

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA — LEI Nº 9.514/1997

VIVIAN THOMAZ KATZENELSON

JUCESP nº 1209 | Site: www.ktzleiloes.com.br

Edital de leilão EXTRAJUDICIAL (ALIENAÇÃO JUDICIARIA) de 1º e 2º Leilão do Bem Imóvel e para intimação dos executados FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA EPP, CNPJ/MFº 10.603.506/0001-49, NIRE 35.222.848.323 – JUCESP e eventuais ocupantes do imóvel abaixo descrito e demais interessados.

COMITENTE: COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA — COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO, CNPJ nº 00.259.231/0001-14, com sede na Rua Carvalho de Mendonça, nº 187, Vila Mathias, Santos/SP, NIRE nº 35400024992 (JUCESP).

A Leiloeira abaixo qualificado, nos termos do artigo 26 e seguintes da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, do Decreto-Lei nº 70/1966 no que couber, e das demais disposições legais aplicáveis, torna público que levará a LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL o imóvel abaixo descrito, de propriedade da COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO, por força de consolidação da propriedade fiduciária registrada na matrícula do imóvel, em razão do inadimplemento da obrigação garantida, na forma do artigo 26, §7º, da Lei nº 9.514/1997.

1. DO IMÓVEL LEILOADO

Matrícula nº: 2.903 — Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Santana de Parnaíba – Estado de São Paulo

CNM: 16.4343.2.0002903-87

Cadastro Municipal: 24433.23.16.0047.00.000

Descrição: Lote de terreno urbano nº34 da quadra “11” do loteamento denominado “RESIDENCIAL E COMERCIAL GÊNESIS II”, situado na Alameda das Aroeiras, na cidade de Santana de Parnaíba, Estado de São Paulo, com a seguinte descrição: mede 14,00 metros, em curva, de frente para a referida Alameda; na lateral direita, de quem da Alameda olha para o lote, mede 35,00 metros confrontando com o lote nº35; na lateral esquerda mede 35,00 metros confrontando com o lote nº33; nos fundos mede 17,75 metros, em curva, confrontando com o lote nº04 e parte do lote nº05; encerrando a área de 555,66 metros quadrados.

Área do Terreno: 555,66m²

Ocupação: Desocupado.

Proprietário (pós-consolidação): COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA — COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO

2. ORIGEM DO LEILÃO

Por escritura pública lavrada em 17/04/2025 pelo 6º Cartório de Notas de Santos/SP (Livro nº 1207, páginas 339/349), registrada sob a **Averbação AV. 06** da matrícula nº 2.903 em 10/09/2026, foi constituída **PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA (RESOLÚVEL) EM FAVOR DA CREDORA** sobre 100% do imóvel, pelo devedor-fiduciante FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, na qual consta que, após transcorrido os prazos previstos no paragrafo 1º do artigo 26 e no § 1º do art. 26-A, da mesma lei, não houve a purgação da mora. Foi apresentado o comprovante de pagamento do imposto de transmissão de bens imóveis - ITBI. Valor para o cálculo das custas e emolumentos R\$2.400.000,00.

3. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DO LEILÃO

1º Leilão — Data: 25/ 09 / 2026 | Horário: 10h00min

2º Leilão — Data: 30/ 09 / 2026 | Horário: 10h00min

4. VALORES

Lance mínimo no 1º Leilão: R\$ 4.704.073,81

Lance mínimo no 2º Leilão: R\$ 2.511.712,71

2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site **www.ktzleiloes.com.br** e se habilitar acessando a página deste leilão para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora do horário previsto para o encerramento do leilão.

3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site **www.ktzleiloes.com.br**. Sobrevindo lance nos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 3 (três) minutos, quantas vezes forem necessárias para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor, inobstante já ter tomado conhecimento das condições de pagamento da arrematação por meio deste edital, também será comunicado expressamente sobre o prazo e as condições de pagamento estabelecidos neste edital.

4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O VENDEDOR, legítimo proprietário, declara sob as penas da lei que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de impostos, taxas e contribuições, bem como de quaisquer ônus judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles cuja necessidade de regularização esteja expressamente informada no texto do respectivo lote.

