

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE**1º LEILÃO: 09 de agosto de 2023, às 15h00min *****2º LEILÃO: 11 de agosto de 2023, às 15h00min *.****(*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 datado de 14/10/2021, firmado com a **Fiduciante FERNANDA NUNES DOS SANTOS**, brasileira, solteira, enfermeira, CPF nº 009.586.960-39, residente e domiciliada em Porto Alegre/RS, **no dia 09 de agosto de 2023, às 15h00min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 344.523,00** (Trezentos e quarenta e quatro mil quinhentos e vinte e três reais - *atualizados conforme disposições contratuais*), **os imóveis matriculados sob nºs 136.950 e 137.711 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS**, com propriedade consolidada conforme Av.14 e Av.15 das referidas matrículas, constituído por **“A) APARTAMENTO Nº 801, DA TORRE A – Assunção, do Edifício Residencial “Viver Zona Sul”, localizado no 7ª andar ou 8ª pavimento, à esquerda de quem estiver postado no acesso principal da torre, sendo o primeiro, contando da frente aos fundos, com a área real privativa de 67,54m², área real de uso comum de 42,23m² perfazendo uma área real total de 109,77m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,002490 no terreno e nas demais coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, com entrada pelo nº 1702, da Avenida Otto Niemeyer (Av.06); e B) ESTACIONAMENTO DESCOBERTO nº 374, do Edifício Residencial “Viver Zona Sul”, localizado no térreo, à esquerda de quem entra pelo acesso de veículos, localizado no lado oeste do terreno, perpendicular a divisa do lado esquerdo, ao oeste, de quem olha o empreendimento da Avenida Otto Niemeyer, à esquerda da circulação e depois à direita, postado de frente, ao leste, sendo nessa posição o primeiro, contado da esquerda para a direita, com a área real privativa de 20,70m², área real de uso comum de 1,96m², perfazendo uma área real total de 22,66m², correspondendo-lhe a fração ideal de 0,000116 no terreno e nas demais coisa de uso comum e fim proveitoso do edifício. O terreno sobre o qual está edificado o condomínio, a saber: um terreno localizado no bairro Camaquã, dentro do quarteirão formado pela avenida Otto Niemeyer, rua Marechal Hermes, rua doutor Barcelos e rua Teutônia, com uma superfície diz 15.628,27m², fazendo frente à avenida Otto Niemeyer, em quatro segmentos, sendo que o primeiro é o ponto 4A, seguindo na direção leste com 32,18m até o ponto 5A; deste, na direção norte, com distância de 31,06m, até o ponto 6; deste, na direção leste, com 9,87m, até o ponto 7; deste, na direção sul, com 30,75m, até o ponto 8A, confrontando-se neste últimos três segmentos com o lote nº 1654 da Rua Otto Niemeyer; na direção leste, com 97,81 m até o ponto 1A; o lado leste é composto por 6 segmentos, sendo que o primeiro, ponto 1ª, localiza-se no alinhamento da Rua Otto Niemeyer, daí na direção norte com 30,41m até o ponto 2; deste, na direção leste, com 0,43m, até o ponto 3; deste, na direção norte, com 9,81m até o ponto 4; deste na direção norte, com 30,03m, até o ponto 5; deste na direção norte com 29,90m até o ponto 6; deste, na direção norte, com 20,26 m, até o ponto 7, confrontando se neste 6 segmentos com o lote número 1760 da Rua Otto Niemeyer e os nº 337, 335, 313, 303, 293, 283, 273, 263 e 251 e 241 da Rua Teutônia; o lado norte, fundos é composto de 12 segmentos, onde entesta com o acesso W e a Vila São Vicente, sendo que o primeiro segmento parte do ponto 7, na direção oeste, com 15,57 m, até o ponto 8A; deste, na direção sul, com 0,35 m, até o ponto 9; deste, na direção oeste, com 21,93m, até o ponto 10; deste, na direção oeste com 3,14m, até o ponto 10A; deste na direção Oeste, com 22,38 m, até o ponto 12A; deste, na direção sul, com 2,22m, até o ponto 13; deste, na direção oeste, com 20,69m, até o ponto 14; deste, na direção sul, com 4,82m, até o ponto 15; deste, na direção Oeste, com 36,53m até o ponto 16; deste, na direção sudoeste, com 2,20m, até o ponto 17; deste na direção sudoeste, com 5,45m até o ponto 18; deste, na direção sudoeste, com 13,47m, até o ponto 19; deste, na direção sudoeste, com 5,28m, até o ponto 20; o lado oeste compõe-se de um segmento, que parte do ponto 20, na direção sul, com 92,36m, confrontando-se com a Vila São Vicente, até o ponto 4ª, ponto inicial deste**

*perímetro, fechando-se assim o perímetro". Cadastro Municipal: 100028646 e 100030482. Imóvel ocupado. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra. Consta conforme R.12 e R.13 das referidas matrículas, a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Pendência sobre o bem: Consta ação revisional, proc. 5028457-89.2023.8.21.0001.***

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **11 de agosto de 2023, às 15h00min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 241.606,33** (Duzentos e quarenta e um mil seiscentos e seis reais e trinta e três 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, **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, 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 ou pelo tel. 11-3550-4066.