EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

Comitente: **PEREIRA DOS SANTOS DISTRIBUIDORA DE LIVROS E PAPELARIA LTDA.**

Endereço: Avenida João XXIII, nº 1160, Bloco M 3, César de Souza, Mogi das Cruzes/SP.

CNPJ: 06.967.669/0001-33.

Cidade: Mogi das Cruzes, Estado: São Paulo/SP.

Data e Horário do 1º Leilão: Dia 03 de Dezembro de 2026, com início às 10:00 horas e encerramento às 14:00 horas.

Data e Horário do 2º Leilão: Dia 04 de Dezembro de 2026, com início às 10:00 horas e encerramento às 14:00 horas.

Local do Leilão: Somente através do site **https://www.fidelisleiloes.com.br/.**

EDEYLSON PEIXOTO FIDELIS, brasileiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 002.815.701 SSP/RN e CPF nº 072.230.834-50, Leiloeiro Oficial regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Norte sob nº 112, devidamente autorizado pela COMITENTE PEREIRA DOS SANTOS DISTRIBUIDORA DE LIVROS E PAPELARIA LTDA., realizará os leilões nas datas, horários e local acima indicados, para alienação do seguinte bem:

DESCRIÇÃO DO BEM: Um terreno destinado à construção, correspondente à fusão dos lotes 21, 22, 23, 24, 25, 26 e 27, do Loteamento Baixinha, situado no alinhamento da Rua Ferreira Itajubá, Bairro Santo Antônio, nesta cidade de Mossoró-RN, medindo uma área de 2.911,45 m², sendo que demais divisas e contrafações conforme matrícula imobiliária. Imóvel matriculado sob o nº 30.042 do Cartório do 6º Ofício de Notas e 2ª Zona de Registro de Imóveis de Mossoró/RN.

OCUPAÇÃO: O imóvel encontra-se ocupado pela ASSOCIAÇÃO CULTURAL E EDUCACIONAL MATER CHRISTI, que mantém no locais instalações destinadas a atividades educacionais. A desocupação do imóvel, caso necessária, será de responsabilidade do arrematante, por sua conta e risco, observadas as medidas judiciais cabíveis e o artigo 30 da Lei nº 9.514/1997.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Rua Ferreira Itajubá, nº 745, Loteamento Baixinha, Bairro Santo Antônio, Mossoró/RN.

BENFEITORIAS: O imóvel possui área de terreno de 2.911,45 m² e abriga as instalações da Escola Associação Cultural e Educacional Mater Christi. A

propriedade é constituída por edificações destinadas às atividades educacionais, compreendendo salas de aula, biblioteca, quadras esportivas, pátio e demais dependências de apoio, de modo que as construções possuem aproximadamente 15 anos de idade, apresentando bom padrão construtivo e adequado estado de conservação. Ressalta-se que a área construída existente no imóvel não se encontra averbada na respectiva matrícula imobiliária e sua regularização, bem como todas as providências necessárias perante os órgãos competentes, será de inteira responsabilidade do arrematante, às suas expensas e sem qualquer responsabilidade do Comitente ou do Leiloeiro Oficial.

ÔNUS E OBSERVAÇÕES: Consta indisponibilidade determinada nos autos nº 0800731-27.2025.4.05.8401, em trâmite perante o Tribunal Regional Federal da 5ª Região. Nos termos do artigo 27, §§ 11 e 12, da Lei nº 9.514/1997, as constrições incidentes sobre os direitos do fiduciante não impedem a consolidação nem a venda do imóvel, sub-rogando-se seus titulares no direito à percepção de eventual saldo remanescente. Os débitos de IPTU e demais encargos anteriores à arrematação, se existentes, serão apurados e quitados na forma prevista neste instrumento.

AVALIAÇÃO: R$ 7.550.000,00 (sete milhões quinhentos e cinquenta mil reais).

VALOR NO 1º LEILÃO: R$ 7.550.000,00 (sete milhões quinhentos e cinquenta mil reais).

VALOR MÍNIMO NO 2º LEILÃO: Valor atualizado da dívida de R$ 5.669.673,58 (cinco milhões seiscentos e sessenta e nove mil seiscentos e setenta e três reais e cinquenta e oito centavos), acrescido das despesas no valor de R$ 615.550,70 (seiscentos e quinze mil quinhentos e cinquenta reais e setenta centavos), totalizando R$ 6.285.224,28 (seis milhões duzentos e oitenta e cinco mil duzentos e vinte e quatro reais e vinte e oito centavos).

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento da arrematação deverá ser feito à vista, no ato do leilão.

