EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – LEI Nº 9.514/1997

CONRADO AUGUSTO CARVALHO DE MAGALHÃES, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCEPAR sob nº 22/343-L, com escritório na Avenida Higienópolis, nº 583, 8º andar, sala 02, centro, Londrina-PR, CEP 86020-080, telefone (43)3334-0664, e-mail contato@magalhaesleiloes.com.br, devidamente autorizado pela Credora Fiduciária/Comitente Vendedora **SANTA EDWIGES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.**, CNPJ nº 22.076.865/0001-74, com sede na Avenida José de Palma Renno, nº 623, sala 01, Residencial Renno Park, Santo Antônio da Platina-PR, CEP 86.430-000, faz saber, através do presente Edital que, promoverá a venda em **Público Leilão** (1º ou 2º) dos imóveis abaixo descritos, nos termos dos artigos 26 e 27 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/1997.

BENS OBJETO DO LEILÃO

LOTE 01 · MATRÍCULA Nº 7804

2.1. **LOTE 01 – IMÓVEL:** Lote nº 02 da Quadra nº 19 (Residencial) do Loteamento denominado **"JARDIM PORTO DAS CANOAS"**, situado na Área 06E, no lugar denominado Bananal, 1º Distrito do Município de Paraty, Estado do Rio de Janeiro, com a **área de 360,00 m²** (trezentos e sessenta metros quadrados), que assim se descreve: mede 13,89 m de frente para a Rua Projetada 09; a mesma largura nos fundos, onde confronta com o lote nº 09; e 26,03 m de ambos os lados, confrontando, do lado direito de quem da citada rua olha para o imóvel, com parte do lote nº 03 e, do lado esquerdo, com parte do lote nº 01.

2.2. **REGISTRO:** Matrícula nº **7804** (Livro 2) do Registro de Imóveis do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty/RJ, CNM 093724.2.0007804-81. **Inscrição imobiliária municipal:** nº 01.4.145.0018.001 (controle 018020801), conforme AV-01 da matrícula.

2.3. **SITUAÇÃO REGISTRAL** (certidão de matrícula emitida em 30/09/2026):

I. **PROPRIEDADE:** consolidada em nome da Credora Fiduciária, por averbação realizada em 30/09/2026 (AV-07, Protocolo nº 18595), em razão do inadimplemento da alienação fiduciária registrada no R-03 da matrícula.

II. **ÔNUS:** não constam da matrícula penhoras, arrestos ou indisponibilidades averbadas.

III. **DÉBITOS FISCAIS (IPTU):** constam débitos relacionados ao imóvel (cadastro municipal nº 018020801, lançados como "ITU – Imposto Territorial Urbano") no valor total de **R$ 1.540,68** (mil, quinhentos e quarenta reais e sessenta e oito centavos), assim discriminados: exercício de 2024, R$ 344,58; exercício de 2025, R$ 649,53; e exercício de 2026, R$ 546,57 (este último compreendendo parcelas vencidas e vincendas até 30/12/2026). Valores conforme extrato de débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Paraty (Secretaria de Finanças) em 05/11/2026, sujeitos a atualização até a data do efetivo pagamento, observado o disposto no item 9.2.

IV. **OCUPAÇÃO:** imóvel **DESOCUPADO**, segundo informado pela Credora Fiduciária. Eventual ocupação por terceiros e a respectiva desocupação, inclusive por via judicial (art. 30 da Lei nº 9.514/1997), correrão por conta do Arrematante.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

2.4. **LOTE 02 – IMÓVEL:** Lote nº 10 da Quadra nº 19 (Residencial) do Loteamento denominado **"JARDIM PORTO DAS CANOAS"**, implantado na Área 06E, no lugar denominado Bananal, 1º Distrito do Município de Paraty, Estado do Rio de Janeiro, com a **área de 360,00 m²** (trezentos e sessenta metros quadrados), que assim se descreve: mede 20,00 m de frente para a Rua Projetada 13; 19,21 m nos fundos, onde confronta com parte do lote nº 01; 10,27 m, seguindo em desenvolvimento em curva de 9,42 m e raio de 6,00 m, do lado direito de quem da referida rua olha para o imóvel, confrontando-se com a Rua Projetada 11; e 17,63 m do lado esquerdo, onde confronta com parte do lote nº 09.

