

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ON-LINE

UNIDADE HABITACIONAL Nº 702 - EDIFÍCIO HIGHLINE SQUARE

LEI Nº 9.514/1997

Comitente / responsável pelo procedimento	OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 01.235.622/0001-61, por sua administradora BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, inscrita no CNPJ/ME sob o nº13.486.793/0001-42, neste ato representada por CAMILA DE CARVALHO BARBARA e ISABELLA REHDER PINHEIRO DA COSTA, com os respectivos CPF nº 104.888.007-90 e 067.728.007-70.
Natureza da Venda	Alienação de direitos/unidade vinculada a adquirente inadimplente, em contexto de alienação fiduciária.
Adquirente indicado nos documentos	JOSÉ CARLOS MONJARDIM CAVALCANTI FILHO e MARIELLE FERREIRA DE VASCONCELLOS MONJARDIM CAVALCANTI, conforme instrumento contratual e documentos do procedimento.
Imóvel / direito objeto	Apartamento nº 702 do Edifício Highline Square – Torre 1, situado na Rua Humberto Martins de Paula, nº 195 e Rua José Alexandre Buaiz, nº 230, Enseada do Suá, Vitória/ES.
Matrícula	Matrícula nº 81.655 - Cartório do Registro Geral de Imóvel 2ª Zona de Vitória /ES CNM nº 024448.2.0081655-85 Inscrição do imóvel no Município: 05.03.087.0180.080
1º Leilão	10/08/2026, às 11h00 - Lance mínimo: R\$ 1.250.257,31.
2º Leilão	11/08/2026, às 11h00 - Lance mínimo: R\$ 837.620,01.

PREÂMBULO

A OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, neste ato representada por BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., nas pessoas de CAMILA DE CARVALHO BARBARA e ISABELLA REHDER PINHEIRO DA COSTA, com os respectivos CPF nº 104.888.007-90 e 067.728.007-70, + autoriza o Leiloeiro Público Oficial ALEXANDRE BUAIZ NETO, matriculado na JUCEES sob nº 005, a promover leilão público extrajudicial da unidade/direitos abaixo descritos, nos termos da Lei nº 9.514/1997, especialmente art. 23, do Decreto Federal nº 21.981/1932, dos documentos do empreendimento e das condições deste Edital.

O presente edital foi elaborado com base na Lei nº 9.514/1997 e na documentação específica da operação de alienação fiduciária, sendo adaptado às particularidades do caso concreto e às informações fornecidas pelo Credor Fiduciário para a realização do leilão público extrajudicial.

1. DATAS, HORÁRIOS E LOCAL DO LEILÃO

1.1. O leilão será realizado preferencialmente por meio eletrônico, no portal www.buaizleiloes.com.br, observados os horários oficiais de Brasília/DF, sem prejuízo de eventual realização presencial ou simultânea, se assim aprovado pelo Comitente e indicado na publicidade do certame.

1.2. PRIMEIRO LEILÃO: dia 10 de agosto de 2026, às 11h00, com lance mínimo sugerido de R\$ 1.250.257,31 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos), correspondente ao valor indicado na escritura pública para esta finalidade, atualizado até o dia 14/07/2026.

1.3. SEGUNDO LEILÃO: caso não haja arrematação no primeiro leilão, fica desde já designado o dia 11 de agosto de 2026, às 11h00, no mesmo portal eletrônico, com lance mínimo sugerido de R\$ 837.620,01 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte reais e um centavo). Os valores foram calculados considerando a data de 14/07/2026.

2. ORIGEM DO PROCEDIMENTO

2.1. O presente leilão decorre de procedimento de alienação extrajudicial promovido em razão da consolidação da propriedade fiduciária do imóvel em favor do Credor Fiduciário, nos termos da Lei Federal nº 9.514/1997, em decorrência do inadimplemento das obrigações assumidas em operação de compra e venda com garantia de alienação fiduciária, formalizada por Escritura Pública devidamente registrada perante o competente Cartório de Registro de Imóveis.

2.2. A alienação é promovida por autorização do Credor Fiduciário, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ nº 13.486.793/0001-42, na qualidade de administradora do OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, que autorizou o Leiloeiro Público Oficial Alexandre Buaiz Neto, matriculado na JUCEES sob o nº 005, a organizar, divulgar e conduzir o presente leilão público extrajudicial.

