



EDITAL DE 1º E 2º PÚBLICO LEILÃO E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

DANILO RODRIGUES BRAGA, Leiloeiro Oficial, matriculado na JUCESP sob o nº 1.492, designado para conduzir o presente leilão, com autorização da Credora Fiduciária **SP 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, CNPJ nº 13.550.844/0001-58, a realizar leilões extrajudiciais *online* para a venda do imóvel descrito no presente edital.

I. DEVEDOR FIDUCIANTE:

- **ANDRE LUIS DOS SANTOS FRAGA**, inscrito no CPF nº 901.223.800-53

II. DATAS DOS LEILÕES:

O **1º Público Leilão** será realizado no dia **18 de setembro de 2026, às 14h00**, exclusivamente pela internet, permanecendo aberto para lances durante 03 (três) minutos. Caso não sejam apresentados lances dentro desse prazo, o certame será considerado encerrado.

Não havendo lances, será realizado o **2º Público Leilão** no dia **22 de setembro de 2026, às 14h00**, também online, nas mesmas condições do anterior.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.bl.leilao.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília/DF.

III. IMÓVEL:

LOTE Nº 21 da QUADRA "H", lotado sob nº 230 da Rua Gaetano Santagada, no Loteamento Jardim Safira, Bairro Mário Quintana, Porto Alegre/RS.

Medidas:

- **ÁREA TOTAL DE 150,15m²**
- O lote tem um formato de um polígono regular de 4 alinhamentos a serem descritos a seguir:
 - o primeiro alinhamento, em direção Sudeste, com distância de 21,00 metros;
 - o segundo alinhamento faz com o anterior um ângulo interno de 90° e distância de 7,15m para a direção Sudeste;
 - o terceiro alinhamento faz com o anterior um ângulo interno de 90° e percorre uma extensão de 21,00m na direção Nordeste;
 - o quarto alinhamento faz com o anterior um ângulo interno de 90° e distância de 7,15m em direção Noroeste, onde encontra o vértice inicial e fecha o perímetro, fazendo com o primeiro alinhamento um ângulo interno de 90°.

Matrícula: 34.725 do Ofício de Registro de Imóveis – 6ª Zona de Porto Alegre/RS.

Cadastro Imobiliário: 100134813

Consolidação da Propriedade em 22/07/2026.

Valores Mínimos:

- 1º Público Leilão: **R\$ 196.339,32**
- 2º Público Leilão: **R\$ 558.031,54**

IV. ÔNUS:

1. A venda é feita em caráter "*ad corpus*", no estado em que se encontra o imóvel, conforme artigo 500 e seguintes do Código de Processo Civil.

a) cabe ao interessado verificar a situação física, documental e cadastral, inclusive quanto à localização, confrontações, denominação da via pública, eventual divergência entre os registros imobiliários, cadastro municipal e a situação fática, bem como áreas e construções não averbadas, débitos, ações judiciais e demais ônus ou restrições que possam recair sobre o imóvel;

2. Ao se habilitar e participar do leilão, o arrematante declara expressamente que está ciente das seguintes condições, reconhecendo que não poderá alegar desconhecimento das disposições legais ou contratuais aplicáveis, tampouco apresentar reclamações futuras contra a Credora Fiduciária ou o Leiloeiro Oficial:

a) Todas as normas e condições que regem o presente leilão;

b) Teve acesso prévio às informações disponíveis sobre o imóvel, incluindo seu estado físico, situação documental, áreas e construções não averbadas, dívidas e eventuais ações judiciais em curso;

c) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

d) 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;

e) Podem existir débitos vinculados ao imóvel que não estejam descritos neste edital, responsabilizando-se integralmente por sua verificação e assumindo eventuais encargos;

f) Que o imóvel arrematado poderá ser objeto de demandas judiciais futuras, assumindo os riscos inerentes a essa possibilidade.

3. Débitos de IPTU e Condomínio vencidos antes e após as datas dos leilões serão de responsabilidade exclusiva do arrematante;

4. Despesas de água, energia elétrica, gás e outras utilidades, vencidas ou vincendas, correrão por conta do arrematante;

5. Eventual desocupação será de responsabilidade exclusiva do arrematante.

V. REGRAS GERAIS:

1. Os leilões ocorrerão de forma exclusivamente **ONLINE**, através do site www.bl.leilao.br.

a) Serão considerados válidos apenas os lances que superarem o valor atual da disputa, observando-se, obrigatoriamente, o acréscimo mínimo indicado na plataforma de leilões.

b) Caso um novo lance seja registrado nos últimos 03 (três) minutos anteriores ao encerramento previsto do leilão, o prazo final será automaticamente prorrogado por mais 03 (três) minutos, permitindo que outros participantes interessados possam apresentar novas ofertas.

c) Durante o leilão, somente serão aceitos os lances realizados diretamente pelo portal oficial de leilões online: www.bl.leilao.br, sendo vedado o envio por qualquer outro meio ou canal de comunicação.

d) Encerrado o leilão, o imóvel será arrematado pelo participante que tiver apresentado o **maior lance**, desde que respeitado o valor mínimo previamente fixado para aceitação.