5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel relacionado no Anexo I será vendido a quem maior lance oferecer em leilão on-line, obedecidas as condições deste edital, sendo que a efetivação da arrematação estará condicionada à prévia aprovação pelo VENDEDOR, que fará as devidas análises de acordo com suas normas internas.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel deverão, previamente à apresentação de lances, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas são meramente ilustrativas, competindo aos interessados proceder visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental, perante os órgãos competentes, do imóvel que arrematar.

5.4. O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*", sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da respectiva matrícula.

5.5. O arrematante adquire o imóvel como se apresenta, como um todo, não podendo reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças nas disposições internas do imóvel apregoado.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, relativas ao uso do solo ou zoneamento.

5.7. Sobre os débitos, taxas e ônus incidentes sobre o imóvel:

(i) Todos os débitos pendentes sobre o imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidos ou vincendos, serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva, sem direito a qualquer ressarcimento.

(ii) Por eventuais débitos junto às concessionárias locais de água, energia e gás que recaírem sobre o imóvel, ainda que anteriores à data da arrematação.

(iii) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver.

(iv) Por débitos relativos ao INSS de imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente.

(v) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso.

(vi) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo penhoras e outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esses cancelamentos, bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos.

(vii) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação do imóvel ocupado a qualquer título, seja locado, arrendado, dado em comodato ou invadido.

(viii) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA ou INCRA.

5.8. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas maiores e capazes ou por pessoas jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar/apresentar documentos para identificação (RG, CPF ou CNH). Menores de 18 anos só poderão adquirir imóvel se emancipados ou assistidos por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes legais deverão apresentar/enviar cópias do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações (se houver), a fim de comprovar poderes para a representação da empresa na aquisição de imóveis.

5.11. As informações da venda e do(s) arrematante(s) deverão ser submetidas à verificação do VENDEDOR, razão pela qual outros documentos poderão ser solicitados para fins de continuidade e concretização da arrematação.

5.12. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.13. O pagamento do valor do arremate poderá ser feito por depósito ou TED — Transferência Eletrônica Disponível, na conta bancária a ser indicada pelo VENDEDOR em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no item 6.1.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. Desde que o arrematante seja aprovado pelo VENDEDOR, o pagamento deverá ocorrer: **À VISTA ou À PRAZO com a aprovação de crédito da comitente.**

6.2. O pagamento deverá ocorrer dentro do prazo de 48 (quarenta e oito) horas, contadas da data da aprovação da venda pelo VENDEDOR.

7. COMISSÃO DE LEILOEIRO

7.1. O arrematante, além do valor do arremate a ser pago conforme item acima, pagará também a quantia correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor final de arremate, a título de comissão ao leiloeiro.

8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA

8.1. A alienação do imóvel será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O VENDEDOR deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação em até 30 (trinta) dias contados da data da aprovação da venda, quando não houver pendência de regularização documental que impeça a lavratura da escritura.

8.3. A Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será firmada pelo arrematante cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte do VENDEDOR.

8.4. O VENDEDOR se obriga a fornecer ao arrematante cópia da matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei.

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência da propriedade do imóvel, inclusive foro e laudêmio, se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá ao VENDEDOR.

9. ÔNUS, GRAVAMES E SITUAÇÃO REGISTRAL

Conforme averbações constantes da matrícula nº 45.592, alertam-se os licitantes para a existência das seguintes distribuições de execução registradas:

AV. 05 – PENHORA

Em 08 de julho de 2026. (Prenotação nº23.051 de 12/06/2026).(Código de remessa na Central – Protocolo Eletrônico de Título Penhora Online nºPH006217579).

