EDITAL DE LEILÃO

O presente Edital do Leilão estabelece as regras para participação dos interessados no leilão e as condições de venda e pagamento que deverão ser respeitadas por todos os participantes.

VENDEDORA: STRATEGI SINGLE NAME NPL - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS NÃO PADRONIZADOS.
CNPJ: 44.076.714/0001-59

LEILOEIRO OFICIAL: FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JUNIOR - Jucesp nº 1124.

DATA e HORÁRIO DO LEILÃO: 30 de novembro de 2026, às 15h.

BENS EM LEILÃO:

- **LOTE 01**: Apartamento - Av. Santo Amaro, nº 6238 - Apartamento 186 - Bloco Solar Imperatriz Maria Leopoldina - 18º andar Condomínio Quinta da Boa Vista - Chácara Santo Antônio (Zona Sul) - São Paulo/SP - CEP: 04702-002.
  Matrícula: 88.765 - 11º Cartório do Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
  Lance inicial: R$ 900.000,00 (novecentos mil reais).
  Ocupação: Ocupado - Será de responsabilidade do arrematante a desocupação do imóvel.

- **LOTE 02:** Casa em condomínio - Rua. Elviro Sodré, nº 271 – Lote 15 - Quadra C - Condomínio Ponta das Toninhas – Toninhas - Ubatuba/SP - CEP: 11680-000.
  Matrícula: 21.960 - Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Ubatuba/SP.
  Lance inicial: R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).
  Ocupação: Desocupado.

- **LOTE 03:** Apartamento - Rua do Ouro, nº 1821 - Apartamento 1301 – Serra - Edifício Três Árvores – Belo Horizonte/MG - CEP: 30210-590.
  Matrícula: 76006 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.
  Lance inicial: R$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais).
  Ocupação: Ocupado - Será de responsabilidade do arrematante a desocupação do imóvel.

- **LOTE 04:** Loja em Shopping - Av. Cristiano Machado, nº 4000 - Loja Satélite, nº 405 - Condomínio Mais Shopping União - Belo Horizonte/MG - CEP: 31160-342.
  Matrícula: 50.554 - Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.
  Lance inicial: R$ 3.600.000,00 (três milhões e seiscentos mil reais).
  Ocupação: Desocupado.

- **LOTE 05:** Loja - Rua Doutor Emílio Winter, esquina com a Rua Expedicionário José Antônio Moreira, nº 25; Galpão - Rua Expedicionário José Antônio Moreira, nº 35 - Jardim das Nações - Taubaté/SP - CEP:12030-600.
  Matrículas: 1.932 e 16.628 - Registro de Imóveis de Taubaté/SP.
  Lance inicial: R$ 1.530.000,00 (um milhão, quinhentos e trinta mil reais).
  Ocupação: Desocupado.

- **LOTE 06:** Prédio comercial - Rua São Paulo, nº 791 - Centro - São Joaquim da Barra/SP - CEP: 14600-037.
  Matrícula: 22.843 - Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica - São Joaquim da Barra/SP.
  Lance inicial: R$ 1.082.000,00 (um milhão e oitenta e dois mil reais).
  Ocupação: Alugado.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS: O ARREMATANTE será exclusivamente responsável, a partir da assinatura da arrematação, por todas as obrigações relativas ao IMÓVEL — incluindo, sem limitação: (i) débitos e despesas condominiais, ordinárias ou extraordinárias, inclusive valores vencidos antes da assinatura, ainda que lançados ou cobrados em nome do VENDEDOR; (ii) tributos e taxas incidentes sobre o IMÓVEL (como IPTU, TSU, TCU e similares), bem como demais taxas municipais; (iii) consumos e serviços como água, esgoto, energia, gás, coleta de lixo e segurança; (iv) encargos, multas ou ônus decorrentes da ocupação do IMÓVEL ou de obras realizadas por terceiros; e (v) custas e despesas administrativas ou judiciais ligadas à desocupação e à imissão na posse, incluindo honorários advocatícios.

COMISSÃO DO LEILOEIRO: 5% conforme Edital do Leilão abaixo.

