poderá ser cobrado por meio de ação de execução e, se for o caso, de excussão das demais garantias, nos termos do art. 27, § 5º-A, da Lei nº 9.514/1997, do art. 9º da Lei nº 13.476/2017 e da cláusula 7.25 do CONTRATO.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Ao ofertar lance, o interessado declara conhecer e aceitar integralmente as condições deste Edital.

13.2. As demais condições obedecerão ao que dispõe 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, que regulam a profissão de Leiloeiro Oficial.

13.3. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital ou o instrumento de formalização da venda importará mera tolerância, não constituindo novação ou renúncia de direitos.

13.4. O presente Edital será publicado na rede mundial de computadores, no site da Leiloeira (www.fvleiloes.com.br), na forma da lei.

13.5. Fica eleito o Foro da Comarca de Campinas/SP para dirimir quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente Edital.

13.6. Dúvidas e esclarecimentos: FV LEILÕES, Avenida Indianópolis, nº 1.337B, Indianópolis, São Paulo/SP, CEP 04063-002; telefones (11) 3842-3333 e (11) 91428-3454 (WhatsApp); e-mail contato@fvleiloes.com.br.

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

_____

GELSI REGINA DE OLIVEIRA
Leiloeira Pública Oficial
JUCESP nº 1240