

EDITAL DE LEILÃO

Condições de Venda

O Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, matrícula JUCESP sob o nº 1.197, mediante autorização outorgada pelo Comitente (“VENDEDORA”) **STRATEGI SINGLE NAME NPL FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS - NÃO PADRONIZADOS**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.076.714/0001-59, Rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 2, Pinheiros, São Paulo/SP, CEP 05425-020, **FAZ SABER** a todos quanto possam interessar, que será realizado leilão extrajudicial, na modalidade eletrônica, por meio do portal www.positivoleiloes.com.br, conforme condições e regras previstas neste edital:

LEILÃO ÚNICO: dia **27/08/2026**, às **10h00min**;

LANCE MÍNIMO: **R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais)**.

I – OBJETO DO LEILÃO

LOJA SATÉLITE Nº 405, do Condomínio Minas Shopping, a ser construído à Avenida Cristiano Machado, com a área real privativa de 256m², área real comum de 119,59m², área real total de 365,59m², com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences, e seu terreno, fração ideal de 607,11m² da área de 149.112,21m² no lote 01 do quarteirão 97 do Bairro União, originado de subdivisão de um terreno situado na Fazenda do Sobrado ou São João Batista. A referida loja surgiu em virtude de modificações no projeto original do empreendimento. **MATRÍCULA Nº:** 50.554, do Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

II - CONDIÇÕES GERAIS

O leilão será conduzido pelo Leiloeiro Oficial Erick Soares Teles, matrícula JUCESP nº 1.197, com escritório profissional à Av. Paulista, nº 1.499, conj. 601, Bela Vista, São Paulo/SP, realizado exclusivamente de forma ELETRÔNICA, com recebimento de lances através do endereço eletrônico www.positivoleiloes.com.br.

Compete aos interessados em participar: a) cadastrar previamente no site; b) solicitar habilitação com antecedência da data prevista para o encerramento da alienação, aceitando previamente as condições deste edital, QUE CONSTITUI, PARA TODOS OS EFEITOS, CONTRATO ENTRE AS PARTES; c) ler atentamente o edital e documentos disponibilizados no site; d) ao arrematante, enviar o comprovante de pagamento ao leiloeiro, no mesmo prazo do pagamento, ao e-mail contato@positivoleiloes.com.br; e) assegurar que possui os requisitos de estrutura para participar da alienação via internet (conexão, equipamento, etc)¹; f) analisar detalhadamente o objeto do

¹ Consulte os requisitos de sistema indicados no site www.positivoleiloes.com.br

leilão, documentos e informações da alienação, inclusive visitando o bem mediante prévio agendamento (consultar a disponibilidade por e-mail).

Ao concorrer para a aquisição do Imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado das condições estipuladas neste edital.

II. I - HABILITAÇÃO NO LEILÃO

O leiloeiro poderá solicitar certidões de idoneidade e prova de capacidade financeira para habilitação no presente leilão.

III - VISITAÇÃO

Os interessados poderão visitar o Imóvel desde que devidamente cadastrado no site de leilão. Após o cadastro, o licitante interessado deverá formalizar por e-mail a solicitação de visita ao Imóvel, que será submetido à autorização da VENDEDORA com pelo menos 2 (dois) dias úteis de antecedência.

Em que pese o quanto acima, a VENDEDORA não garante aos interessados a realização de vistorias, que poderá não ocorrer sem qualquer ônus ou responsabilidade a esta.

IV - PAGAMENTO

O pagamento poderá ser realizado em duas modalidades, na seguinte ordem de preferência:

- (i) À VISTA: mediante depósito do preço da oferta mediante transferência em conta bancária de titularidade da VENDEDORA, cujos dados serão apresentados pelo Leiloeiro ao término do leilão, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) da formalização do aceite da proposta pela VENDEDORA, ou,
- (ii) PARCELADO: mediante depósito de valor equivalente à, no mínimo, 50% (vinte e cinco por cento) do preço da oferta, a título de “Sinal”; de modo que, o saldo remanescente poderá ser parcelado em prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, sendo que as condições específicas de correção monetária, periodicidade das parcelas e fluxo de pagamento poderão ser livremente propostas pelo interessado. Contudo, as condições de parcelamento apresentadas estarão sujeitas à análise e aprovadas pelo proponente do leilão, que poderá, a seu exclusivo critério e sem necessidade de justificativa, aceitá-las, recusá-las ou solicitar ajustes antes da homologação da proposta.

Para a hipótese de pagamento PARCELADO, o interessado está ciente e desde já aceita que será obrigatório a constituição da alienação fiduciária sobre o Imóvel.

Se o vencimento das parcelas nos termos do item ii acima ocorrer em dia não útil, o vencimento da parcela fica prorrogado para o próximo dia útil subsequente. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer das parcelas, o valor não pago será (a) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento, de acordo com a variação positiva percentual mensal acumulada do índice IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), calculado e divulgado pelo IBGE e (b) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

V – COMISSÃO

A comissão do leiloeiro será de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, não incluída no valor do lance, a ser paga em até 24h (vinte e quatro horas) do encerramento do leilão. O pagamento será feito através de boleto bancário ou outro meio a ser indicado pelo leiloeiro e o comprovante deverá ser imediatamente encaminhado pelo e-mail: contato@positivoleiloes.com.br.

A comissão devida ao leiloeiro não está inclusa no valor do lance, e não comporá os cálculos para fins de devolução e/ou restituição dos valores pagos em qualquer hipótese, haja vista que não serão destinados à VENDEDORA.