2.5. **REGISTRO:** Matrícula nº **7668** (Livro 2-A) do Registro de Imóveis do Único Serviço Notarial e Registral de Paraty/RJ, CNM 093724.2.0007668-04. **Inscrição imobiliária municipal:** nº 01.4.145.0136.001 (controle 018020809). A área de 360,00 m² é a constante da averbação de retificação da matrícula (AV-01).

2.6. **SITUAÇÃO REGISTRAL** (conforme consulta à matrícula realizada em 29/10/2026):

I. **PROPRIEDADE:** consolidada em nome da Credora Fiduciária, por averbação realizada em 30/09/2026 (Protocolo nº 18594), em razão do inadimplemento da alienação fiduciária registrada no R-04 da matrícula.

II. **ÔNUS:** não constam da matrícula penhoras, arrestos ou indisponibilidades averbadas.

III. **OBSERVAÇÃO – RETIFICAÇÃO DE OFÍCIO (AV-08-7668):** consta da matrícula a **AV-08**, averbada **de ofício** pelo Registro de Imóveis em 27/10/2026, com fundamento no art. 213, inciso I, alínea "a", da Lei nº 6.015/1973, por meio da qual se retificou a informação lançada na abertura da matrícula, **ficando averbado que o imóvel objeto da matrícula não interfere nem se limita com a faixa de Terrenos de Marinha, com Terrenos Acrescidos de Marinha, Terrenos Marginais de rios federais navegáveis, acrescidos de terrenos marginais de rios federais navegáveis ou Nacional Interior**, "e não como constou na abertura da matrícula".

IV. **DÉBITOS FISCAIS (IPTU):** constam débitos relacionados ao imóvel (cadastro municipal nº 018020809, lançados como "ITU – Imposto Territorial Urbano") no valor total de **R$ 1.694,72** (mil, seiscentos e noventa e quatro reais e setenta e dois centavos), assim discriminados: exercício de 2024, R$ 379,02; exercício de 2025, R$ 714,47; e exercício de 2026, R$ 601,23 (este último compreendendo parcelas vencidas e vincendas até 30/12/2026). Valores conforme extrato de débitos emitido pela Prefeitura Municipal de Paraty (Secretaria de Finanças) em 05/11/2026, sujeitos a atualização até a data do efetivo pagamento, observado o disposto no item 9.2.

V. **OCUPAÇÃO:** imóvel **DESOCUPADO**, segundo informado pela Credora Fiduciária. Eventual ocupação por terceiros e a respectiva desocupação, inclusive por via judicial (art. 30 da Lei nº 9.514/1997), correrão por conta do Arrematante.

2.7. Os imóveis serão vendidos em caráter ***"ad corpus"*** e no estado de conservação em que se encontram, física e documentalmente, sem garantias, sendo as áreas, medidas e confrontações mencionadas neste Edital, em catálogos e em outros veículos de comunicação meramente enunciativas e repetitivas das constantes do registro imobiliário, e as fotos e imagens, meramente ilustrativas.

2.8. Cada lote será leiloado de forma **individual e independente**, com lances, arrematação, pagamento, auto de arrematação, escritura e registro próprios, podendo o mesmo interessado arrematar um ou ambos os lotes. O resultado de um lote não interfere no outro. A numeração "Lote 01" e "Lote 02" é a deste leilão e **não se confunde** com a numeração dos lotes de terreno no loteamento: o Lote 01 corresponde ao lote nº 02 da Quadra nº 19 (Matrícula nº 7804) e o Lote 02, ao lote nº 10 da Quadra nº 19

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

(Matrícula nº 7668). Nas demais cláusulas deste Edital, as expressões “imóvel” e “lote” referem-se a cada um dos bens descritos neste item 2, e “Arrematante”, ao vencedor do respectivo lote.

3. DATAS, HORÁRIOS E VALORES DOS LANCES MÍNIMOS

Os leilões dos Lotes 01 e 02 realizar-se-ão nas datas e nos horários indicados abaixo, observados, para cada lote, os lances mínimos descritos nas respectivas tabelas.

LOTE 01 · MATRÍCULA Nº 7804 (Lote nº 02 - Quadra nº 19)

1º LEILÃO 24/11/2026 às 14h00*	**LANCE MÍNIMO: R$521.596,65 (Quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e noventa e seis reais e sessenta e cinco centavos)** Valor de avaliação do imóvel, atualizado nos termos do contrato e do art. 24, VI e parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997.
2º LEILÃO 26/11/2026 às 14h00* (fechamento)	**LANCE MÍNIMO: R$701.217,89 (Setecentos e um mil, duzentos e dezessete reais e oitenta e nove centavos)** Referente ao débito fiduciário atualizado, acrescido das demais cominações legais, conforme §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
LANCE CONDICIONAL somente no 2º leilão	**A partir de R$260.798,33 (Duzentos e sessenta mil, setecentos e noventa e oito reais e trinta e três centavos)** correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, sujeito à aprovação da Credora Fiduciária, a seu exclusivo critério (itens 3.3 e 7).

