Edital de Leilão Extrajudicial de Bem Imóvel.

O Leiloeiro Oficial **Rogério Soares de Pádua**, inscrito na JUCESP sob o nº 1.026, devidamente autorizado pela **credora fiduciária OPEA SECURITIZADORA S.A.,** pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob n° 02.773.542/0001-22, com sede em São Paulo/SP, nos termos da Lei 9.514/97, levará o(s) bem(ns) abaixo descrito(s) a leilão, respeitando as normas citadas neste edital e pelo Instrumento Particular com Alienação Fiduciária em Garantia, transmitido à Comitente através da negociação na B3 S.A. Brasil, Bolsa, Balcão nº 22G01045925 em 19/02/2026 e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figura como devedor(es) fiduciante(es) **ADILSON PERTUZZATTI**, CPF/MF nº 821.972.610-53, que fica(m) através deste presente edital, devidamente intimado(s) das datas do leilão, caso não seja(m) localizado(s) pessoalmente. Este edital não substitui a tentativa pessoal de intimação, mas supre a intimação em caso de insucesso na tentativa pessoal.

Do leilão:

O leilão será realizado pelo site www.destakleiloes.com.br, onde os interessados deverão se cadastrar e se habilitar para ofertar lances. A **1ª Praça** se iniciará no dia **01 de dezembro de 2026**, às 15:00hs e se encerrará no dia **03 de dezembro de 2026**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **10 de dezembro de 2026** às 15:00hs. Por se tratar de um leilão online, os lances poderão ser ofertados a qualquer tempo, desde que respeitadas as datas e os horários acima.

Descrição: Apartamento nº 303 do Bloco B no Edifício Becarma, Porto Alegre/SP.
Localização: Rua Liberdade, nº 510 – Apartamento 303 B, Rio Branco, Porto Alegre/RS.
Matrícula(s): Matrícula nº 73.042 do CRI do Porto Alegre/RS.
Inscrição Municipal: 1351389
Status da Ocupação: Ocupado
Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: O apartamento nº. 303, Bloco B, do Edifício Becarma, na Rua Liberdade, n°. 510, no 3º andar ou 4º pavimento, com área global de 98,19mq com 75,60mq de área própria, com uma parte ideal de 36/1000 nas coisas comuns e no terreno, o qual mede 43,78m de frente à Rua Liberdade, por 31,00m de extensão da frente aos fundos onde tem a mesma largura da frente, e entesta com o alinhamento da rua Vasco da Gama; dividindo-se, por um lado, com propriedade de Olímpio de Souza Baptista, pelo outro lado

com dito de Alcebíades Bica de Campos, distanciado 111,40m da esquina da rua Coronel Joaquim Pedra Salgado. Bairro: Bela Vista. Quarteirão: Ruas Vasco da Gama, Liberdade, Cel. Joaquim Pedro Salgado e Paraguai.

Averbações na Matrícula do Imóvel:
Matrícula nº 73.042 do CRI do Porto Alegre/RS. Alienação Fiduciária (R.16); Cessão de Crédito (Av.20), Intimação para Purgação da Mora e Consolidação da Propriedade (Av.23).

Dos Lances:
Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R$ 360.017,03 (trezentos e sessenta mil, dezessete reais e três centavos)**.
Na **2ª Praça** o imóvel será leiloado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R$ 312.601,03 (trezentos e doze mil, seiscentos e um reais e três centavos)** que corresponde a dívida atualizada, acrescida das despesas com a realização dos leilões, dos prêmios de seguro, dos emolumentos e demais encargos legais.
O lance ofertado será irreversível, podendo o mesmo usuário ofertar quantidade de lances indeterminada.

Direito de Preferência do Devedor Fiduciante:
Conforme estabelecido pelo art. 27, §2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97, o DEVEDOR FIDUCIANTE poderá exercer o direito de preferência na aquisição do bem até a data do 2º leilão e, para tanto, serão, na forma da lei, devidamente comunicados.
Para o exercício do referido direito de preferência, o DEVEDOR FIDUCIANTE deverá efetuar o pagamento integral e à VISTA dos valores correspondentes à dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o art. 27, §2º, aos valores correspondentes ao ITBI e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão.

Na hipótese do exercício do direito de preferência, caberá a DEVEDOR FIDUCIANTE o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial, no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor efetivo do exercício do referido direito, montante esse considerado despesa inerente ao procedimento de leilão, conforme previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei Federal nº 9.514/97.
Na hipótese em que o DEVEDOR FIDUCIANTE venha a exercer seu direito de preferência, a ele caberá, com exceção do prazo para pagamento, todas as demais regras e condições estabelecidas no presente Edital de Leilão.

Do pagamento do lance e da comissão:

O lance vencedor da arrematação deverá ser liquidado à vista, por meio de depósito bancário à Comitente.
A comissão por êxito devida ao Leiloeiro Oficial por força do parágrafo único do artigo 24 do Decreto nº 21.981/32 será equivalente a 5% (cinco por cento) do valor total da arrematação e correrá por conta do respectivo arrematante, não se incluindo no lance, devendo ser paga no ato da arrematação e por meio de depósito bancário diretamente ao leiloeiro.
O não pagamento do preço da arrematação e/ou da comissão do Leiloeiro Oficial implicará no desfazimento da aquisição, com a comunicação de tal fato às autoridades competentes, para fins de averiguação de eventual prática do crime previsto pelo artigo 358 do Código Penal: *"Violência ou fraude em arrematação judicial. Art. 358: - Impedir, perturbar ou fraudar arrematação judicial; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem: Pena - detenção, de dois meses a um ano, ou multa, além da pena correspondente à violência"*.

Despesas:
As despesas com registro do Auto de Leilão na matrícula do imóvel, assim como os emolumentos de tabelionato, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, ou quaisquer outros impostos e taxas existentes ou que venham a ser criados, inclusive as referentes ao cartório de registro de imóveis, correrão por conta exclusiva do arrematante. Taxas e/ou impostos porventura incidentes sobre o bem correrão por conta do arrematante.

Os débitos de Condomínio e IPTU anteriores à arrematação, serão sub-rogados no produto da arrematação.

Condições de Venda:
O imóvel será vendido *"ad corpus"*, no estado de conservação em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do imóvel e a realidade existente; e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto a eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária.
A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo COMPRADOR ARREMATANTE, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela VENDEDORA ou a adjudicação em favor da

VENDEDORA, a arrematação do COMPRADOR ARREMATANTE será rescindida, reembolsados pela VENDEDORA os valores pagos pelo COMPRADOR ARREMATANTE, excluída a comissão do LEILOEIRO, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o COMPRADOR ARREMATANTE, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o COMPRADOR ARREMATANTE, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da VENDEDORA.

Havendo a construção de benfeitorias e/ou melhoramentos sobre a já existente, não informados na matrícula do imóvel, estas contemplam a aquisição pela arrematação.

A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a).

Consta em tramitação o processo judicial nº 5134544-98.2025.8.21.0001, relacionado ao contrato que deu origem ao presente procedimento. Até a presente data, não há notícia de decisão judicial suspendendo ou impedindo a realização dos leilões. Recomenda-se aos interessados a consulta dos autos para ciência de seu conteúdo e eventuais desdobramentos.

Em caso de imóvel ocupado ou locado, fica assegurado ao arrematante a reintegração de posse, nos termos do artigo 30 da Lei nº 9.514/97, ficando sob responsabilidade do arrematante a desocupação, assim como o custeio de todas as despesas necessárias para tanto.

Para mais informações entre em contato no telefone (11) 3107-0933 ou acesse www.destakleiloes.com.br.