EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE

1º LEILÃO: 07 de dezembro de 2026, às 14h30min *.
2º LEILÃO: 09 de dezembro de 2026, às 14h30min *.
(*horário de Brasília)

Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeiro(a) Oficial, JUCESP nº 836, com escritório na Rua Herval, nº 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP: 03062-000, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **LEILÃO PÚBLICO** de modo **PRESENCIAL E ON-LINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ sob n° 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, à Av. Presidente Juscelino Kubistchek, 2041, Conj. 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, nos termos da Cédula de Crédito Bancário – Renegociação de Dívida nº 16073529 e Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bens Imóveis com efeito de Escritura Pública, celebrados em 23/05/2025, com o(s) **Fiduciante(s) PEDRO RIQUENA,** brasileiro, agricultor, portador do RG n.º 13.327.969-SSP/SP, inscrito no CPF/MF n.º 015.332.538-03, e seu cônjuge **JOANA DE OLIVEIRA RIQUENA, brasileira,** do lar, portadora do RG n.º 34.980.477-1-SSP/SP, inscrita no CPF/MF n.º 273.651.328-25, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residente de domiciliados na Rua Salvador Manoel do Amaral, nº 102, Conjunto Habitacional Arco-Íris B, Arco-Íris/SP, **no dia 07 de dezembro de 2026, às 14h30min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 4.143.027,38** (quatro milhões cento e quarenta e três mil vinte e sete reais e trinta e oito centavos)**,** o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **os imóveis matriculados sob os nºs 74.459 e 220 do Oficial de Registro de Imóveis de Tupã/SP**, com propriedade consolidada conforme Av.10 e Av.47, constituídos por: *"**1) RURAL, denominado "SÍTIO SANTA JOANA",** localizado no Bairro Pilar, no município de Iacri, da Comarca de Tupã/SP, com a área de 35,9128 ha, dentro do seguinte roteiro: "Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice CXA-P-4637, Longitude: -50°33'11,023", Latitude: -21°47'38,501" e Altitude: 379,16 m; deste, segue confrontando com o "Sítio Otsubo XI", objeto das matrículas ns 1.095, 10.350, 19.970, 3.565, 37.851, 37.507, 18.156, 60.444, 17.480 e 17.479-CNS: 12.004-8, propriedade de "Hadime Otsubo" e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 141º11' e distância de 37,31m até o vértice CXA-P-4638, Longitude: -50°33'10,209", Latitude: -21º47'39,446" e Altitude: 382,23 m; no azimute 140°33' e distância 322,22m até o vértice CXA-P-4639, Longitude: -50º33'03,083", Latitude: -21°47'47,536" e Altitude: 402,23 m; no azimute 140°18', e distância 218,90m até o vértice CXA-P-4640, Longitude: -50°32'58,216", Latitude: -21°47'53,012" e Altitude: 412,17 m; no azimute 140°40' e distância 354,91m até o vértice CXA-P-4641, Longitude: -50º32'50,386", Latitude: -21º48'01,937" e Altitude: 420,90m; no azimute 141º33' e distância 185,89m até o vértice CXA-M-0988, Longitude: -50º32'46,362", Latitude: -21º48'06,670" e Altitude: 413,41m; no azimute 141º30' e distância 18,55m até o vértice CXA-V-4013, Longitude: -50º32'45,960", Latitude: -21º48'07,142" e Altitude: 411,74m; situado na margem da Faixa de Domínio da "Estrada Municipal IAX-387", distante 6,00m de seu eixo e 12,00m da margem oposta; deste segue confrontado com a faixa de domínio da estrada citada, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 235º18 e distância 48,81m até o vértice CXA-V-4014, Longitude: -50°32'47,360", Latitude: /21º48'08,047" e Altitude: 413,14m; no azimute 35º07' e distância 128,11m até o vértice CXA-V-4015, Longitude: -50º32'51,019", Latitude: -21º48'10,428" e Altitude: 412,82m; no azimute 234º37' e distância 121,93m até o vértice CXA-V-4016, Longitude: -50º32'54,480", Latitude: -21º48'12,723" e Altitude: 415,51m; no azimute 234º18' e distância 38,06m até o vértice CXA-V-4017, Longitude: -50º32'55,556", Latitude: -21º48'13,445" e Altitude: 417,56m; deste, segue confrontando com o "Sítio São Mateus VI", objeto da matrícula n. 30.382-CNS: 12.004-8, de propriedade de Carlos Jesus Yagui, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 322º18' e distância 4,27m até o vértice CXA-M-0989, Longitude: -50º32'55,647", Latitude: -21º48'13,355" e Altitude: 418,49m; no azimute 322º15' e distância 42,33m até o vértice CXA-P-4642, Longitude: -50º32'56,549", Latitude: -21º48'112,247" e Altitude: 420,43m; no azimute 322º44' e distância 92,91m até o vértice CXA-P-4643, Longitude: -50º32'58,507", Latitude: -21º48'09,843" e Altitude: 422,15m; no azimute 323º14' e distância 84,51m até o vértice CXA-P-4644, Longitude: -50º33'00,268", Latitude: -21º48'07,642" e Altitude: 419,11m; no azimute 322º56' e distância 339,71m até o vértice CXA-P-4645, Longitude: -50º33'07,395", Latitude: -21º47'58,829" e Altitude:*

