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 Contrato de Empréstimo (Mútuo) e Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia com Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI junto à Companhia Hipotecária Piratini - CHP, transmitido à Comitente através da negociação nº 21B00718050 pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão em 18/03/2024 e devidamente registrado na matrícula do imóvel, onde figura como devedor(es) fiduciante(es) **LUIZ AUGUSTO DE OLIVEIRA**, inscrito no CPF/MF nº 432.598.206-04 e **GISLAINE REIS DE OLIVEIRA**, inscrita no CPF/MF nº 477.727.666-72, 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 **30 de janeiro de 2026**, às 15:00hs e se encerrará no dia **02 de fevereiro de 2026**, às 15:00hs. Caso não haja licitantes na 1ª Praça, automaticamente iniciará a **2ª Praça**, que se estenderá até o dia **09 de fevereiro 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: Casa no condomínio Expansão Estâncias da Mata em Jaboticatubas/MG.
Localização: Rua das Tuias, nº 213, Expansão Estâncias da Mata, Jaboticatubas/MG.
Matrícula(s): Matrícula nº 21.869 do CRI de Jaboticatubas/MG.
Inscrição Municipal: 00E2JB0150006000
Status da Ocupação: Ocupado
Aceita Visitação: Não

Descrição imobiliária: Imóvel urbano constituído pelos lotes n°s 04 (quatro) e 06 (seis) da quadra n° 15 (quinze), do loteamento denominado "Condomínio Expansão Estâncias da Mata", situado neste município de Jaboticatubas, MG, com a área de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: Tem início no ponto 01, ponto este localizado no alinhamento da Rua das Tuias, junto a divisa frontal, à esquerda o Lote 02, da mesma quadra, de propriedade do Sr. Luiz Augusto de Oliveira, da mesma quadra de quem da Rua das Tuias olha para o imóvel. Deste ponto em linha reta, desenvolvida a esquerda no alinhamento da Rua das Tuias pela distância de 50,00m (cinquenta metros) até atingir o ponto 02. Deste ponto deflete a direita e segue em linha reta pela distância de 40,00m (quarenta metros), confrontando com os Lotes 03 e 05, da mesma quadra, ambos de propriedade do Sr. Luiz Augusto de Oliveira até atingir o ponto 03. Deste ponto deflete a direita e seguem em linha reta desenvolvida a esquerda, confrontando com o Lote 08, de propriedade da Sra. Marlene Maria Tavares Ferreira, da mesma quadra, pela distância de 50,00m (cinquenta metros), até atingir o ponto 04. Deste ponto deflete a direita e segue em linha reta, confrontando com a Rua das Tuias, pela distância de 40,00m (quarenta metros) até atingir o ponto 01, ponto este onde teve início a presente descrição.
Consta na Av.01 da referida matrícula a construção de um imóvel residencial, com área construída de 892,55m²

Averbações na Matrícula do Imóvel:
Matrícula nº 21.869 do CRI de Jaboticatubas/MG. Alienação Fiduciária (R.02 e Av.03); Cessão de Crédito (R.04) e Consolidação da Propriedade (Av.05 e R.06).

Dos Lances:
Na **1ª Praça** o lance deverá ser igual ou superior à **R$ 2.150.576,20** (dois milhões, cento e cinquenta mil, quinhentos e setenta e seis reais e vinte centavos).
Na **2ª Praça** o imóvel será leiloado a quem mais oferecer acima do valor total da dívida na oportunidade que monta em **R$ 1.908.695,66** (um milhão, novecentos e oito mil, seiscentos e noventa e cinco reais e sessenta e seis 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 IPTU e Condomínio anteriores à arrematação, serão sub-rogados no produto da arrematação, sendo o Arrematante responsável apenas pelos valores posteriores ao leilão.

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).

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.