EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – LEI Nº 9.514/1997

CONRADO AUGUSTO CARVALHO DE MAGALHÃES, Leiloeiro Público Oficial inscrito na JUCESP sob nº 1.521, 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 **LAKE SECURITIZADORA S/A.**, inscrita no CNPJ sob nº 11.862.719/0001-58, com sede na Rua Bom Jesus, nº 212, 13º Andar - Salas 1307 a 1310, bairro Juvevê, CEP 80.035-010, Curitiba-PR, faz saber, através do presente Edital, que promoverá a venda em **Público Leilão** (1º ou 2º), exclusivamente na modalidade eletrônica, do imóvel abaixo descrito, nos termos do artigo 27 e parágrafos da Lei Federal nº 9.514/1997.

O imóvel foi alienado fiduciariamente em garantia por meio da Escritura Pública de Garantia de Operações de Securitização de Créditos com Alienação Fiduciária em Garantia lavrada em 12/06/2025 no Tabelionato de Notas do Serviço Distrital da Barreirinha, Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba-PR (Livro nº 923-E, fls. 027/032), e da Escritura Pública de Rerratificação lavrada em 08/08/2025 no mesmo Tabelionato (Livro nº 934-E, fl. 183), registradas sob o R-04 da Matrícula nº 78.306 do Registro de Imóveis de Santa Bárbara d'Oeste-SP. Em razão do inadimplemento das obrigações garantidas, a propriedade foi consolidada em nome da Credora Fiduciária em 14/09/2026, conforme averbação AV.5 da mesma matrícula (art. 26, § 7º, da Lei nº 9.514/1997).

Figuram como **DEVEDORA E FIDUCIANTE: MEGA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE TINTAS LTDA**, inscrita no CNPJ sob nº 16.734.229/0001-90, com sede na Rua Isabela Gonçalves Ferro Santarosa, nº 150, Praia dos Namorados, CEP 13.475-150, Americana-SP; e como **DEVEDORES SOLIDÁRIOS: LUIZ EDUARDO VOTA SALAU**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF sob nº 300.114.408-48, e **ANDRESSA CAROLINE DE SOUZA SALAU**, brasileira, pedagoga, inscrita no CPF sob nº 392.415.668-92, residentes e domiciliados na Rua Imperador Adriano, nº 178, Jardim Imperador, CEP 13.479-780, Americana-SP.

1. BEM OBJETO DO LEILÃO

1.1. LOTE ÚNICO:

- **IMÓVEL:** TERRENO, sem benfeitorias, situado na cidade de Santa Bárbara d'Oeste-SP, perímetro urbano, no loteamento denominado "JARDIM ALPHACENTER", identificado pelo lote 19 da quadra A, com frente para a Avenida São Paulo, medindo dez metros (10,00m) de frente, mesma medida na face dos fundos, confrontando com parte dos lotes 10 e 11, vinte e oito metros e noventa e três centímetros (28,93m) de um lado, da frente aos fundos, confrontando com o lote 18, e vinte e oito metros e noventa e quatro centímetros (28,94m) do outro lado, da frente aos fundos, confrontando com o lote 20, perfazendo a área superficial de 289,35 metros quadrados, com as demais características constantes da **Matrícula nº 78.306** do Registro de Imóveis de Santa Bárbara d'Oeste-SP (CNS 12.039-4). Cadastro Municipal nº 15.07364.52.43.0214.00.000.

  i. **ÔNUS**: Não constam ônus, penhoras, indisponibilidades ou ações reais ou pessoais reipersecutórias, além do registro da alienação fiduciária (R-04) e da averbação de consolidação da propriedade (AV.5), conforme certidão da matrícula emitida em 18/09/2026.

  ii. **DÉBITOS FISCAIS**: Débitos de IPTU e Taxa de Iluminação Pública no valor total de R$3.469,25

  iii. **OCUPAÇÃO**: Terreno sem benfeitorias, conforme matrícula; desocupado, conforme última vistoria. Em caso de constatação de ocupação após o leilão, a desocupação ficará por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da Lei nº 9.514/1997.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB.