LOTE 02 · MATRÍCULA Nº 7668 (Lote nº 10 - Quadra nº 19)

1º LEILÃO 24/11/2026 às 14h00*	**LANCE MÍNIMO: R$521.596,65 (Quinhentos e vinte e um mil, quinhentos e noventa e seis reais e sessenta e cinco centavos)** Valor de avaliação do imóvel, atualizado nos termos do contrato e do art. 24, VI e parágrafo único, da Lei nº 9.514/1997.
2º LEILÃO 26/11/2026 às 14h00* (fechamento)	**LANCE MÍNIMO: R$701.371,93 (Setecentos e um mil, trezentos e setenta e um reais e noventa e três centavos)** Referente ao débito fiduciário atualizado, acrescido das demais cominações legais, conforme §2º do art. 27 da Lei nº 9.514/1997.
LANCE CONDICIONAL somente no 2º leilão	**A partir de R$260.798,33 (Duzentos e sessenta mil, setecentos e noventa e oito reais e trinta e três centavos)**, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, sujeito à aprovação da Credora Fiduciária, a seu exclusivo critério (itens 3.3 e 7).

**Horário Oficial de Brasília-DF*

3.1. O 2º leilão de cada lote será realizado somente se, no 1º leilão do respectivo lote, o maior lance oferecido for inferior ao valor do imóvel estipulado na forma do inciso VI e do parágrafo único do art. 24 da Lei nº 9.514/1997 (art. 27, §1º).

3.2. Os valores acima foram apurados de acordo com os arts. 24 e 27 da Lei nº 9.514/1997 e com os respectivos instrumentos contratuais, e poderão sofrer correção e/ou atualização até as datas dos leilões, mediante aviso ou errata publicada no site do leiloeiro.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

3.3. **REFERENCIAL MÍNIMO DO 2º LEILÃO:** será aceito o maior lance igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária, das despesas, inclusive emolumentos cartorários, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais (art. 27, §2º).

Caso não haja lance que alcance esse valor, a Credora Fiduciária poderá aceitar, a seu exclusivo critério, lance correspondente a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, na forma do item 7.

3.4. **COMUNICAÇÃO À DEVEDORA:** as datas, os horários e os locais dos leilões serão comunicados à Devedora Fiduciante por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive o eletrônico (art. 27, §2º-A), em uma única comunicação, que abrangerá as datas do 1º e do 2º leilão de ambos os lotes. A Devedora Fiduciante fica, ainda, intimada das datas dos leilões por meio da publicação deste Edital, caso não o seja por outro meio legal.

3.5. **DIREITO DE PREFERÊNCIA:** fica assegurado à Devedora Fiduciante, até a data de realização do 2º leilão do respectivo lote, o direito de preferência para adquirir o imóvel, nos termos do art. 27, §2º-B, da Lei nº 9.514/1997, devendo apresentar **manifestação formal de interesse** dirigida ao leiloeiro. Para o seu exercício:

a) o pagamento será integral e **à vista**, pelo 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 imposto sobre transmissão *inter vivos* pagos para efeito de consolidação da propriedade, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão;

b) incumbirá também à Devedora Fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos;

c) caberá à Devedora Fiduciante o pagamento, à vista, da comissão do leiloeiro, de 5% (cinco por cento) sobre o valor efetivo do exercício do direito de preferência, considerada despesa inerente ao procedimento de leilão;

d) o prazo de pagamento será informado pelo leiloeiro por ocasião da manifestação, e, no mais, aplicam-se as regras e condições deste Edital.

4. FORMA DE REALIZAÇÃO E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Os leilões realizar-se-ão **exclusivamente na modalidade eletrônica (online)**, através do site **www.magalhaesleiloes.leilao.br**, cujas regras de adesão integram o presente Edital. Não serão admitidos lances presenciais nem enviados por qualquer outra forma.

