

## EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE

**1º LEILÃO: 31 de julho de 2023, às 14h30min\*.**

**2º LEILÃO: 02 de agosto de 2023, às 14h30min\*.**

**(\*horário de Brasília)**

Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeira Oficial, JUCESP nº 836, com escritório na Rua Hipódromo, 1141 - Sala 66 – Mooca – São Paulo/SP, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **PRESENCIAL E ON-LINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, à Av. Presidente Juscelino Kubistchek, 2041/2235, Vila Olímpia, nos termos do instrumento particular com força de escritura pública de 25/07/2016, firmado com os **Fiduciantes CARLOS ROBERTO DIAS ALVES DE OLIVEIRA**, brasileiro, vendedor externo, CPF/MF nº 942.823.740-04, e seu cônjuge **LUCIANA BORTOLI DOS SANTOS**, brasileira, marketing, CPF/MF nº 015.011.360-97, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Porto Alegre/RS, **no dia 31 de julho de 2023, às 14h30min, em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 759.077,20 (Setecentos e cinquenta e nove mil setenta e sete reais e vinte centavos - atualizados conforme disposições contratuais)**, **os imóveis matriculados sob nºs 176.690 e 177.035 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS**, com propriedade consolidada conforme Av.08 das referidas matrículas, constituídos por **“A) Apartamento 315, na Torre B, do Condomínio Rossi Florida, localizado no terceiro pavimento, de fundos, a direita de quem se posiciona de frente no acesso a porta de entrada para a Torre B, com área privativa de 79,95m², área real de uso comum de 48,06m², área real total de 128,01m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002635 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio. Dita unidade recebeu entrada pelo nº 700 da Rua Irmão Norberto Francisco Rauch (Av.03). O terreno sobre o qual foi construído o condomínio assim se descreve: lote 02, da quadra B, do loteamento Oscar Rubim, com área superficial de 20.198,87m², localizado no bairro Jardim Carvalho, no quarteirão formado pela Avenida Antonio de Carvalho, Rua Isaac Bauer, Rua Irmão Norberto Francisco Rauch (antiga Diretriz 2718), Beco Souza Costa, Rua 2723, Rua Abram Goldsztein, Rua Carlos Reverbel, Rua Rodolfo Englert e Avenida Protásio Alves; e B) Box 189, do Condomínio Rossi Florida, localizado no pavimento térreo, nível 53,33, com acesso pela Rua Irmão Norberto Francisco Rauch (antiga Diretriz 2718), dobra direita e segue na circulação principal, sendo o trigésimo a direita do corredor de veículos, com área real privativa de 10,58m², área real de uso comum de 3,22m², área real total de 13,80m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000177 no terreno e nas coisas de uso comum a fim proveitoso do condomínio. O terreno sobre o qual será construído o condomínio assim se descreve: lote 02, da quadra B, do loteamento Oscar Rubim, com área superficial de 20.198,87m², localizado no bairro Jardim Carvalho, no quarteirão formado pela Avenida Antonio de Carvalho, Rua Isaac Bauer, Rua Irmão Norberto Francisco Rauch (antiga Diretriz 2718), Beco Souza Costa, Rua 2723, Rua Abram Goldsztein, Rua Carlos Reverbel, Rua Rodolfo Englert e Avenida Protásio Alves. Cadastro Municipal: 100096748 (Apto) e 100097398 (Box garagem). Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontram. Consta conforme R.07 a alienação fiduciária das referidas matrículas em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. Imóvel ocupado. Pendência sobre o bem: Consta ação anulatória, proc. 5005318-64.2019.8.21.2001.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **02 de agosto de 2023, às 14h30min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 576.852,60** (Quinhentos e setenta e seis mil oitocentos e cinquenta e dois reais e sessenta centavos – nos termos do art. 27, §2º da Lei 9514/97).

**Os interessados em participar do leilão no modo presencial**, devem se dirigir ao Auditório da leiloeira, sito à Rua Hipódromo, 1141 - Sala 66 – Mooca – São Paulo/SP. **Os interessados em participar do leilão de modo**

**on-line**, deverão se cadastrar no site [www.Frazaoleiloes.com.br](http://www.Frazaoleiloes.com.br), **encaminhar a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas do início do leilão** e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "**HABILITE-SE AQUI**", com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão presencial/online.

O envio de lances on-line se dará através do site [www.Frazaoleiloes.com.br](http://www.Frazaoleiloes.com.br), em igualdade de condições com os participantes de modo presencial.

**O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de boleto bancário, no prazo de 24h do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado**, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pela Leiloeira. **O arrematante por meio de lance on-line** terá igual prazo, depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento nas mesmas condições.

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel, até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s), este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s), não efetuar o pagamento da dívida e demais encargos, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência do exercício de preferência na compra do imóvel. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão a Carta de Arrematação será lavrada em até 30 dias da data do leilão.

Em caso de desistência do Arrematante na oferta do lance vencedor, imotivadamente, a venda/arrematação será desfeita e o Arrematante deverá pagar ao Vendedor multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate além de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, valores estes que serão cobrados, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 585, inciso II do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes, do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal) e do art. 580 do Código de Processo Civil.

No Primeiro Leilão, o valor o lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

**Correrão por conta do arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros e etc**, despesas com **regularização e encargos da área construída a maior, junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação**, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do

imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

O Vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, excetuados os casos em que haja expressa menção das restrições, irregularidades, ocupação e ações judiciais neste Edital, Anexos e materiais de divulgação, ocasião em que o Arrematante assume os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil e da cláusula abaixo.

Em caso de evicção (perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado), a responsabilidade do Vendedor por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar do pagamento da totalidade do imóvel, se à vista, ou a contar da data do pagamento do sinal e/ou das parcelas efetivamente pagas, se à prazo; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante referentes ao período anterior à data do Leilão e; (iii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iv) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra. Fica esclarecido que, nesta hipótese, o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 60 (sessenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor, comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata-die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

O Vendedor está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente especialmente, as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e 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 1998.

A concretização da venda estará sempre sujeita à análise e aprovação do Vendedor, inclusive análise de crédito do Arrematante, ficando a exclusivo critério do Vendedor e independente de justificativa, realizá-la ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. O Vendedor, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por Arrematante que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o Vendedor.

Ao Vendedor é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, documentos do Arrematante para fins de concretização da compra e venda. A não apresentação no prazo estabelecido pelo Vendedor, poderá acarretar, a critério exclusivo do Vendedor e sem quaisquer ônus a este, o automático cancelamento da arrematação.

*As fotos divulgadas no site da leiloeira são meramente ilustrativas, devendo o arrematante constatar a localização e situação real do bem. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto 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 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações no site da leiloeira: [www.Frazaoleiloes.com.br](http://www.Frazaoleiloes.com.br) ou pelo tel. 11-3550-4066.