2. Os interessados deverão se cadastrar no site www.bl.leilao.br com antecedência mínima de 24 horas do início dos leilões, enviando cópia dos seguintes documentos: Pessoa física: RG e CPF. Pessoa jurídica: Contrato social, cartão de CNPJ e documentos dos representantes legais.

3. O valor da arrematação deverá ser pago integralmente à vista, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED), no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, considerando-se como tal o momento da aceitação formal do lance vencedor. Os dados bancários para pagamento serão fornecidos pelo Leiloeiro Oficial por meio eletrônico seguro e rastreável, ao término do certame.

4. A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não se incluindo no valor do lance, e deverá ser paga no mesmo prazo e forma do item anterior, mediante TED ou PIX para os dados bancários que serão informados oficialmente.

5. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

6. O não pagamento do valor do bem arrematado ou da comissão do Leiloeiro Oficial no prazo estipulado implicará a automática ineficácia da arrematação, com a possibilidade de adjudicação ao autor do segundo maior lance, sucessivamente, ou de nova oferta do bem, a critério da Credora Fiduciária.

7. O arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa compensatória no valor de 25% (vinte e cinco por cento) sobre o valor do lance, sendo 20% (vinte por cento) destinados à Credora Fiduciária e 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, caracterizando-se obrigação líquida, certa e exigível

nos termos do art. 784, inciso III, do Código de Processo Civil, independentemente da efetivação da arrematação por outro interessado.

8. A arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos do art. 903 do Código de Processo Civil, com a lavratura do Auto de Arrematação pelo Leiloeiro Oficial, o qual será emitido imediatamente após o encerramento dos leilões e disponibilizado ao Arrematante somente após a confirmação do pagamento integral do valor da arrematação e da comissão devida.

9. Com posse do Auto de Arrematação, o Arrematante deverá contatar a organização do leilão (Braga Leilões) para obter instruções formais relativas à lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, a ser celebrada no prazo de até 90 (noventa) dias, contados da confirmação dos pagamentos mencionados na cláusula anterior.

a) Na hipótese de incorporação societária ou alteração da denominação social da Credora Fiduciária, o prazo será suspenso até a regularização e averbação dos referidos atos.

b) A escritura será lavrada exclusivamente em cartório de notas indicado pela Credora Fiduciária, sendo de responsabilidade do Arrematante eventuais custos com deslocamentos ou, se possível, a organização da assinatura por videoconferência com uso de certificado digital ICP-Brasil.

c) O Arrematante declara-se ciente de que a minuta da escritura é padrão, previamente aprovada, e não será objeto de alterações, ressalvados erros materiais.

d) Para a lavratura da escritura, ficam dispensadas as certidões negativas de débitos relativos a tributos municipais.

10. O Arrematante deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias da data da lavratura da escritura, promover o seu registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e providenciar a atualização da titularidade junto aos demais órgãos públicos. O descumprimento ensejará sua responsabilização por eventuais perdas e danos e lucros cessantes ocasionados à Credora Fiduciária ou ao Leiloeiro Oficial.

11. Todas as despesas decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do Arrematante, incluindo, mas não se limitando a:

a) custas com emissão de certidões e matrículas, bem como eventuais averbações e cancelamentos de ônus na matrícula do imóvel.

b) taxas e emolumentos cartoriais, ITBI, laudêmio e foro (se houver);

c) impostos e tributos de qualquer natureza (federais, estaduais ou municipais);

12. A entrega das chaves, caso o imóvel esteja desocupado, ocorrerá exclusivamente após a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

13. É expressamente vedado ao Arrematante realizar quaisquer benfeitorias, edificações ou modificações no imóvel até que a escritura esteja lavrada e devidamente registrada em cartório, sob pena de responsabilização por danos ou irregularidades eventualmente causadas.

14. A evicção de direito, caso reconhecida judicialmente, restringe-se exclusivamente à restituição do valor pago pela arrematação do imóvel, nos termos do art. 448 do Código Civil. O Arrematante declara ciência de que não terá direito à devolução dos valores pagos a título de comissão do Leiloeiro Oficial, por não haver previsão legal de ressarcimento desses valores.

15. O devedor fiduciante será previamente notificado, nos termos do § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, com redação dada pela Lei nº 13.465/2017, acerca das datas e horários designados para a realização dos públicos leilões, por meio de correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico.

16. Nos termos do § 2º-B do mesmo artigo, é assegurado ao devedor fiduciante o exercício do direito de preferência para aquisição do imóvel objeto da garantia fiduciária, sem a concorrência de terceiros, desde que manifestado até o momento da realização do 2º Público Leilão, e pelo valor integral da dívida vencida, acrescida dos encargos e despesas previstos legalmente.

17. 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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Para mais informações, entrar em contato com o Leiloeiro Oficial pelo telefone (11) 92048-9691 ou e-mail juridico@bl.leilao.br.

Danilo Rodrigues Braga
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1.492