4.2. Os interessados deverão fazer o cadastro prévio e solicitar a habilitação para ter acesso ao auditório virtual de cada lote, **no mínimo 24 (vinte e quatro) horas antes** dos leilões, ficando a aprovação do cadastro, ou eventual complementação, a cargo exclusivo do leiloeiro. Cadastros e solicitações de habilitação em prazo inferior dependerão de contato telefônico com o escritório do leiloeiro e estarão sujeitos à disponibilidade operacional da sua equipe.

4.3. O interessado deverá estar com o CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir as obrigações deste Edital, e anuir às regras de participação do site. Menores de 18 anos somente poderão adquirir o imóvel se emancipados ou representados/assistidos por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

4.4. O Arrematante deverá preencher e assinar a ficha cadastral no ato da arrematação, obrigando-se a informar imediatamente qualquer alteração dos dados fornecidos. Outros documentos poderão ser solicitados para fins de análise cadastral e concretização da venda.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

4.5. É responsabilidade do interessado dispor dos requisitos técnicos necessários à navegação e à participação online. Eventuais quedas do sistema ou da conexão de internet não poderão ser imputadas à Credora Fiduciária nem ao leiloeiro.

5. CONDUÇÃO DOS LEILÕES

5.1. O leilão de cada lote permanecerá aberto para lances por **03 (três) minutos**, contados do horário de início. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observado o incremento mínimo informado no site.

5.2. Sobrevindo novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o termo final, o cronômetro será prorrogado por mais 3 (três) minutos, sinalizado a todos os usuários, e assim sucessivamente, até que não haja nova oferta.

5.3. Ao final do leilão, o lote será vendido a quem ofertar o **maior lance**, desde que igual ou superior ao lance mínimo estabelecido para o respectivo leilão.

5.4. A Credora Fiduciária e o leiloeiro reservam-se o direito de efetuar, a qualquer momento, correções, atualizações e erratas ao presente Edital, que serão divulgadas no site.

6. PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

6.1. O pagamento do preço da arrematação deverá ser feito **exclusivamente à vista**, por TED ou PIX, em conta indicada pelo leiloeiro, no prazo de até **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão (ou da aprovação do lance condicional). Não será permitida a arrematação parcelada, a utilização de FGTS, de financiamento imobiliário ou de carta de crédito.

6.2. O Arrematante pagará ao leiloeiro **comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação**, que não se inclui no preço do lance, à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão, por TED ou PIX, em conta de titularidade do leiloeiro a ser informada logo após o encerramento. Os dados bancários serão enviados ao e-mail constante do cadastro e os comprovantes deverão ser encaminhados ao e-mail contato@magalhaesleiloes.com.br.

6.3. **Inadimplemento da comissão:** aplicar-se-á multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pela média entre o IGP/INPC até o efetivo pagamento, podendo o leiloeiro valer-se da via executiva e inscrever o devedor nos cadastros de inadimplentes (SCPC/SERASA).

6.4. **Inadimplemento do preço:** na falta de pagamento do valor da arrematação nos prazos estipulados, a venda será desfeita e direcionada ao segundo maior lance, e assim por diante. O arrematante inadimplente pagará multa de **25% (vinte e cinco por cento)** sobre o valor da arrematação, sendo 20% (vinte por cento) destinados à Credora Fiduciária e 5% (cinco por cento) ao leiloeiro, como dívida líquida e certa (art. 784 do Código de Processo Civil), independentemente de o segundo colocado ou os demais seguirem com a arrematação. Não havendo outros lances ou na falta de pagamento dos demais colocados, o leilão será considerado negativo.

6.5. O pagamento do preço e da comissão fica subordinado à **condição resolutiva**: a não compensação do valor, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará a resolução de pleno direito do negócio, independentemente de notificação, sem prejuízo da apuração de perdas e danos, ficando o imóvel livre para ser alienado de imediato.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

7. LANCES CONDICIONAIS (2º LEILÃO)

7.1. Quando, no 2º leilão, o maior lance oferecido para o lote não atingir o referencial mínimo do item 3.3, mas for igual ou superior a **50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação** do imóvel, o leiloeiro poderá acolhê-lo como "lance condicional", sujeito à posterior aprovação pela Credora Fiduciária, a seu exclusivo critério, nos termos do art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997.

7.2. A Credora Fiduciária terá o prazo de **01 (um) dia útil** para aprovação ou reprovação do Lance Condicional após a data do leilão. Em caso de desistência ou arrependimento nesse período, o proponente ficará obrigado a pagar a comissão de 5% (cinco por cento) devida ao leiloeiro. Não sendo aprovado, o lance será desconsiderado, sem qualquer ônus ao proponente.

