EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA
1º LEILÃO: 08 DE DEZEMBRO DE 2026 ÀS 15H00*
2º LEILÃO: 10 DE DEZEMBRO 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 online**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, autorizada pelo **Credor Fiduciário BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, CNPJ n° 90.400.888/0001-42, nos termos do Instrumento Particular para Constituição de Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel, vinculado à Cédula de Crédito Bancário – Capital de Giro nº 00334572300000022270, firmado em **21/10/2024**, com a **Fiduciante TAISA BIAGGI FERRO**, brasileira, fisioterapeuta, portadora do documento de identificação RG nº 6.943.184-4 SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 006.395.309-90, casada com **PATRICK CRAVO FERRO**, portador da C.I. RG nº 3.110.353-3 SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 003.886.309-06, sob o regime de Separação de Bens, nos termos do assento de casamento lavrado na SRCPN em Bandeirantes/PR, L. B-27, fls. 267, termo 7867, cuja Escritura de Pacto Antenupcial foi lavrada em 20/04/2007, L. 187N, fls. 081, no Tabelionato Richter, em Bandeirantes/PR, residente e domiciliada na Fazenda Santa Rosa, Bairro Invernada, Bandeirantes/PR; **e na qualidade de garantidora fiduciante do débito de responsabilidade de S M EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA**, CNPJ nº 035.618.547/0001-30, no dia **08/12/2026 às 15h00** em **PRIMEIRO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R$ 4.630.658,23 (quatro milhões e seiscentos e trinta mil e seiscentos e cinquenta e oito reais e vinte e três centavos)**, o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **o imóvel matriculado sob nº 21.683 do Registro de Imóveis da Comarca de Bandeirantes/PR**, com propriedade consolidada conforme **AV.10**, constituído por: "**UM TERRENO RURAL** com a área de 3,8321 há, perímetro 1.248,42 m., localizado dentro do lote nº 02, da Divisão da Fazenda Santa Rosa, localizado no Bairro Invernada, deste Município, que passa a denominar-se de Gleba "E", dentro das seguintes divisas e confrontações de acordo com o memorial descritivo elaborado pelo Técnico em Agrimensura Thiago Aparecido Correia, CFT nº 05663551913/D, Código de Credenciamento - GWBN e TRT nº 2302707702, como segue: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice GWBN-M-0158, de coordenadas (Longitude: -50°23'14,190", Latitude: -23°08'08,194" e Altitude: 410,34 m); deste, segue confrontando com Gleba A (Servidão de Passagem), com os seguintes azimutes e distâncias: 117°08' e 146,49 m até o vértice GWBN-M-0157, (Longitude: -50°23'09,608", Latitude: -23°08'10,366" e Altitude: 408,42 m); 131°59' e 44,29 m até o vértice GWBN-P-0215, (Longitude: -50°23'08,451", Latitude: -23°08'11,329" e Altitude: 411,22 m); 83°39' e 33,66 m até o vértice GWBN-P-0214, (Longitude: -50°23'07,275", Latitude: -23°08'11,208" e Altitude: 410,88 m); 99°57' e 22,59 m até o vértice GWBN-P-0213, (Longitude: -50°23'06,493", Latitude: -23°08'11,335" e Altitude: 409,89 m); 96°13' e 31,20 m até o vértice GWBN-M-0156, (Longitude: -50°23'05,403", Latitude: -23°08'11,445" e Altitude: 409,35 m); alambrado; deste, segue confrontando com Gleba D, com os seguintes azimutes e distâncias: 222°03' e 47,78 m até o vértice GWBN-P-0273, (Longitude: -50°23'06,528", Latitude: -23°08'12,598" e Altitude: 416,37 m); muro; deste, segue confrontando com Gleba D, com os seguintes azimutes e distâncias: 231°32' e 24,93 m até o vértice GWBN-P-0272, (Longitude: -50°23'07,214", Latitude: -23°08'13,102" e Altitude: 419,76 m); alambrado; deste, segue confrontando com Gleba D, com os seguintes azimutes e distâncias: 135°28' e 146,11 m até o vértice GWBN-M-0168, (Longitude: -50°23'03,613", Latitude: -23°08'16,488" e Altitude: 423,75 m); linha ideal; deste, segue confrontando com Gleba D, com os seguintes azimutes e distâncias: 131°43' e 154,14 m até o vértice GWBN-M-00037, (Longitude: -50°22'59,570", Latitude: -23°08'19,823" e Altitude: 410,35 m); cerca; deste, segue confrontando com Fazenda São João, matrícula nº 4.102, registrado no CRI. de Bandeirantes-PR, propriedade de João Cravo Filho, com os seguintes azimutes e distâncias: 272°05' e 59,87 m até o vértice GWBN-M-00038, (Longitude: -50°23'01,673", Latitude: -23°08'19,752" e Altitude: 424,89 m); 273°42' e 111,65 m até o vértice GWBN-M-00039, (Longitude: -50°23'05,589", Latitude: -23°08'19,517" e Altitude: 441,71 m); linha ideal; deste, segue confrontando com Gleba F, com os seguintes azimutes e distâncias: 324°54' e 425,71 m até o vértice GWBN-M-0158, ponto inicial da descrição deste perímetro. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais, referenciada ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenadas cartesianas geocêntricas." **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) nº 950.106.523.216-4; Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) nº 7.602.610-8; Cadastro Ambiental Rural (CAR) nº PR-4102406**

C8D2 3903 208A 41BE A3D4 74F0 F47A 7499. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra. Consta conforme **R.03** a alienação fiduciária e, conforme **AV.10,** a consolidação da propriedade em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Consta ainda na AV.06 o aditamento da garantia, estendida à Confissão de Dívida e Outras Avenças de 20/03/2025, no valor de R$ 4.818.907,83; nas AV.04, AV.07 e AV.08, a existência de ações de execução de título extrajudicial em face dos garantidores, movidas por Itaú Unibanco S.A. e Banco Safra S/A; e no R.09, penhora sobre os direitos do imóvel (Proc. nº 1192426-76.2024.8.26.0100). 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 **10/12/2026 às 15h00**, mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO, com lance mínimo igual ou superior a R$ 5.068.059,24 (cinco milhões e sessenta e oito mil e cinquenta e nove reais e vinte e quatro 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, à devedora 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 pela devedora fiduciante.

Se exercido o direito de preferência pela devedora fiduciante na aquisição, esta deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua 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 pela devedora fiduciante.

Se a devedora 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 do Paraná, 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, pertenças 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 e IPTU/ITR 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/ITR 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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° 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.biasileiloes.com.br ou pelo tel. (11) 4083-2575.