PAGAMENTO: O imóvel e comissão do leiloeiro, à vista em até 24 horas do encerramento do leilão.

PRAZO OUTORGA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA: em até 30 dias a contar da data do pagamento do preço dos imóveis arrematados e comissão do leiloeiro.

RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS: Comprador.

INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 20% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor.

1- PARTICIPANTES: Os Participantes deverão realizar seu cadastro e disponibilizar a documentação abaixo discriminada no PORTAL TRUSTBID LEILÕES, bem como solicitar sua habilitação para o leilão até às 10h (horário de Brasília) do dia de realização do leilão.

Pessoa Física: (i) RG; (ii) CPF; (iii) Comprovante de Endereço com CEP; (iv) Comprovação de Estado Civil; (v) Declaração de Origem dos recursos financeiros com firma reconhecida, cujo modelo deverá ser solicitado ao leiloeiro.

Pessoa Jurídica: Contrato Social e sua última alteração; (ii) Comprovante de Endereço com CEP; (iii) Procuração; (iv) RG, CPF e Comprovante de Endereço com CEP do Procurador; (v) Declaração de Origem dos recursos financeiros com firma

reconhecida, cuja o modelo deverá ser solicitado ao leiloeiro.

Menores de 18 anos, não serão admitidos a participar do leilão.

Com a aceitação do presente Edital, os interessados ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, pelos atos praticados e pelas ofertas realizadas. Os interessados desde já concordam que a oferta de lances no PORTAL TRUSTBID LEILÕES equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel.

Caso o interessado não concorde com as regras estabelecidas no presente Edital ficará impedido de participar e ofertar lances no leilão.

2- LEILÃO: O leilão será realizado através do PORTAL TRUSTBID LEILÕES (www.trustbid.com.br) com pregão online.

3- LEILOEIRO: O Leiloeiro é um agente público do comércio, responsável pela realização do leilão, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens, conforme dispõe o Decreto Federal 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. A lei brasileira determina que os leilões públicos devem ser realizados por Leiloeiro Oficial.

4- IMÓVEL: O IMÓVEL SERÁ VENDIDO EM CARÁTER "AD CORPUS", e o Comprador adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontra e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária e o vendedor não responderá por evicção de direitos.

O IMÓVEL SERÁ VENDIDO NA SITUAÇÃO FISCAL EM QUE SE ENCONTRA PERANTE OS ÓRGÃOS PÚBLICOS, sendo obrigação do comprador promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias e ambientais, que tenham por objeto a regularização do imóvel. O vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS do imóvel com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóvel competente, débitos ambientais, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

5- CERTIDÕES: É de responsabilidade dos interessados em arrematar o imóvel apregoado a obtenção das certidões em nome do vendedor e da situação do imóvel junto aos órgãos públicos. A matrícula atualizada do imóvel poderá ser consultada nas Informações Complementares do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

6- IMAGENS DOS BENS: As fotos divulgadas no PORTAL TRUSTBID LEILÕES são meramente ilustrativas e não devem ser adotadas como parâmetro para demonstrar o estado do imóvel ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação. Os interessados deverão verificar o estado de conservação do imóvel antes de ofertar lances.

7- LANCES: Os lances poderão ser ofertados no PORTAL TRUSTBID LEILÕES a qualquer momento.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, e os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado no PORTAL TRUTBID LEILÕES.

8- MAIOR LANCE CONDICIONAL: a) O leilão será realizado na modalidade de "Maior Lance Condicional", de modo que o lance de maior valor ficará sujeito à aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de motivação. O maior lance ofertado não confere direito adquirido ao proponente, considerando-se a venda perfeita e acabada somente após a manifestação formal de aceite pelo VENDEDOR. b) O lance poderá ser apresentado antecipadamente e/ou durante o certame, por meio do site do LEILOEIRO OFICIAL, observadas as regras e os procedimentos operacionais por ele disponibilizados. c) O lance é IRREVOGÁVEL e IRRETRATÁVEL. Não honrado o lance vencedor, poderá ser exigido do ARREMATANTE o pagamento integral do valor inerente à arrematação, inclusive a comissão de 5% (cinco por cento) devida ao LEILOEIRO OFICIAL, calculada sobre o valor da arrematação.