2.3. O procedimento observará as disposições da Lei Federal nº 9.514/1997, especialmente as previstas em seu art. 27, bem como o instrumento de alienação fiduciária, a matrícula do imóvel, os demonstrativos de débito, os demais documentos da operação e as condições estabelecidas neste Edital.

3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL / DIREITO OBJETO DO LEILÃO

3.1. Será levada a leilão a propriedade plena da unidade imobiliária correspondente ao Apartamento nº 702 do Highline, com duas vagas de garagem nº 114 e 114A, localizado na Rua Humberto Martins de Paula, nº 195 e Rua José Alexandre Buaiz, nº 230, Enseada do Suá, Vitória/ES, passível de imediata transferência ao arrematante, mediante escritura pública e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.2. Conforme matrícula nº 81.655, CNM nº 024448.2.0081655-85, o imóvel é composto pelo Apartamento 702, com área privativa de 117,06 m², área real de 186,92 m², área de construção de 158,53 m² e a respectiva fração ideal de 0,03710 do terreno acrescido de marinha 7C da Quadra RC4A com a área de 6.172,71 m² e o perímetro de 367,03 m, integrando o Edifício Highline Square. Inscrição do imóvel no Município: 05.03.087.0180.080.

3.3. O imóvel/direito será vendido em caráter ad corpus, no estado físico, jurídico, registral, fiscal, condominial, urbanístico, documental e ocupacional em que se encontra, cabendo aos interessados a verificação prévia de toda a documentação, situação do imóvel e condições de aquisição.

3.4. As informações constantes deste edital foram extraídas dos documentos disponibilizados pelo Comitente, matrícula imobiliária, contrato/instrumento, demonstrativos e demais elementos do procedimento, não substituindo a diligência própria dos interessados.

4. VALORES DOS LEILÕES E FUNDAMENTAÇÃO DA COMPOSIÇÃO

4.1. O valor do primeiro leilão corresponde ao valor indicado na escritura pública para esta finalidade, atualizado até o dia 14/07/2026.

4.2. O valor do segundo leilão foi indicado com base no débito total informado no demonstrativo de inadimplência da unidade 0702, com data-base de 14/07/2026, no valor total geral de R\$ 837.620,01 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte reais e um centavo), abrangendo débito projetado, juros, multa, correção, despesas de notificação e publicidade extrajudicial, tributos e débitos condominiais, sem prejuízo de atualização e validação final pelo Comitente e seus advogados.

4.3. Os valores mínimos estabelecidos para os leilões são: 1º Leilão: R\$ 1.250.257,31 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos); 2º Leilão: R\$ 837.620,01 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte reais e um centavo).

4.4. O Credor Fiduciário poderá, antes da publicação definitiva do edital, promover ajustes nos valores de venda ou nas condições do leilão, quando necessários ao atendimento da Lei nº 9.514/1997, do instrumento de alienação fiduciária, da avaliação do imóvel, da atualização do débito ou de outras circunstâncias supervenientes que justifiquem a adequação do procedimento.

Praça	Data e horário	Lance mínimo sugerido
1º Leilão	10/08/2026 às 11h00	R\$ 1.250.257,31 (hum milhão, duzentos e cinquenta mil, duzentos e cinquenta e sete reais e trinta e um centavos)
2º Leilão	11/08/2026 às 11h00	R\$ 837.620,01 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte reais e um centavo), sujeito a atualização

5. NOTIFICAÇÃO PRÉVIA, PURGAÇÃO / REGULARIZAÇÃO E PREFERÊNCIA

5.1. Nos termos do artigo 27, §2º-A, da Lei nº 9.514/1997 demais legislações vigentes, a venda da unidade pressupõe a realização do procedimento de notificação prévia do adquirente, para que, querendo, participe do leilão.

5.2. A eventual adjudicação, aquisição, exercício do direito de preferência ou solução equivalente deverá observar as disposições da Lei nº 9.514/1997, especialmente o art. 27 e seus parágrafos, bem como os termos do instrumento de alienação fiduciária, a matrícula do imóvel, a documentação da operação e as orientações do Credor Fiduciário.

5.3. Caso o produto da alienação seja superior ao montante da dívida, acrescido das despesas, encargos e demais valores legalmente exigíveis, o eventual saldo remanescente será destinado ao fiduciante, competindo ao Credor Fiduciário promover a respectiva apuração e restituição, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis

6. PUBLICIDADE, COMUNICAÇÕES E INTIMAÇÕES

6.1. O presente edital será publicado e divulgado em meios compatíveis com a natureza do procedimento, inclusive no portal www.buaizleiloes.com.br, podendo haver publicação em jornal, plataforma eletrônica, redes digitais, base de interessados e demais canais de divulgação utilizados pelo Leiloeiro.