VI – LANCE VENCEDOR, INADIMPLEMENTO E HOMOLOGAÇÃO

Os licitantes ficam cientes de que será qualificado vencedor aquele que oferecer a maior oferta. Caso o licitante vencedor não realize o pagamento no prazo estipulado, será considerado vencedor aquele que tiver enviado a maior oferta subsequente àquela não paga.

Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O interessado é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, uma vez que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O licitante que deixar de cumprir com a obrigação de realizar o pagamento nas condições deste edital pagará, a título de multa, o equivalente a 25% (vinte e cinco por cento) de sua maior oferta à VENDEDORA e 5% (cinco por cento) de sua maior oferta ao Leiloeiro.

Caso a maior oferta recebida seja inferior a R\$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais), será facultado ao Comitente homologar a arrematação, não cabendo ao licitante que enviar a maior oferta reclamação por quaisquer perdas e danos.

VII - OBSERVAÇÕES

O bem será vendido desocupado e livre de quaisquer ônus, sejam eles civis, criminais, tributários, ambientais, inclusive os de natureza trabalhista.

Eventuais ofertas em valor e condições diferentes daquelas estabelecidas neste edital de leilão serão recebidas em caráter condicional e encaminhadas à VENDEDORA via e-mail, acompanhadas dos documentos do licitante, para análise e eventual aprovação.

O interessado está ciente que a VENDEDORA possui a obrigação legal de observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo 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 1.998.

Considerando o disposto no parágrafo acima e ainda que o lance apresentado seja superior ao valor estabelecido, a VENDEDORA não estará, em nenhuma hipótese, obrigada a alienar o Imóvel e se reserva ao direito solicitar ao interessado documentos complementares para fins de análise cadastral, análise de crédito e de não concretizar a venda do Imóvel caso não aprove a documentação a ser apresentada após a arrematação, nos termos da sua política interna de governança e *compliance*, não sendo devido qualquer valor, reembolso, indenização ao interessado, que não terá qualquer postulação de direito, a que tempo ou título o for.

Ainda que as condicionantes acima tenham sido superadas, a concretização da venda do Imóvel estará sujeita à convergência dos seus termos e da formalização do aceite da proposta pela VENDEDORA, bem como, da formalização entre a VENDEDORA e arrematante do respectivo auto de arrematação e do posterior instrumento de venda e compra, seja mediante assinatura prévia de um instrumento particular ou diretamente a escritura de venda e compra.

As despesas para outorga da Escritura Pública de Compra e Venda e seu registro, ITBI e demais tributos ou ainda qualquer outro custo para a formalização da alienação e transferência do bem arrematado correrão por conta exclusiva do arrematante. A escritura pública de compra e venda será outorgada pela VENDEDORA em até 30 (trinta) dias, contados a partir da quitação do pagamento, salvo por ação ou omissão do(a) arrematante, ou do pagamento do Sinal, em caso de pagamento parcelado mensal/anual.

Toda e qualquer decisão quanto a compra do Imóvel não deve se basear apenas nas informações e imagens aqui divulgadas, mas sim na possível visita presencial ao Imóvel, sujeito aos termos deste edital, bem como pela análise da matrícula e demais documentos do Imóvel pelo arrematante, não podendo o arrematante pleitear qualquer indenização ou reivindicação da VENDEDORA no caso de eventuais divergências entre as atuais condições do Imóvel e as informações e/ou fotos veiculadas no presente.

Os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do arrematante, estando condicionados às previsões do presente edital.

O não exercício, pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a Lei, este edital e/ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará em mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

A venda será feita em caráter “*ad corpus*”, regulando-se pelo disposto no parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas e as fotos do Imóvel divulgadas são apenas ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do Imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação.

O Imóvel é vendido no estado em que se encontra, físico e documentalmente, observadas as descrições e características constantes neste Edital e nos seus anexos, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento sobre as características e condições do imóvel, bem como, declara ter conhecimento sobre eventuais condições de uso, zoneamento, parcelamento e ocupação do solo, e de eventuais condições administrativas, registrares, ambientais ou fundiárias impostas pelos órgãos competentes, se sub-rogando em todos os direitos e obrigações atreladas ao Imóvel e aos seus instrumentos, mantendo a VENDEDORA indene de quaisquer responsabilidades, obrigações, indenizações, pagamentos, etc., decorrentes deste título.

A imissão na posse, do Imóvel, se dará, independente da forma de pagamento, quando da assinatura da escritura pública de venda e compra com a instituição da garantia fiduciária, quando aplicável.

O arrematante passa a assumir, custear e providenciar, integralmente, às suas expensas, a seu critério e/ou quando necessários, dentro do prazo determinado na Legislação vigente, todas as obrigações relativas ao Imóvel, independentemente da data do fato gerador.

A VENDEDORA, nos termos do art. 447 e ss. do Código Civil responderá pela evicção de direito no limite do valor do arremate do Imóvel, sendo certo que o arrematante neste ato renuncia a qualquer direito de questionar e/ou reclamar perdas, danos ou indenizações decorrentes de limitações ao uso, posse ou registro do Imóvel.

Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

VIII – PUBLICAÇÃO DO EDITAL

Ficam cientes da alienação todos interessados descritos acima ou não, não podendo alegar desconhecimento diante da publicidade em rede mundial de computadores. Este edital será publicado no sítio eletrônico www.positivoleiloes.com.br e em jornal de ampla circulação.

Esta alienação rege-se, no que for aplicável, pelas normas e penas previstas no Código de Processo Civil, Código Penal, Decreto nº 21.981/1932 e demais cabíveis, em especial no que diz respeito à inadimplência, desistência, tentativa de impedir ou atrapalhar a alienação e reparação de danos.

São Paulo/SP, 05 de agosto de 2026.