

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

**1º LEILÃO: 08 de dezembro de 2023, às 15h00min \*.**

**2º LEILÃO: 11 de dezembro 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 da Cédula de Crédito Bancário datada em 30/12/2021, firmado com os **Emitente ANA CAROLINA FERREIRA LIMA**, brasileira, solteira, funcionária pública, RG nº 29.466.777-9 Detran/RJ, CPF nº 111.736.987-01 residente e domiciliada em Niterói/RJ, e a garantidora **REGINA CELIA FERREIRA DA SILVA**, brasileira, do lar, RG nº 05.638.194-0 Detran/RJ, CPF nº 720.337.547-15, casada sob o regime da separação obrigatória de bens com **ANTONIO CARLOS VIEIRA DA SILVA**, na qualidade de anuente, brasileiro, empresário, CNH nº 00443604110 Detran/RJ e CPF nº 924.862.747-15, residentes e domiciliados em São Gonçalo/RJ, **no dia 08 de dezembro de 2023, às 15h00min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 492.888,52** (quatrocentos e noventa e dois mil oitocentos e oitenta e oito reais e cinquenta e dois centavos - *atualizados conforme disposições contratuais*), **o imóvel matriculado sob nº 51.452 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de São Gonçalo/RJ**, com propriedade consolidada conforme Av.10, constituído por *“Um prédio que recebeu o nº 66 Casa A (antiga Casa 05 – Av.03), com área construída de 38,00m<sup>2</sup> (AV.01), da Rua Joaquim Severiano, nº 66, Bairro Rocha, zona urbana, 1º distrito de São Gonçalo e respectiva fração ideal de 241,00/482,00 avos, medindo: 10,00m de frente, 11,12m de fundos, 23,00m de ambos os lados, com a área de 241,00m<sup>2</sup>, confrontando na frente com a Rua Joaquim Severiano, nos fundos com o lote 02, e direita, com o lote 04, e a esquerda com o lote 07, com terreno dos prédios nº 66 casa 01 e 02. Cujo terreno designado com o lote 05, no seu todo mede: 20,00m de largura na frente para a Rua Joaquim Severiano, 22,25m de largura na linha dos fundos, onde confronta com os lotes 02 e 03, de propriedade de João da Silva Pessoa, tendo de extensão da frente aos fundos, em ambos os lados 27,00m, confrontando do lado direito, com o lote 04 e do lado esquerdo com o lote 07, com a área de 569,00m<sup>2</sup>”*. **Cadastro Municipal: 073051-5. Imóvel ocupado. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.07 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **11 de dezembro de 2023, às 15h00min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 182.542,51** (cento e oitenta e dois mil quinhentos e quarenta e dois reais e cinquenta e um 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.