6.2. As despesas relativas às notificações, publicações em jornal, divulgações legais, preparação da documentação e demais atos necessários à realização do procedimento observarão a legislação aplicável. Os respectivos custos compreenderão as publicações e notificações essenciais, sem prejuízo de eventual variação decorrente do número de publicações exigidas, do veículo de divulgação utilizado, das exigências legais e das particularidades do caso concreto.

6.3. O edital servirá para dar publicidade ao procedimento, sem prejuízo das notificações específicas já realizadas ou que venham a ser exigidas pela legislação aplicável e caso específico.

6.4. A ausência de recebimento de comunicações complementares por terceiros ou interessados não invalidará o procedimento, desde que observadas as notificações e publicidades legalmente exigíveis ao caso concreto.

7. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

7.1. Poderão participar pessoas físicas capazes e pessoas jurídicas regularmente representadas, desde que previamente cadastradas e habilitadas no portal www.buaizleiloes.com.br, com antecedência mínima de 24 horas da realização do leilão.

7.2. O interessado deverá apresentar os documentos necessários à sua identificação e qualificação, incluindo, conforme o caso, documento oficial de identidade, CPF ou CNPJ, comprovante de endereço, atos constitutivos, documentos de representação e demais documentos que venham a ser solicitados pelo Leiloeiro ou pelo Comitente, para fins de habilitação, prevenção à lavagem de dinheiro, segurança da transação, cumprimento de obrigações legais e formalização da aquisição.

7.3. O cadastramento e a oferta de lance importam aceitação integral e irretratável das condições deste Edital, das regras do portal eletrônico, da situação do imóvel/direito e dos riscos próprios da aquisição.

7.4. O Leiloeiro poderá negar, suspender ou cancelar cadastro, lance ou participação em caso de inconsistência cadastral, indício de fraude, incapacidade, ausência de documentação, descumprimento das regras do portal, determinação do Comitente ou risco jurídico/operacional identificado.

8. LANCES, PAGAMENTO E COMISSÃO DO LEILOEIRO

8.1. Os lances poderão ser ofertados exclusivamente por meio eletrônico, através do portal www.buaizleiloes.com.br, observados os valores mínimos, incrementos e demais condições estabelecidas neste Edital. Na data e horário designados para encerramento, poderá ser aberta contagem final de 03 minutos, com reinício em caso de novos lances, sucessivamente, até que não haja nova oferta dentro da contagem adicional.

8.2. O arrematante deverá pagar o valor integral da arrematação à vista, no prazo de até 36 (trinta e seis) horas após o encerramento do pregão, mediante transferência bancária, PIX identificado ou outro meio expressamente autorizado, conforme instruções encaminhadas ao e-mail cadastrado do arrematante vencedor.

8.2.1 Não será admitido pagamento parcelado, devendo a arrematação ser quitada na forma e nos prazos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

8.2.2 Não será admitida a utilização de recursos provenientes do FGTS, consórcios, cartas de crédito ou quaisquer outras modalidades de financiamento ou pagamento indireto para aquisição do imóvel objeto do presente leilão, devendo o arrematante observar integralmente as condições de pagamento estabelecidas neste Edital.

8.3. No ato da arrematação ou no prazo máximo de até 36 (trinta e seis) horas após o encerramento do pregão, o arrematante deverá pagar diretamente ao Leiloeiro Público Oficial a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, nos termos do Decreto Federal nº 21.981/1932 e das condições deste Edital.

8.4. Caso o fiduciante exerça o direito de preferência previsto no art. 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, será devida ao Leiloeiro comissão correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o valor da aquisição, a ser paga pelo próprio fiduciante.

8.5. Caso, após o início da atuação do Leiloeiro e antes da conclusão do procedimento de alienação extrajudicial, seja formalizada solução juridicamente admitida pelo Credor Fiduciário, incluindo acordo, recompra, retransmissão ou qualquer outra composição que suspenda ou encerre o procedimento e resulte na aquisição, recuperação ou manutenção do imóvel pelo fiduciante ou por terceiro por ele indicado, será devida ao Leiloeiro comissão correspondente a 4% (quatro por cento) sobre o valor econômico da operação, a ser suportada pelo respectivo beneficiário ou por quem for definido no instrumento que formalizar a composição.

