

EDITAL DE LEILÃO E INTIMAÇÃO (ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)—, ELETRÔNICO, com prazo de 15 dias. Jonas Rymer, Leiloeiro Oficial, matriculado na Jucerja sob o nº 079, com escritório na Av. Erasmo Braga, nº 227, Grupo 1004, Castelo— Rio de Janeiro—[RJ](#), devidamente autorizado pela Proprietária / Credora Fiduciária, CUPERTINO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS—RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no CNPJ sob o nº 39.769.235/0001-88, representado por sua Cogestora, CUPERTINO CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA, sociedade empresarial limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 55.465.051/0001-80, faz saber aos que virem o presente edital e interessar possa, especialmente a ETERNAL GOLD COMÉRCIO DE ÓTICA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 02.310.426/0001-77, nome fantasia “ÓTICA ALIANÇA DE OURO”, com sede na Rua Perboyre e Silva, nº 68A, Centro, Fortaleza, Ceará, representada pelos sócios Ernesto Cezar Xerez de Castro Bisneto, brasileiro, empresário, solteiro, portador da Carteira de Habilitação nº 06772695903 - Detran/CE, identidade nº 2000010306049 SSP/CE, inscrito no CPF sob o nº 050.680.273-67; e por Natalia Távora de Oliveira, brasileira, empresária, solteira, portadora da Carteira de Habilitação nº 06622081720, identidade nº 20075577717 SSP/CE, inscrita no CPF sob o nº 605.635.343-54, que nos termos do artigo 27 da Lei nº 9.514 de 20 de novembro de 1997, e regulamentação complementar do Sistema de Financiamento Imobiliário, que institui Alienação Fiduciária, será realizado o 1º Leilão, no dia **03 de novembro de 2026, às 12:00 horas**, através do portal de leilões on-line do Leiloeiro Oficial Jonas Rymer (www.rymerleiloes.com.br), pelo valor atualizado do imóvel, e o 2º Leilão, no dia **18 de novembro de 2026, às 12:00 horas**, no mesmo portal, pelo valor do débito e seus acessórios. **IMÓVEL: Gleba B, desmembrada da maior porção do imóvel denominado Sítio Pilões, no município de Guaramiranga, Ceará, com uma área de 6.332,41m², ou seja 0.6332ha em um perímetro de 356,73 metros; constando na AV.04, que no terreno foi averbada a construção de uma Unidade Residencial Unifamiliar com área residencial de obra nova de 231,62m².** Matrícula nº 807, no 1º Ofício do Registro de Imóveis de Guaramiranga/CE, cuja consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária foi averbada sob o nº AV.22/807, em 06/10/2026. O 1º Leilão terá como lance mínimo o valor do imóvel, correspondente a **R\$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)**, conforme a base de cálculo do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) incidente na consolidação da propriedade. Se o 1º leilão não obtiver lance igual ou superior ao valor do imóvel, será realizado o 2º leilão, no qual será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior a **R\$ 2.460.481,24 (dois milhões, quatrocentos e sessenta mil, quatrocentos e oitenta e um reais e vinte e quatro centavos)**, que representa, em 05/10/2026, o somatório das seguintes parcelas: (i) valor da dívida, (ii) valor das despesas, (iii) valor dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais e (iv) valores dos prêmios de seguro, se houver. O valor do 2º leilão será ajustado até a data de sua realização em função dos encargos contratuais. Não havendo lance igual ou superior a esse valor, poderá o credor fiduciário aceitar, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do imóvel (§ 2º do artigo 27 da Lei nº 9.514/97). É assegurado ao fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel, até a data do 2º leilão, pelo valor da dívida, somado às despesas, aos encargos legais e tributos, inclusive o imposto de transmissão pago para a consolidação da propriedade, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão (§ 2º-B do artigo 27 da Lei nº 9.514/97). As datas,

os horários e os locais dos leilões serão comunicados ao fiduciante por correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico (§ 2º-A do artigo 27 da Lei nº 9.514/97). Condições do leilão: A venda será realizada à vista. Correrão por conta do comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel no leilão, como o pagamento de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação a título de comissão do leiloeiro, acrescido das despesas com o procedimento de leilão, escritura pública, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações, etc. O imóvel será vendido no estado em que se encontra, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação. A desocupação correrá por conta do comprador, porém, a reintegração na posse poderá ser solicitada de acordo com o disposto no artigo 30 da Lei nº 9.514/97, em 60 dias. Maiores informações através do telefone (21) 3900-4757.