7.3. Aprovado o lance condicional, o pagamento do preço e da comissão deverá ser realizado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas contadas da comunicação da aprovação que ocorrerá em até **01 (um) dia útil.**

8. AUTO DE ARREMATAÇÃO, ESCRITURA E REGISTRO

8.1. O **Auto de Arrematação** será emitido e assinado pelo leiloeiro logo após o leilão, sendo a arrematação considerada perfeita e acabada, e irretratável para o Arrematante, ressalvadas as hipóteses previstas neste Edital. O Auto somente será disponibilizado ao Arrematante após a efetiva confirmação do crédito do preço e da comissão.

8.2. A **Escritura Pública de Venda e Compra** será outorgada pela Credora Fiduciária em cartório por ela designado, em até **90 (noventa) dias** contados da confirmação dos pagamentos, prazo que poderá ser afetado por exigências cartorárias ou de órgãos públicos. Caberá ao Arrematante arcar com eventuais custas de deslocamento ou organizar a assinatura por videoconferência e certificado digital. O Arrematante declara estar ciente de que o cartório possui minuta padrão previamente aprovada, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alteração.

8.3. Outorgada a escritura, o Arrematante terá o prazo de **90 (noventa) dias** para apresentar o instrumento registrado na matrícula e efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal, ressalvadas prorrogações autorizadas ou pendências documentais da Credora Fiduciária, sob pena de responder por perdas e danos e lucros cessantes decorrentes de sua inércia.

8.4. A transmissão da posse dar-se-á na data do registro da escritura na matrícula do imóvel, ficando o Arrematante, desde a confirmação do pagamento do preço, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos e taxas.

8.5. Até a data da lavratura da escritura é permitida a **desistência ou arrependimento da venda pela Credora Fiduciária** nas seguintes hipóteses: a) problemas cadastrais do Arrematante; b) impossibilidade documental; c) quando o Arrematante tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal; d) nos casos previstos em lei. Nessas hipóteses será restituída ao Arrematante a quantia eventualmente paga pelo imóvel (incluindo a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), atualizada pelo INPC (IBGE), renunciando o Arrematante a qualquer outra restituição ou indenização.

8.6. Não ocorrendo a assinatura da escritura por culpa exclusiva do Arrematante, poderá a Credora Fiduciária, a seu critério, cancelar a arrematação e devolver os valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluídos impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de notificação ou interpelação, descontando-se **20% (vinte por cento)** do valor total pago a título de multa.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

8.7. Todos os prazos poderão ser prorrogados, mediante acordo entre as partes, caso haja pendências documentais, até a sua regularização. Vencida ou tornada inválida a documentação disponibilizada pelo Arrematante para a escritura ou para o registro, caberá a ele obter e renovar os documentos, não respondendo a Credora Fiduciária por eventual atraso.

9. DESPESAS, TRIBUTOS E REGULARIZAÇÃO

9.1. Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e providências decorrentes da arrematação e da transferência do imóvel, incluindo **ITBI**, escritura, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, certidões (inclusive as da Credora Fiduciária), taxas, alvarás, serviços de despachante, a baixa de eventuais ônus gravados na matrícula e a substituição do contribuinte junto à Prefeitura Municipal.

9.2. **IPTU:** os débitos de IPTU existentes sobre cada lote, indicados no item 2 (**Lote 01:** R$ 1.540,68; **Lote 02:** R$ 1.694,72; posição de 05/11/2026), no limite dos valores apurados **até** as datas dos leilões, serão quitados pela Credora Fiduciária. Os valores não apurados e os vencidos **após** as datas dos leilões são de exclusiva responsabilidade do Arrematante. Os valores informados no item 2 são meramente informativos e poderão ser atualizados até as datas dos leilões.

9.3. Débitos de água, energia, gás e outras utilidades, existentes antes e após as datas dos leilões, serão de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

9.4. O Arrematante arcará com as custas, despesas e impostos para a regularização de eventual construção e benfeitorias junto aos órgãos competentes, devendo observar as restrições urbanísticas, ambientais e construtivas aplicáveis ao loteamento e ao Município em que se situa o imóvel.

9.5. Caso a Credora Fiduciária incorra em despesas de responsabilidade do Arrematante, este deverá ressarci-las em até 15 (quinze) dias do recebimento de solicitação escrita, atualizadas monetariamente pela variação do IGPM-FGV desde o desembolso, acrescidas de multa moratória de 10% (dez por cento) e juros de 1% (um por cento) ao mês.

