

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 20 DE OUTUBRO DE 2026 ÀS 15H00*

2º LEILÃO: 22 DE OUTUBRO DE 2026 ÀS 15H00*
(horário de Brasília)

EDUARDO CONSENTINO, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 616 (**JOÃO VICTOR BARROCA GALEAZZI – Preposto em Exercício**), com escritório na Avenida Fagundes Filho, nº 145, Conj. 22, Edifício Austin, Vila Monte Alegre, São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO de modo on-line**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, autorizada pelo **Credor Fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ nº 90.400.888/0001-42, nos termos da Cédula de Crédito Bancário nº 0010515538, firmada em **30/05/2025**, tendo como **Devedora GUERRA & GUERRA SUPERMERCADO LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 31.916.659/0001-16, com sede em Campo dos Alemães, São José dos Campos/SP, e como **Fiduciante SIDNEI OLIVEIRA GUERRA**, brasileiro, do comércio, divorciado, que declara não conviver em união estável, portador do documento de identificação RG nº 185920950-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 094.215.908-05, residente e domiciliado na Rua Arlinda Pereira Dias, nº 363, Campo dos Alemães, São José dos Campos/SP, no dia **20/10/2026 às 15h00 em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 2.386.176,91 (dois milhões, trezentos e oitenta e seis mil, cento e setenta e seis reais e noventa e um centavos)**, o imóvel matriculado sob nº **224.839 do 1º Oficial de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de São José dos Campos/SP**, com propriedade consolidada conforme **AV.14**, constituído por: **“O TERRENO**, com a área de 282,62 m², constituído pelos lotes nºs 01 e 02, da quadra 16, situado com frente para a Rua ARLINDA PEREIRA DIAS, do loteamento denominado CAMPO DOS ALEMÃES, desta cidade, comarca e 1ª circunscrição imobiliária de São José dos Campos, com as seguintes medidas e confrontações: 6,00m de frente para a Rua Arlinda Pereira Dias; 14,14m em curva na confluência da Rua Arlinda Pereira Dias com a Avenida dos Evangélicos; 20,00m pelo lado direito de quem do imóvel olha para a rua, com o lote nº 03, 11,00m pelo lado esquerdo, com a Avenida dos Evangélicos e 15,00m nos fundos, com os lotes nºs 31 e 32. Consta na **AV.01 a construção de UM COMÉRCIO** com 373,00 m², que recebeu o nº 363 da Rua Arlinda Pereira Dias, conforme habite-se expedido pela Prefeitura Municipal local em 21/01/2005, processo nº 005399-8/05. Consta na **AV.12** o CEP do imóvel: 12.239-150.” **Cadastro Municipal: 57.0216.0033.0000**. Consta conforme **R.09** a alienação fiduciária e com propriedade consolidada conforme **AV.14**, ambas em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação que se encontra. Consta na **AV.10** a existência da ação movida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA – SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ, CNPJ/MF nº 78.414.067/0001-60, contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, **Autos nº 4008383-06.2026.8.26.0577**, da 1ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, distribuída em 02/04/2026, valor da causa de R\$ 85.341,25. Consta na **AV.11** a existência da ação movida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA – SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, **Autos nº 4008392-65.2026.8.26.0577**, da 9ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, distribuída em 02/04/2026, valor da causa de R\$ 129.076,91. Consta na **AV.13** a existência da ação movida por COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO VANGUARDA – SICREDI VANGUARDA PR/SP/RJ contra SIDNEI OLIVEIRA GUERRA, **Autos nº 4008838-68.2026.8.26.0577**, da 2ª Vara Cível da Comarca de São José dos Campos/SP, distribuída em 08/04/2026, valor da causa de R\$ 345.958,73. Consta em andamento processo no qual consta o **Agravo de Instrumento nº 4134571-29.2026.8.26.0000**, perante o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – TJSP, São Paulo/SP, a ser julgado. **Imóvel Ocupado. Desocupação por conta do ARREMATANTE nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.**

Os interessados em participar do **leilão de modo on-line** deverão se cadastrar no site: www.biasileiloes.com.br, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "HABILITE-SE AQUI", com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site www.biasileiloes.com.br, em igualdade de condições com os participantes de modo presencial.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **22/10/2026 às 15h00**, mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R\$ 1.143.130,61 (um milhão, cento e quarenta e três mil, cento e trinta reais e sessenta e um centavos)**, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

O **Arrematante** deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro(a). O Arrematante por meio de lance on-line terá igual prazo, depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento nas mesmas condições.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao fiduciante é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência **na aquisição do imóvel** até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo fiduciante.

Se exercido o direito de preferência pelo fiduciante na aquisição, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo fiduciante.

Se o fiduciante não realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja Arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, a Carta de Arrematação será emitida em 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante. Para os imóveis localizados no Estado de São Paulo, a Escritura Definitiva de Venda e Compra ("Escritura Definitiva") do imóvel será outorgada ao Arrematante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do leilão. Para os demais Estados, a outorga da Escritura Definitiva será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectiva Carta de Arrematação.

Caso, após a realização do Leilão surja qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o Vendedor apenas se manifestará ao Arrematante após a sua efetiva citação judicial, e não impedirá a formalização da Escritura Definitiva ou registro da Carta de Arrematação, conforme o caso.

A Escritura Definitiva será outorgada no Tabelionato que vier a ser indicado pelo Vendedor. Para que ocorra a lavratura da Escritura Definitiva, o Arrematante deverá efetuar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos à vista, de modo a ser possível o registro da Escritura Definitiva e transferência do Imóvel para a titularidade do Arrematante. Caso seja admitido pela Municipalidade o parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, e o Arrematante efetue tal parcelamento, em descumprimento ao previsto no presente edital, ficará a critério exclusivo do Vendedor o cancelamento da venda, com a emissão da respectiva Ata de Leilão Prejudicado, oportunidade em que serão aplicadas as penalidades previstas no parágrafo a seguir.

Em caso de desistência imotivada do Arrematante ou se o Arrematante, em razão da promoção de ações judiciais após a data de arrematação, optar por não prosseguir com a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ou registro da Carta de Arrematação para aquisição da propriedade do imóvel ("**Desistência**"), ou em caso de parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, a

venda/arrematação será desfeita com a devolução pelo Vendedor do valor pago pelo Arrematante deduzido cumulativamente: **(i)** 20% (vinte por cento) do valor depositado a título de pagamento do imóvel, como compensação pela **Desistência** do Arrematante, e **(ii)** 5% (cinco por cento) do valor total do lance, destinado ao Leiloeiro a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da Escritura Definitiva; (iv) do valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta e cinco) dias, contados da outorga da competente Escritura Definitiva, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Oficial de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação, e para o IPTU será contado da data em que registrada a transferência de titularidade na matrícula do Imóvel. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

O Vendedor está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

*As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, devendo o Arrematante constatar a localização e situação real do bem. *As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações no site do leiloeiro: www.basileiloes.com.br, ou pelo tel. (11) 4083-2575.