8.6. A arrematação somente será considerada perfeita, acabada e irretratável após a confirmação do recebimento integral dos valores devidos ao Comitente e ao Leiloeiro, sem prejuízo da lavratura do auto de arrematação e demais documentos pertinentes.

9. FORMALIZAÇÃO DA VENDA E TRANSFERÊNCIA

9.1. Após a confirmação dos pagamentos, será lavrado o Auto de Arrematação e/ou documento equivalente, conforme a natureza do procedimento, para instrução da transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis competente e demais órgãos aplicáveis.

9.2. Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas de escritura, ITBI, laudêmio, certidões, emolumentos, registros, averbações, regularizações, tributos e demais custos necessários à transferência, salvo disposição expressa e escrita em sentido diverso.

9.3. O Comitente e o Leiloeiro não respondem por exigências cartorárias, urbanísticas, fiscais, ambientais, condominiais ou administrativas que venham a ser formuladas após a arrematação, cabendo ao interessado realizar prévia diligência documental e técnica antes da oferta de lance.

9.4. A arrematação será formalizada exclusivamente em nome da pessoa física ou jurídica que tenha realizado o cadastro prévio junto ao Leiloeiro e participado do certame. A emissão do recibo de arrematação, do Instrumento de Compra e Venda, da Escritura Pública ou de qualquer outro documento de transferência da propriedade não poderá ser efetuada em nome de terceiros, nem será admitida a cessão ou substituição do arrematante após o encerramento do leilão, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei ou previamente autorizadas pelo Comitente.

10. ESTADO DO IMÓVEL, POSSE, OCUPAÇÃO E BENFEITORIAS

10.1. O imóvel/direito será vendido em caráter *ad corpus*, no estado em que se encontra, com todas as suas características, acessões, construções, benfeitorias, irregularidades, medidas, confrontações, estado de conservação, ocupação, localização e condições documentais, ainda que divergentes de informações constantes de anúncios, fotos, matrícula, cadastro fiscal ou outros materiais de divulgação.

10.2. O arrematante declara ciência de que poderá ser necessário adotar providências extrajudiciais ou judiciais para obtenção da posse direta, regularização documental, imissão na posse, desocupação ou formalização da aquisição, às suas expensas e sob sua responsabilidade, sem direito a abatimento de preço, rescisão ou indenização perante o Comitente ou o Leiloeiro.

Destaca-se que o imóvel encontra-se ocupado.

10.3. Eventuais benfeitorias não averbadas, divergências de área, pendências de habite-se, certidões, licenças, alvarás ou regularizações perante Prefeitura, Registro de Imóveis, condomínio ou órgãos públicos deverão ser apuradas previamente pelo interessado e serão assumidas pelo arrematante após a aquisição, salvo disposição legal ou judicial em contrário.

10.4. O imóvel não está disponível para visitação. Assim, o interessado deverá examinar sua documentação, consultar os órgãos públicos competentes, o condomínio, as concessionárias de serviços públicos e o Cartório de Registro de Imóveis, não podendo alegar desconhecimento, após a oferta de lance, quanto às condições do bem e às informações passíveis de apuração por tais meios.

11. TRIBUTOS, DÉBITOS, ÔNUS, DESPESAS E REGULARIZAÇÕES

11.1. Conforme informado pelo Comitente e por seus advogados, o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus impeditivos à alienação, ressalvada a necessidade de conferência de matrícula atualizada e demais certidões até a publicação definitiva e formalização da venda.

11.2. O demonstrativo de inadimplência da unidade 0702, com data-base projetada para 14/07/2026, indica total geral de R\$ 837.620,01 (oitocentos e trinta e sete mil, seiscentos e vinte reais e um centavo) composto por débito/projetado, juros, multa, correção, despesas e honorários advocatícios, tributos e débitos condominiais.

11.3. Salvo disposição expressa em sentido diverso, correrão por conta do arrematante os tributos, despesas, encargos e obrigações incidentes sobre o imóvel após a arrematação, bem como todos os custos de transferência, registro, regularização e uso do bem.

11.4. O bem será arrematado livre de ônus e débitos pretéritos diretamente vinculados ao período anterior à arrematação, ressalvadas apenas as obrigações, despesas ou providências que, por força da Lei nº 9.514/1997, do contrato ou instrumento da unidade, da legislação aplicável ou das disposições deste Edital, sejam expressamente atribuídas ao arrematante. Logo, o arrematante responderá pelo pagamento do valor da arrematação, da comissão do leiloeiro, dos tributos, custas, emolumentos e demais despesas decorrentes da aquisição, da transferência da propriedade e dos encargos incidentes a partir da data da arrematação.