10. CONDIÇÕES DO IMÓVEL E RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO

10.1. É **ônus do interessado** verificar, por conta própria e antes de ofertar lance, o imóvel e o seu estado, a situação documental, eventuais dívidas e **ações em andamento** que versem sobre o imóvel (descritas ou não neste Edital, de conhecimento ou não da Credora Fiduciária e do leiloeiro), bem como as exigências e restrições de uso impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente quanto a zoneamento e uso do solo, legislação e preservação ambiental e servidões de qualquer natureza, não cabendo reclamação posterior, rescisão ou abatimento do preço por esses motivos.

10.2. Não haverá visitação agendada pelo leiloeiro ou pela Credora Fiduciária. A verificação externa do imóvel é recomendada e correrá por conta e risco do interessado.

10.3. A Credora Fiduciária não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental. A mera existência de ação judicial, mesmo que ajuizada após a arrematação, ou de decisão não transitada em julgado, não enseja ao Arrematante o direito à desistência da arrematação.

10.4. Eventuais informações disponibilizadas pela Credora Fiduciária e/ou pelo leiloeiro deverão obrigatoriamente ser confirmadas pelos interessados, a elas não cabendo qualquer reclamação posterior.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

11. EVICÇÃO E INVALIDAÇÃO JUDICIAL

11.1. Nos termos do art. 448 do Código Civil, a responsabilidade da Credora Fiduciária pela evicção fica restrita à devolução do valor pago a título de arrematação, não cabendo qualquer indenização ou devolução dos valores pagos a título de comissão do leiloeiro.

11.2. Caso, mediante trânsito em julgado, sejam invalidadas a consolidação da propriedade ou os leilões, a arrematação será rescindida, com a restituição dos valores pagos pelo Arrematante, excluída a comissão do leiloeiro, atualizados pelos índices da caderneta de poupança, sem direito a juros de mora, multas, perdas e danos ou lucros cessantes, e sem direito de retenção ou indenização por benfeitorias não autorizadas expressamente pela Credora Fiduciária.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A Credora Fiduciária declara que a Devedora Fiduciante foi intimada para purgar a mora, nos termos do art. 26 da Lei nº 9.514/1997 (intimações averbadas em 14/09/2026, AV-04 da matrícula nº 7804 e AV-05 da matrícula nº 7668), e que, não havendo a purgação, foi consolidada a propriedade de cada imóvel em seu nome, conforme averbações de consolidação realizadas em 30/09/2026 nas respectivas matrículas: Lote 01 – Matrícula nº 7804 (Protocolo nº 18595); Lote 02 – Matrícula nº 7668 (Protocolo nº 18594).

12.2. Caso, no 2º leilão de qualquer dos lotes, não haja lance que atenda ao referencial mínimo previsto no art. 27, §2º, da Lei nº 9.514/1997, nem lance condicional aprovado, a Credora Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do imóvel (art. 27, §5º), com os efeitos previstos na lei e no instrumento contratual.

12.3. Integram o presente Edital as condições gerais de venda constantes dos arquivos de cada lote no site do leiloeiro, www.magalhaesleiloes.leilao.br, bem como as condições de cadastro, igualmente disponíveis no site.

12.4. Na remota hipótese de não ser realizado o leilão nas datas designadas por caso fortuito ou de força maior, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização, no mesmo horário.

12.5. O Arrematante declara estar ciente de todas as condições deste Edital e das condições gerais de venda em leilão extrajudicial disponíveis no site do leiloeiro, bem como da situação jurídica do imóvel, não podendo alegar desconhecimento da legislação que fundamenta os leilões nem das condições do bem. A Credora Fiduciária reserva-se o direito de cancelar o leilão do respectivo lote caso haja purgação da mora ou decisão judicial que o determine.

12.6. As demais condições dos leilões obedecerão ao Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações do Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, e demais disposições aplicáveis à profissão de Leiloeiro Oficial.

12.7. **DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS:** acessar a seção de contato no site www.magalhaesleiloes.leilao.br, pelo e-mail contato@magalhaesleiloes.com.br ou pelo telefone (43) 3334-0664.

Paraty, 05 de novembro de 2026.

CONRADO A. C. DE MAGALHÃES
Leiloeiro Público Oficial Designado
Matrícula JUCEPAR nº 22/343-L

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Conrado Augusto Carvalho De Magalhaes (CPF ***.444.926-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

https://assinador.onr.org.br/validate

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/VCZ3C-TBTD9-ZX7HJ-M2NNV.