Pela certidão de Penhora (Protocolo Eletrônico de Título Penhora Online nºPH006217579), emitida em 11 de junho de 2026, de conformidade com o dispositivo no artigo 837, do código de processo civil, expedida pelo Escrivão/Diretor do 10º Ofício Cível do Foro Central de São Paulo, deste Estado, extraída dos autos da Ação de Execução Civil, processo nº 0059149-44.2025.8.26.0100, onde consta como exequente: WEVESTTON LUCAS CONCEIÇÃO SAMPAIO, CPG/MF nº 456.280.908-67; e executado: 1)FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ/MF nº 10.603.506/0001-49; 2) MAURICIO BEM ABRAHAM DA SILVA, CPF/MF nº 214.913.038-67, foi determinado ao Oficial de registro de imóveis; a proceder esta averbação, para constar que nos termos do Auto/Termo de Penhora datado de 01/04/2026, os direitos do imóvel desta matrícula, de propriedade de FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada juntamente com os imóveis objeto da matrícula nº 312.442 do 15º oficial de registro de imóveis de São Paulo/ SP; matrícula 82.054 do 1º oficial de registro de imóveis de

Santos/SP; matrícula 82.047 do 1º 1º oficial de registro de imóveis de Santos/SP, matrícula 81.917 do 1º oficial de registro de imóveis de Santos/SP; matrícula nº 25.829 do 3º oficial de registro de imóveis de Santos/SP; e matrícula 81.946 1º oficial de registro de imóveis de Santos/SP, foi PENHORADO, sendo de R\$5.970.485,85 (cinco milhões e novecentos e setenta mil e quatrocentos e oitenta e cinco reais e oitenta e cinco centavos), o valor da dívida, tendo sido nomeado depositário: FEMMACAP INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, já qualificada.

10. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

10.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação por desistência do arrematante, desfazer-se-á a venda e será cobrada multa no valor equivalente a 4% (quatro por cento) sobre o valor da arrematação para pagamento de despesas administrativas, podendo ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

11. EVICÇÃO DE DIREITOS

11.1. O VENDEDOR responderá pela evicção de direitos no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do VENDEDOR, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial — TR.

12. CONDICIONAMENTO AO ACEITE DO COMITENTE

12.1. A arrematação do imóvel estará sujeita ao aceite expresso do COMITENTE (COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA - COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO), condição resolutiva da qual não poderá o arrematante se eximir.

12.2. O comitente reserva-se o direito de, no prazo de 30(trinta) dias úteis contados da data do leilão, aceitar ou recusar a proposta de arrematação, sem que da recusa decorra qualquer obrigação de indenização ao licitante, salvo a devolução imediata e integral dos valores pagos a título de sinal ou comissão.

12.3. O leilão poderá ser suspenso, adiado ou cancelado pelo comitente a qualquer tempo, inclusive após a realização, se verificada qualquer circunstância que, a critério exclusivo do comitente ou por determinação legal ou judicial, torne inconveniente ou inviável a alienação.

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1. A posse do imóvel será transmitida ao arrematante no ato da lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

13.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel correrão por conta do arrematante.

13.3. O presente leilão é regido pela Lei Federal nº 9.514/1997, pelo Decreto-Lei nº 21.981/1932 (com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/1933) e pelas demais normas aplicáveis ao leilão extrajudicial.

13.4. A falta de utilização pelo VENDEDOR de quaisquer direitos ou faculdades que lhes concede a lei e este edital não importa em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

13.5. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. (11) 3331-7679 ou por escrito, via e-mail: juridico@ktzleiloes.com.br.

13.6. Para todos os fins, o presente edital será publicado 10(dez) dias antes, no site www.publicijud.com.br e no site da www.ktzleiloes.com.br

13.7. Fica eleito o foro da Comarca de Santana de Parnaíba/SP para dirimir quaisquer questões oriundas do presente leilão, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

13.8. As condições de participação, habilitação e leilão on-line estarão disponíveis para a impressão no site da leiloeira www.ktzleiloes.com.br

São Paulo, 14 de setembro de 2026.

LEILOEIRA OFICIAL

Nome: VIVIAN THOMAZ KATZENELSON

JUCESP nº 1209

COOPERATIVA SICOOB UNIMAIS METROPOLITANA

COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO

CNPJ nº 00.259.231/0001-14

COMITENTE