1.2. OBSERVAÇÕES:

1.2.1. O bem será vendido em caráter *"ad corpus"* e no estado de conservação em que se encontra, física e documentalmente, sem garantias, sendo meramente enunciativas as áreas mencionadas neste Edital, em catálogos e em outros veículos de comunicação, e meramente ilustrativas as fotos. Cabe ao interessado verificar previamente o imóvel, suas metragens e estado, a situação documental, as dívidas e as ações judiciais em andamento.

1.2.2. Os débitos de IPTU e de eventuais contribuições associativas do loteamento incidentes sobre o imóvel serão de inteira responsabilidade do arrematante, que assumirá ainda eventuais parcelas vincendas a partir da data de assinatura da escritura.

1.2.3. A regularização de eventuais construções não averbadas, as exigências cartorárias e as exigências do fisco municipal, estadual e federal são de inteira responsabilidade do arrematante.

1.2.4. Correrão por conta do arrematante o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), os emolumentos da escritura pública e do registro da transmissão e as demais despesas necessárias à transferência do imóvel.

2. FORMA DE REALIZAÇÃO DOS LEILÕES E CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Os leilões realizar-se-ão exclusivamente na modalidade eletrônica, através do site **www.magalhaesleiloes.leilao.br**, cujas regras de adesão integram o presente Edital (art. 27, § 10, da Lei nº 9.514/1997). Os interessados deverão fazer o seu cadastro prévio e solicitar a sua habilitação para acesso ao auditório virtual do lote no mínimo 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões designados. A aprovação do cadastro, ou eventual pedido de complementação, cabe ao Leiloeiro, que observará critérios objetivos de identificação e regularidade cadastral. Cadastros e solicitações de habilitação feitos em prazo inferior a 24 (vinte e quatro) horas antes dos leilões dependerão de contato telefônico com o escritório do Leiloeiro e estarão sujeitos à disponibilidade operacional de sua equipe.

3. DATAS, HORÁRIOS E VALORES DOS LANCES MÍNIMOS

➢ **1º LEILÃO**: **12/11/2026, às 14h00***

LANCE MÍNIMO: R$300.000,00 (trezentos mil reais), correspondente ao valor do imóvel fixado na escritura para fins de leilão, coincidente com a base de cálculo do ITBI apurada na consolidação da propriedade (art. 24, VI e § 1º, e art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997).

➢ **2º LEILÃO**: **13/11/2026, às 14h00***

LANCE MÍNIMO: R$246.290,45 (Duzentos e quarenta e seis mil, duzentos e noventa reais e quarenta e cinco centavos) - ref. ao valor integral da dívida, acrescido das despesas, inclusive emolumentos, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais, conf. art. 27, § 2º, da Lei 9.514/1997.

***Horário Oficial de Brasília-DF**

3.1. O 2º Leilão somente será realizado se, no 1º Leilão, não houver lance igual ou superior ao respectivo lance mínimo (art. 27, § 1º, da Lei nº 9.514/1997).

3.2. **COMUNICAÇÃO AOS DEVEDORES**: As datas, os horários e o local (site) dos leilões serão comunicados à Devedora e Fiduciante e aos Devedores Solidários por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes da escritura, nos termos do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB.

Em reforço, ficam todos eles cientificados das datas, dos horários e do local dos leilões pelo presente Edital.

3.3. **DIREITO DE PREFERÊNCIA**: Até a data da realização do 2º Leilão, é assegurado à Devedora e Fiduciante e aos Devedores Solidários 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 imposto sobre transmissão inter vivos e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, incumbindo-lhes também o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos (art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997). O interesse deverá ser manifestado formalmente ao Leiloeiro, por escrito ou pelo e-mail contato@magalhaesleiloes.com.br, até o encerramento do 2º Leilão. Exercida a preferência, com o respectivo pagamento, o imóvel será retirado do leilão.

4. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: O Arrematante, ou quem exercer o direito de preferência, deverá realizar o pagamento do preço à vista, em até **24 (vinte e quatro) horas** do encerramento do leilão, mediante transferência bancária (TED ou PIX) para conta de titularidade da Comitente Vendedora, a ser informada pelo Leiloeiro, acrescido da comissão do Leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) do preço de arrematação, que não se inclui no preço do lance (Decreto nº 21.981/1932, art. 24, parágrafo único).