11.5 Caberá ao interessado a realização de diligência prévia quanto à situação jurídica, registral, fiscal, condominial e documental do imóvel.

12. ANÁLISE CADASTRAL E LGPD

12.1. Os dados pessoais coletados serão utilizados para cadastro, habilitação, comunicação, formalização da venda, cumprimento de obrigações legais e exercício regular de direitos, nos termos da Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

12.2. O Comitente poderá recusar a conclusão da venda ou solicitar documentos adicionais caso identifique inconsistências cadastrais, impedimentos legais, risco reputacional, incompatibilidade financeira, suspeita de fraude, lavagem de dinheiro ou descumprimento das condições do edital.

13. NÃO OCORRÊNCIA DE ARREMATAÇÃO, PREFERÊNCIA OU ADJUDICAÇÃO

13.1. Não havendo lance no primeiro leilão, será realizado o segundo leilão na data designada neste Edital.

13.2. Não havendo arrematação no segundo leilão, o Credor Fiduciário poderá adotar as medidas cabíveis, na forma da Lei nº 9.514/1997, do instrumento de alienação fiduciária e da legislação aplicável, inclusive deliberar sobre nova tentativa de alienação, observados os requisitos legais e as particularidades do caso concreto.

13.3. A eventual adjudicação, o exercício do direito de preferência ou qualquer outra forma de aquisição do imóvel deverá observar as disposições da Lei nº 9.514/1997, especialmente o art. 27 e seus parágrafos, bem como os termos do instrumento de alienação fiduciária, a documentação da operação e as orientações do Credor Fiduciário.

13.4. Nessa hipótese, o Leiloeiro poderá lavrar ata de leilão negativo, certidão, declaração ou outro documento equivalente, para fins de comprovação do resultado do certame, arquivo e instrução do procedimento perante o Credor Fiduciário, o Cartório de Registro de Imóveis ou outros órgãos competentes, quando necessário.

14. DO LEILOEIRO

14.1. O Leiloeiro Público Oficial atua como mandatário do Comitente para condução dos atos públicos de alienação, limitando-se à organização, divulgação, condução do pregão, recebimento de lances, lavratura dos atos próprios e apoio documental do procedimento.

14.2. O Leiloeiro atuará com base nas informações, documentos e declarações fornecidos pelo Comitente e por seus advogados, não respondendo pela evicção, posse, estado de conservação, existência de ocupantes, regularidade urbanística, ambiental, fiscal, condominial, registral, construtiva ou por omissões documentais não informadas previamente.

14.3. A validade jurídica da alienação, da notificação, da preferência/adjudicação, da representação do Comitente e dos valores finais deverá ser validada pelo Comitente e por sua assessoria jurídica, sem prejuízo da atuação profissional do Leiloeiro nos atos de sua competência.

15. DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1. Para questões não expressamente previstas neste Edital, prevalecerão a Lei nº 9.514/1997; o Decreto Federal nº 21.981/1932; o Código Civil; o Código de Processo Civil, por aplicação subsidiária/analógica quando cabível; a Lei nº 6.015/1973; a Lei nº 13.709/2018; o contrato/instrumento da unidade; a matrícula imobiliária; as deliberações do Credor Fiduciário; e as regras do portal eletrônico do Leiloeiro, conforme aplicáveis ao caso concreto.

15.2. O Comitente poderá, por motivo justificado, suspender, cancelar, adiar, retirar o imóvel/direito do leilão ou alterar condições antes da formalização da venda, sem que caiba aos interessados qualquer indenização, ressalvada a devolução de valores eventualmente pagos quando aplicável.

15.3. O simples cadastramento, habilitação ou oferta de lance implica conhecimento e aceitação integral, irrevogável e irretratável das condições deste Edital.

15.4. Fica eleito o foro da Comarca de Vitória/ES para dirimir controvérsias relativas ao presente Edital, sem prejuízo da competência do juízo falimentar, do juízo do local do imóvel ou de competência absoluta quando incidente.

**OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA
Comitente / Responsável pelo Procedimento**

**ALEXANDRE BUAIZ NETO
Leiloeiro Público Oficial - JUCEES nº 005**