EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – ARTIGO 27 DA LEI 9514/97

FERNANDO CABEÇAS BARBOSA, Leiloeiro Oficial, regularmente inscrito na JUCESP sob nº **833**, com escritório profissional situado à Rua Dr. Antônio Bento, nº 560, conjunto 707, Chácara Flora, São Paulo/SP, **devidamente autorizado** pelo **CREDOR FIDUCIÁRIO: SIFRA S/A.,** com sede em São Paulo (SP), na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, conjunto 31, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.729.970/0001-10, diante da consolidação da propriedade registrada na Av. 93 da matrícula 40.506 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador/BA, torna público que realizará **LEILÃO EXTRAJUDICIAL** nos termos do artigo 27 e seguintes da Lei nº 9.514/1997, mediante as condições abaixo descritas:

I - DA DEVEDORA PRINCIPAL E SOLIDÁRIA:

DEVEDORES FIDUCIANTES: **IVANA CLAUDIA EVANGELISTA DA MOTA,** inscrita no CPF/MF sob nº 630.763.904-06 e **RAIMUNDO CESAR SANTOS CARVALHO**, inscrito no CPF/MF sob nº 129.326.985-91, brasileiros e residentes e domiciliados na cidade de Salvador / BA.

II – DO IMÓVEL EM LEILÃO:

A totalidade do Imóvel totalmente descrito e caracterizado:

IMÓVEL: APARTAMENTO designado pelos números 1.201 da porta e 601.456-9 da inscrição municipal, integrante do prédio denominado "EDIFÍCIO ESTRÊLA DA PITUBA", situado na rua Cel. Artur Gomes de Carvalho, nº 193, na Pituba, sub distrito de Amaralina, nesta capital, composto sala, lavabo, uma varanda inferior, cozinha, área de serviço e WC de empregada, terraço descoberto, deck, piscina e escada vertical, três quartos, sendo um suíte, sanitário social, sanitário da suíte e circulação, com área real privativa de 139,97m², área real de uso comum de 50,99m² e coeficiente de proporcionalidade de 0,0254048, com direito as vagas de garagens cobertas de números 23, 24, e 26 da G-02, cada uma com 10,35m² de área privativa, 2,70m² de área real de uso comum e coeficiente de proporcionalidade de 0,0011397, edificado dito prédio na área de terreno próprio com 1.260,00m², formada pelos lotes 17, 18 e 19 da quadra 12 do Loteamento Ampliação Cidade da Luz, medindo 36,00m de frente para a citada rua, 36,00m de fundo e 35,00m de frente a fundo de ambos os lados,

limitando-se pelo fundo com fundos de prédios da Avenida Paulo VI, de um lado com o lote 16 e do outro com o lote 20.

Matrícula nº 40.506 do 6º Oficial de Registro de Imóveis de Salvador, estado da Bahia.

OCUPADO. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

III – DOS LEILÕES:

O PRIMEIRO LEILÃO será no dia **30 de julho de 2026, às 15:00 horas**, por meio do site gestor www.grupoarremateleiloes.com.br, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 859.759,54** (Oitocentos e cinquenta e nove mil, setecentos e cinquenta e nove reais e cinquenta e quatro centavos).

O **SEGUNDO LEILÃO:** Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia de **14 de agosto de 2026, às 15:00 horas**, com lance mínimo igual ou superior ao valor da dívida de **R$ 3.320.605,35** (Três milhões, trezentos e vinte mil, seiscentos e cinco reais e trinta e cinco centavos).

O valor integral do lance vencedor deverá ser depositado na conta do **CREDOR FIDUCIÁRIO**, no prazo máximo de **48 (quarenta e oito) horas** após o encerramento do leilão.

A comissão do leiloeiro**,** correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, deverá ser paga no mesmo prazo de 48 (quarenta e oito) horas, inclusive nos casos de exercício de direito de preferência pelo devedor fiduciante**.**

O inadimplemento do preço ou da comissão implicará a invalidade da arrematação, sujeitando o proponente às sanções legais cabíveis, inclusive indenização por perdas e danos.

Todos os horários indicados neste edital e no site do leiloeiro consideram o **horário oficial de Brasília/DF**.

No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizado a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

OS DEVEDORES FIDUCIANTES serão comunicada(s) na forma do parágrafo 2º-A e 2º-B do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência até o 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site **www.grupoarremateleiloes.com.br**, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da realização do 1º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.

Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários e registros.

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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

IV - CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇAO NO LEILÃO:

1.1. Poderá o interessado participar do leilão: on line, habilitando-se previamente no site do leiloeiro **www.grupoarremateleiloes.com.br**, até 1 hora anterior ao término do leilão. O VENDEDOR não responderá pelo

eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação “on line” no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro **www.grupoarremateleiloes.com.br**, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital.

1.3. Os interessados na arrematação deverão apresentar os seguintes documentos:

i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver;

ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (b) prova de representação; (c) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is).

1.4. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.4.1. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

2. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL:

2.1. A venda é feita em caráter “ad corpus”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento

de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

2.2. O(s) imóvel(is) serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o ARREMATANTE alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

Responsabilidades do ARREMATANTE:

3. O ARREMATANTE é responsável:

(i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

(ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

(iii) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

(iv) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

(v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

(vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

(vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

(viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

(ix) por toda e qualquer regularização perante o Cartório de Registro de Imóveis que for necessária para registro do imóvel em nome do Arrematante.

3.1. Cabe ao ARREMATANTE obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

3.2. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo ARREMATANTE.

3.3. O VENDEDOR assume a responsabilidade e o pagamento por todos os débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, anteriores à Arrematação, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores.

3.4. O ARREMATANTE é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias.

3.5. É de responsabilidade do ARREMATANTE adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida a este logo após o pagamento da venda e compra.

3.6. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

4. DISPOSIÇÕES FINAIS

4.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

4.2. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.