4.1. A comissão do Leiloeiro deverá ser paga à vista, em até 24 (vinte e quatro) horas da finalização do leilão, por meio de transferência bancária (TED ou PIX) em conta de titularidade do Leiloeiro, a ser informada ao arrematante logo após o encerramento do leilão.

4.2. Em caso de inadimplemento do pagamento da comissão do Leiloeiro no prazo estabelecido acima, 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 para a cobrança, além de inscrever o devedor nos cadastros de inadimplentes (SCPC/SERASA).

5. DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS: Acessar a seção contato no site www.magalhaesleiloes.com.br ou pelo telefone (43) 3334-0664.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS:

6.1. **Consequências dos leilões.** Havendo arrematação, a Credora Fiduciária entregará à Devedora e Fiduciante, nos 5 (cinco) dias que se seguirem à venda, a importância que sobejar, depois de deduzidos os valores da dívida, das despesas e dos encargos, o que importará em recíproca quitação (art. 27, § 4º, da Lei nº 9.514/1997). Se, no 2º Leilão, não houver lance que atenda ao lance mínimo, a Credora Fiduciária ficará investida na livre disponibilidade do imóvel e exonerada da obrigação de que trata o § 4º do art. 27 (art. 27, § 5º), observado, quanto a eventual saldo remanescente, o disposto nos §§ 5º-A e 6º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/1997 e na escritura.

6.2. Integram o presente Edital as condições gerais de venda constantes dos arquivos do lote no site do Leiloeiro, www.magalhaesleiloes.com.br, bem como as condições de cadastro no site, igualmente disponíveis.

6.3. Na remota hipótese de não ser realizado o Leilão Público nas datas acima designadas por caso fortuito ou de força maior, fica desde já designado o primeiro dia útil subsequente para a sua realização, no mesmo horário; sendo redesignado o 1º Leilão, o 2º Leilão será realizado no dia útil seguinte ao da nova data do 1º Leilão. As novas datas serão comunicadas à Devedora e Fiduciante e aos Devedores Solidários na forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997.

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB.

6.4. Até a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a venda somente poderá ser desfeita pela COMITENTE/VENDEDORA nas seguintes hipóteses: a) exercício do direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997; b) decisão judicial que determine a suspensão ou o cancelamento do leilão ou da venda; c) impossibilidade documental comprovada, não imputável à Comitente, que impeça a lavratura ou o registro da escritura; d) demais casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses, será restituída ao ARREMATANTE/COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga até o momento (incluindo a comissão do Leiloeiro, eventuais impostos e taxas, entre outros), devidamente atualizada pelo INPC (Índice Nacional de Preços ao Consumidor – IBGE), renunciando o arrematante, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

6.5. A escritura necessária para a transferência do imóvel ao ARREMATANTE/COMPRADOR será lavrada em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão, prazo que poderá ser afetado em caso de exigências cartorárias.

6.6. Não ocorrendo a assinatura da Escritura Pública por culpa exclusiva do ARREMATANTE/COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério da COMITENTE/VENDEDORA, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluídos eventuais impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro, independentemente de notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, descontando-se 20% (vinte por cento) do valor total pago, a título de multa.

6.7. Todos os prazos acima poderão ser prorrogados, mediante acordo entre as partes, caso haja pendências documentais, até a regularização destas.

6.8. Caso ocorra o vencimento da documentação disponibilizada pelo ARREMATANTE/COMPRADOR para a outorga da Escritura ou para o respectivo registro, ficará sob sua responsabilidade a obtenção e a renovação dos documentos.

6.9. O ARREMATANTE/COMPRADOR 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. A COMITENTE/VENDEDORA se reserva o direito de cancelar o leilão em caso de exercício do direito de preferência (art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997) ou de decisão judicial que o determine.

Londrina, 05 de novembro de 2026.

CONRADO A. C. DE MAGALHÃES
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCESP nº 1.521

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse https://assinador.onr.org.br/validate/LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB.

MANIFESTO DE ASSINATURAS

Código de validação: LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB

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/LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB

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/LWVKJ-MAJHR-7RJU5-6JMRB.