409,09m; no azimute 322º41' e distância 403,78m até o vértice CXA-P-4646, Longitude: -50º33'15,913', Latitude: -21º47'48,387" e Altitude: 405,30m; no azimute 322º39' e distância 130,66m até o vértice CXA-M-0990, Longitude: -50º33'18,672", Latitude: -21º47'45,010" e Altitude: 395,62m; no azimute 322º33 e distância 4,30m até o vértice CXA-V-4018, Longitude: -50º33'18,763", Latitude: -21º47'44,899" e Altitude: 394,61m; situado na margem da Faixa de Domínio da "Estrada Municipal IAC-371", distante 6,00m do seu eixo e 12,00m da margem oposta; deste segue confrontando com a faixa de domínio da estrada cidada, comos seguintes azimutes e distâncias: no azimute 39º32' e distância 45,48m até o vértice CXA-V-4019, Longitude: -50º33'17,755", Latitude: -21º47'43,759" e Altitude: 392,77m; no azimute 38º22' e distância 43,87m até o vértice CXA-V-4020, Longitude: -50º33'16,807", Latitude: -21º47'42,641 e Altitude: 390,73m; no azimute 41º41' e distância 30,40m até o vértice CXA-V-4021, Longitude: -20º33'16,103", Latitude: -21º47'41,903" e Altitude: 388,67m; no zimute 42º54' e distância 17,30m até o vértice CAX-V-4022, Longitude: -50º33'15,693", Latitude: -21º47'41,491 e Altitude: 387,88m; no azimute 45º13' e distância 16,59m até p vértice CXA-V-4023, Longitude: -50º33'15,283", Latitude: -21º47'41,111" e Altitude: 387,24m; no azimute 49º05' e distância 14,94m até o vértice CXA-V-4024, Longitude: -50º33'14,890", Latitude: -21º47'10,793" e Altitude: 386,32m; no azimute 52º11 e distância 17,16m até o vértice CXA-V-4025, Longitude: -50º33'14,418", Latitude: -21º47'40,451" e Altitude: 385,10m; no azimute 54º23' e distância 17,17m até o vértice CXA-V-4026, Longitude: -50º33'13,932", Latitude: =21º47,40,126" e Altitude: 384,13m; no azimute 57º05 e distância 15,40m até o vértice CXA-V-4027, Longitude: -50º33'13,482", Latitude: -21º47'39,84" e Altitude: 383,77m; no azimute 60º45' e distância 12,35m até o vértice CXA-V-4028, Longitude: -50º33'13,107", Latitude: -21º47'39,658" e Altitude: 382,82m; no azimute 61º08' e distância 12,10m até o vértice CXA-V-4029, Longitude: -50º33'12,738", Latitude: -21º47'39,468" e Altitude: 381,80m; no azimute 59º31' e distância 19,17m até p vértice CXA-V-4030, Longitude: -50º33'12,163", Latitude: -21º47'39,152" e Altitude: 380,70m; no azimute 54º07' e distância 8,30m até o vértice CXA-V-4031, Longitude: -50º33'11,929", Latitude: -21º47'38,994" e Altitude: 380,11m; deste, segue confrontando com o "Sítio Otsubo XI", objeto das matrículas ns. 1.095, 10.350, 19.970, 3.565, 37.851, 37.507, 18.156, 60.444, 17.480 e17.479-CNS: 12.004-8, propriedade de Hadime Otsubo e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: no azimute 61º05' e distância 17,88m até o vértice CXA-P4647, Longitude: -50º33'11,384", Latitude: -21º47'38,713" e Altitude: 379,64m; no azimute 57º50' e distância 12,25m até o vértice CXA-P-4737, ponto inicial da descrição deste imóvel." Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro tendo referência o SIRGAS2000. A área foi obtida pelas coordenadas cartesianas locais referenciadas ao Sistema Geodésico Local (SGL-SIGEF). Todos os azimutes foram calculados pela fórmula do Problema Geodésico Inverso (Puissant). Perímetro e Distâncias foram calculados pelas coordenas cartesianas geocêntricas. **INCRA/CCIR** nº 621.072.005.100-8. **NIRF**: 0.726.153-5. ***2) O imóvel rural denominado Sítio Santa Luzia****, localizado no Bairro Vapi, com a área de 12,10 has. de terras, confrontando em sua integridade com José Morábito, Aurelio Moreno Zamora, Lélio Piza e Irmãos, margem direita do Córrego Vapi e, finalmente, com um pequeno lote com 2.906m¹. Benfeitorias: Duas casas de tábuas, cobertas de telhas francesas, com seis cômodos cada; uma casa de tijolos; uma tulha de madeira e um terreiro ladrilhado. Culturas Permanentes: 7.000 cafeeiros, acima de três anos.* INCRA/CCIR nº 621.153.005.940-8. **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.09 e R.46 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel Ocupado. ÔNUS: Consta ação judicial, processo nº 4002074-80.2026.8.26.0637.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **09 de dezembro de 2026, às 14h30min,** no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 2.623.497,02** (dois milhões seiscentos e vinte e três reais e quatrocentos e noventa e sete reais e dois centavos), nos termos do art. 27, §2º da Lei 9514/97**.**

Os interessados em participar do **leilão no modo presencial**, devem se dirigir ao Auditório do Leiloeiro(a), na Rua Herval, nº 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP: 03062-000, enquanto os interessados em participar do leilão de **modo on-line**, deverão se cadastrar no site **www.FrazaoLeiloes.com.br** , **encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas 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 presencial/online.

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

O Arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 24h 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)(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 devedor(a)(s) fiduciante(s) 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(a) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s) na aquisição, este 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(a), que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) 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") no 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 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) a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor o 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 e 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) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro(a), 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)(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) 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 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(a) Oficial.

Outras informações no site do Leiloeiro(a): **www.FrazaoLeiloes.com.br** ou pelo tel. 11-3550-4066.