

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE

1º LEILÃO: 02 de dezembro de 2024, às 14h30min *.

2º LEILÃO: 04 de dezembro de 2024, às 14h30min *.

(*horário de Brasília)

Carlos Alberto Fernando Santos Frazão, Leiloeiro Oficial, JUCESP nº 203, 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 nº 74.451.230.004.587, firmado em 19/11/2013, com a **Fiduciante APARECIDA DE LOURDES CAMPOS**, brasileira, maior, divorciada, servente de limpeza, portadora da CI nº MG 5.304.171-PC-MG, inscrita no CPF/MF nº 755.414.916-49, residente e domiciliada na Rua Guajajaras, nº 138, Casa, Jardim América, Uberaba/SP, **no dia 02 de dezembro de 2024, às 14h30min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 261.608,67** (duzentos e sessenta e um mil seiscentos e oito reais e sessenta e sete centavos - *atualizados conforme disposições contratuais*), **o imóvel matriculado sob nº 58.222 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Uberaba/MG**, com propriedade consolidada conforme Av.09, constituído por *“Uma casa residencial, situada na cidade de Uberaba/MG, na UPG Recreio dos Bandeirantes, no Condomínio Terra Nova Uberaba I, na Rua Geraldo Formiga do Nascimento, nº 261, designada por Casa nº 296, localizada na Via de Acesso 05, Modelo “M50B” – Quadra S – constituída de sala de estar/TV, três dormitórios, copa/cozinha, lavanderia, wc social, área livre, acesso lateral e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 51,4600m², área comum de construção de 0,9570m², totalizando a área construída de 52,4170m² em seu terreno privativo, o qual mede seis 6,50m de frente para via de acesso 05, 06,50m aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa 213, 22,00m do lado direito, de quem se coloca na via de acesso 05 e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa 294 com a qual é geminada e 22,00m do lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa 298, encerrando a área superficial de 143,0000m² (sendo 51,4600m² de ocupação da construção e 91,5400m² de área de ocupação descoberta destinada a área livre, acesso lateral e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de 02 automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 171,2577m² no todo terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 314,2577m² ou 0,1407%. O terreno onde o dito condomínio se acha construído é designado pela AREA 1, com a área de 223.382,45m², com o seguinte: perímetro e confrontações: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 55, situado no limite mais ao norte deste imóvel, de coordenadas UTM - Norte = 7.809.323,01 e Este: 192047,55, na confrontação com a Área 2, com o azimute de 174° 52',59" distância de 74,90m, até o vértice 56; deste segue com azimute de 174°52'29" e distância de 30,00m, até o vértice 57; deste, segue com azimute de 166°04'28" e distância de 74,09m, até o vértice 58; deste, segue com azimute de 166°03'11" e distância de 24,94m, até o vértice 59; deste, segue com azimute de 166°04'26" e distância de 49,15m, até o vértice 60; deste, segue com azimute de 138°51'09" e distância de 85,67m, até o vértice 61; deste, segue com azimute de 138°52'20" e distância de 38,01m, até o vértice 62; deste, segue com azimute de 138°51'19" e distância de 87,50m, até o vértice 63; deste, segue com azimute de 148°31'46" e distância de 74,63m, até o vértice 64; deste passa a confrontar com a Área 4, segue com azimute de 258°16'52" e distância de 25,01m, até o vértice 65; deste, segue com azimute de 242°24'04" e distância de 7,19m, até o vértice 66; deste, segue com azimute de 232°16'02" e distância de 181,17m, até o vértice 67; deste, segue com azimute de 231°55'01" e distância de 21,25m, até o vértice 68; deste, segue com azimute de 232°15'53" e distância de 34,56m, até o vértice 69; deste, segue com azimute e 267°24'13" e distância de 16,56m, até o vértice 70; deste, segue com azimute de 260°17'26" e distância de 8,00m, até o vértice 71; deste, segue com azimute de 245°52'02" e distância de 31,09m, até o vértice 72; deste, segue com azimute de 228°31'28" e distância de 21,97m, até o vértice 73; deste segue com azimute de 216°46'14" e distância de 10,37m, até o vértice 74; deste segue com*

azimute de 196°42'32" e distância de 11,23m, até o vértice 75; deste segue com azimute de 194°46'15" e distância de 11,73m, até o vértice 76; deste segue com azimute de 237°31'59" e distância de 10,39m, até o vértice 77; deste segue com azimute de 258°18'06" e distância de 64,21m, até o vértice 78; deste, segue com azimute de 269°28'03" e distância de 25,82m, até o vértice 79; deste, segue com azimute de 298°15'18" e distância de 20,32m, até o vértice 81; deste passa a confrontar com Área %, segue com azimute de 348°14'00" e distância de 164,37m, até o vértice 81B; deste passa a confrontar com a Área 4, segue com azimute de 348°14'00" e distância de 242,10m, até vértice 82; deste segue com azimute de 357°31'56" e distância de 217,85m, até o vértice 83; deste, segue com azimute de 36°38'07" e distância de 10,74m, até o vértice 84; deste, segue com azimute de 73°17'59" e distância de 199,54m, até o vértice 85; deste segue com azimute de 86°26'30" e distância de 97,80m até o vértice 55; ponto inicial da descrição deste perímetro". **Cadastro Municipal:** 431.0802.0001.555. **Imóvel ocupado. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.06 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **ÔNUS:** Consta ação judicial pendente de julgamento, processo nº 5007842-37.2023.8.13.0701.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **04 de dezembro de 2024, às 14h30min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 95.660,08** (noventa e cinco mil seiscentos e sessenta reais e oito 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 leiloeiro, 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 do leiloeiro 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 do leiloeiro: www.Frazaoleiloes.com.br ou pelo tel. 11-3550-4066.