

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE

1º LEILÃO: 16 de fevereiro de 2024, às 14h30min *.
2º LEILÃO: 19 de fevereiro de 2024, às 14h30min *.
(*horário de Brasília)

Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeira Oficial, JUCESP nº 836, com escritório na Rua Hipódromo, 1.141, 6º andar, sala 66, Centro Empresarial Santa Tereza, Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03164-140, 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 firmado em 23/12/2014, com os **Fiduciantes JOSÉ NILTON DA COSTA**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 2.408.797 SDS/PE, inscrito no CPF/MF sob nº 403.105.744-04, residente e domiciliado em Santa Cruz do Capibaribe/PE, **no dia 16 de fevereiro de 2024, às 14h30min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 895.407,69** (oitocentos e noventa e cinco mil quatrocentos e sete reais e sessenta e nove centavos - *atualizados conforme disposições contratuais*), o **imóvel matriculado sob nº 22.724 do Serviço Notarial e Registral de Santa Cruz do Capibaribe/PE**, com propriedade consolidada conforme Av.07 da referida matrícula, constituído por *“Apartamento de nº 2101, do tipo 01, situado no 21º pavimento do prédio denominado de Edifício Residencial Grand Residence, na Av. Dr. Arnaldo Monteiro, nº 103, Bairro Novo, na cidade de Santa Cruz do Capibaribe/PE, medindo 12,00m na parte da frente e de trás, 09,46m de ambos os lados, com 1 varanda, 1 porta e 1 janela na parte da frente, 2 salas, 2 quartos, 1 suíte, 1 corredor, 1 cozinha, 2 banheiros, 1 janela do lado direito, 1 porta e 1 janela de trás, 1 varanda 1 área de serviços, cadastrado na Prefeitura sob o nº 665426; cujo prédio limitando-se na parte da frente com o leito da Av. Dr. Arnaldo Monteiro, na parte de trás com os imóveis nº 105 da Rua dos Pacas e um imóvel s/nº da Rua Siqueira Campos, do lado direito com um terreno desocupado e do lado esquerdo com o imóvel nº 186 da Rua Major Negrinho”*. **Cadastro Municipal: 665426. Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.03 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander Brasil S/A.

ÔNUS: Consta conforme Av.04 e Av.05, DISTRIBUIÇÃO de ações de execução de título extrajudicial, processos nºs 0000220-41.2016.8.17.3250 e 0000222-11.2016.8.17.3250, movidas por OSASUNA PARTICIPAÇÕES LTDA (03.941.904/0001-00), em face de José Nilton da Costa ME e Outros; conforme Av. 06 DISTRIBUIÇÃO de ação de Despejo por falta de pagamento, processo nº 0000017-65.2016.8.17.3250, movida por JOSÉ LOURINALDO DE SOUZA em face de José Nilton da Costa ME e conforme Av. 10 INDISPONIBILIDADE determinada no processo nº 5002460-28.2008.8.27.2729. Consta ação judicial, processo nº 0001882-06.2017.8.17.3250.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **19 de fevereiro de 2024, às 14h30min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 567.417,75** (quinhentos e sessenta e sete mil quatrocentos e dezessete reais e setenta e cinco 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, 1.141, 6º andar, sala 66, Centro Empresarial Santa Tereza, Mooca, São Paulo/SP, CEP: 03164-140, enquanto os interessados em participar do leilão de **modo on-line**, deverão se cadastrar no site www.Frazaoleiloes.com.br, encaminhando 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 por meio de TED ou PIX, 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 pelo Leiloeiro(a). 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) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s) na aquisição, 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 realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. 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 emitida em 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante. Para os imóveis localizados no Estado de São Paulo, a Escritura Definitiva no imóvel será outorgada ao Arrematante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do leilão. Para os demais Estados, a outorga da Escritura será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectiva Carta de Arrematação.

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. 784, inciso III do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas e danos.

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.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do

Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da escritura definitiva de venda e compra; (iv) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e 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 do imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente escritura de venda e compra, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Cartório de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. 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.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação, e para o IPTU será contado da data em que registrada a transferência de titularidade na matrícula do Imóvel. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

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.

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.