DEVEDORA, TERCEIRA FIDUCIANTE E GARANTIDORES: ASSOCIAÇÃO CULTURAL E EDUCACIONAL MATER CHRISTI (CNPJ nº 41.160.874/0001-93); MARIA AUXILIADORA TENÓRIO PINTO DE AZEVEDO (CPF nº 032.265.224-34), terceira fiduciante, garantidora e devedora solidária; e EMERSON AZEVEDO (CPF nº 003.528.294-00), garantidor e devedor solidário.

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Após a consolidação da propriedade e até a data da realização do segundo leilão, fica assegurado à fiduciante o direito de preferência

para adquirir o imóvel pelo valor da dívida, acrescido das despesas, prêmios de seguro, encargos legais, contribuições condominiais, tributos, valores pagos para a consolidação e despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, além dos encargos tributários, custas e emolumentos da nova aquisição, nos termos do artigo 27, § 2º-B, da Lei nº 9.514/1997.

LEILÃO NA MODALIDADE EXCLUSIVAMENTE ELETRÔNICO: Quem pretender arrematar ditos bens, deverá ofertar lances pela Internet através do site https://www.fidelisleiloes.com.br/ devendo, para tanto, os interessados, efetuar cadastramento prévio, no prazo de até 24 horas de antecedência do leilão, confirmarem os lances e recolherem a quantia respectiva na data designada para a realização da praça, para fins de lavratura do termo próprio.

Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

A alienação é feita em caráter "AD-CORPUS", sendo que as informações mencionadas no Edital, catálogo e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para sua arrematação.

O bem apregoado será vendido no estado de conservação em que se encontra e sem garantia, não podendo o arrematante alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

Compete ao interessado na arrematação, a verificação do estado de conservação dos bens antes do leilão, bem como de eventuais restrições para construção, construções averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

O interessado declara ter pleno conhecimento do presente edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia do bem, isentando o Comitente e o Leiloeiro Oficial por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, caso o arrematante vencedor não efetue o pagamento no prazo determinado, será convocado o segundo colocado na disputa para formalizar a arrematação.

Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no

preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

O imóvel será alienado no estado de ocupação em que se encontra. Caberá ao arrematante adotar, por sua conta e risco, as medidas administrativas ou judiciais necessárias à desocupação e à imissão na posse, não respondendo a Comitente nem o Leiloeiro por prazos, custos ou resultados dessas providências.

COMISSÃO: Será no percentual de 5% (cinco por cento) do valor do bem arrematado, que deverá ser paga pelo arrematante, no ato da venda, diretamente ao Leiloeiro.

RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE: Caberá ao arrematante pagar o ITBI e os emolumentos relativos à nova aquisição, promover o registro do título aquisitivo, regularizar as benfeitorias não averbadas, adotar as medidas necessárias à desocupação e assumir o IPTU, as taxas, despesas condominiais, água, energia elétrica e demais encargos incidentes a partir da arrematação.

RESPONSABILIDADE DA COMITENTE: Caberá à Comitente apurar e quitar, com o produto da arrematação, os débitos de IPTU, taxas, contribuições condominiais, água, energia elétrica e demais encargos anteriores à arrematação que tenham sido incluídos no valor mínimo do segundo leilão, bem como disponibilizar a documentação sob sua responsabilidade necessária à formalização da aquisição. A Comitente não responde pela desocupação, pela regularização das benfeitorias não averbadas, pelo ITBI da nova aquisição nem pelo registro do título aquisitivo.

INTIMAÇÃO: Ficam comunicados das datas, horários e local dos leilões a ASSOCIAÇÃO CULTURAL E EDUCACIONAL MATER CHRISTI (CNPJ nº 41.160.874/0001-93), por sua representante legal PRISCILA FIGUEIREDO BRITO DE AZEVEDO; MARIA AUXILIADORA TENÓRIO PINTO DE AZEVEDO (CPF nº 032.265.224-34); e EMERSON AZEVEDO (CPF nº 003.528.294-00), sem prejuízo das comunicações individualmente encaminhadas aos endereços físicos e eletrônicos constantes da escritura, na forma do artigo 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/1997. Ficam também cientificados os eventuais titulares de direitos reais ou constrições incidentes sobre os direitos do fiduciante, os quais se sub-rogarão em eventual saldo remanescente, na forma do artigo 27, §§ 11 e 12, da mesma Lei.

Informações no escritório do Leiloeiro Oficial **EDEYLSON PEIXOTO FIDELIS** doravante denominados LEILOEIRO OFICIAL, através do telefone: 0800-500-9937, E-mail: contato@fidelisleiloes.com.br. O edital estará disponível na **íntegra** no site acima.

Mossoró/RN, 29 de outubro de 2026.

EDEYLSON PEIXOTO FIDELIS:07223083450

Assinado de forma digital por EDEYLSON PEIXOTO FIDELIS:07223083450
Dados: 2026.11.05 13:47:17 -03'00'

EDEYLSON PEIXOTO FIDELIS
Leiloeiro Oficial