9- PAGAMENTO: O ARREMATANTE deverá efetuar o pagamento dos valores devidos por meio de Transferência Bancária, que será informado após aprovação do VENDEDOR sobre arrematação do bem, ao término do leilão. O valor referente a comissão do leiloeiro, deverá ser paga por meio de Transferência Bancária, que será informado via e-mail ao ARREMATANTE.

10- NOTA DE ARREMATAÇÃO: A Nota de Arrematação será emitida em nome do ARREMATANTE.

11- ESCRITURA DE VENDA E COMPRA: O vendedor se compromete a outorgar ao comprador/procurador Escritura Definitiva de Venda e Compra no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da confirmação do pagamento do preço do imóvel arrematado, da comissão.

Caberá ao vendedor a escolha do Tabelião de Notas responsável pela lavratura da Escritura.

Caso haja qualquer pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Definitiva de Venda e Compra, o vendedor celebrará com o comprador Instrumento Particular de Venda e Compra quitado, comprometendo-se o vendedor a outorgar a Escritura Definitiva de Venda e Compra assim que concluídas as regularizações e providências que se fizerem necessárias.

12- DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome do vendedor.

O ARREMATANTE assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, ficando o vendedor desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

13- POSSE: Quando o imóvel estiver ocupado, será transmitida ao ARREMATANTE a posse indireta, correndo por conta deste todas as providências e despesas necessárias à desocupação e retomada do imóvel. Para os imóveis desocupados, a posse direta será transmitida no ato da assinatura da escritura de compra e venda.

14- IMÓVEL RURAL: Além das condições acima estabelecidas, competirá exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou questionamento de qualquer natureza no futuro: i) adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas; ii) providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; iii) apurar eventual necessidade de promover a demarcação do imóvel, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; iv) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastro do imóvel perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independente da data de seus fatos geradores; v) elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; vi) regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; vii) averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; viii) cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis ao imóvel, no tocante à restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel, e ix) providenciar o Cadastro Ambiental Rural – CAR exigido pela Lei nº 12.651/2012, se o caso.

O vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo.

15- INADIMPLÊNCIA: Caso o ARREMATANTE não pague os valores devidos em função das arrematações, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 20% do lance ofertado (“Valor da Inadimplência”), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 15% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista na legislação vigente.

O Leiloeiro Oficial poderá, nesta hipótese, solicitar a inclusão dos dados cadastrais do comprador junto aos órgãos de proteção ao crédito.

O ARREMATANTE inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no PORTAL TRUSTBID LEILÕES. Os cadastros do comprador inadimplente e de compradores vinculados a ele poderão ser bloqueados.

16- MODIFICAÇÃO: O PORTAL TRUSTBID LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ele disponibilizados.

17- LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE: A responsabilidade do Leiloeiro é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do leilão, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos bens ofertados.

A responsabilidade do PORTAL TRUSTBID LEILÕES está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e arrematantes.

O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. O PORTAL TRUSTBID LEILÕES não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário do imóvel, tem o direito de vendê-lo e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os arrematantes pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão do imóvel arrematado nas condições ofertadas.

O Leiloeiro e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os arrematantes e o vendedor.

O arrematante concorda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o PORTAL TRUSTBID LEILÕES e o vendedor por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo comprador e/ou seu procurador durante a visitação do imóvel, incluindo honorários advocatícios.

O arrematante concorda ainda em defender, indenizar e isentar o Leiloeiro, o vendedor e o PORTAL TRUSTBID LEILÕES, suas companhias afiliadas, seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo comprador, dos termos e condições do presente Edital, (b) uso impróprio, pelo arrematantes, do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (c) uso, pelo comprador, de qualquer imóvel adquirido por meio do PORTAL TRUSTBID LEILÕES, (d) violação, pelo comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

O interessado em participar do leilão responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado do PORTAL TRUSTBID LEILÕES.

São Paulo, 18 de novembro de 2026.

FERNANDO DOMINGUES DE OLIVEIRA JR.
Jucesp 1124