



**EDITAL DE LEILÃO
ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS**

QUADRO RESUMO

I. VENDEDOR: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A (CNPJ 90.400.888/0001-42).

II. LEILÃO TIPO: MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS: Valor igual ou superior ao valor mínimo estipulado para cada imóvel, sempre condicionado à aprovação pelo Banco do valor do lance vencedor após o Leilão. O **Vendedor** não está obrigado a aceitar o valor do lance vencedor e poderá recusá-lo a seu exclusivo critério e independentemente de justificativa.

III. DOCUMENTAÇÃO: Item 2.3, 2.4, 3.4. PRAZO DE ENTREGA: 24h (vinte e quatro horas), depois de comunicado expressamente pelo **Vendedor/Leiloeiro**.

IV. FORMALIZAÇÃO DO INSTRUMENTO DE VENDA E COMPRA: (i) Prazos Estimados: até 120 (cento e vinte) dias da data da aprovação da venda e compra pelo **Vendedor**. A formalização de todas as vendas, por um dos instrumentos previstos no Edital, está sujeita à prévia análise e aprovação do **Vendedor** após o Leilão.

V. TRANSMISSÃO DA POSSE:

(i) **Desocupados:** após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra.

(ii) **Ocupados:** desocupação por conta do **Comprador**. O **Vendedor** não entregará a posse de imóveis ocupado.

VI. OCUPAÇÃO: O **Comprador** é exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital.

VII. CUSTOS DE TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE: É de exclusiva responsabilidade do **Comprador** todas as providências e despesas de transferência da propriedade ex: ITBI, taxas, alvarás, certidões (**inclusive as pessoais do Vendedor e do imóvel**), escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, laudêmio, etc...

VIII. DESPESAS DO IMÓVEL: O **Comprador** assume despesas (IPTU, condomínio, contas de consumo, etc...) a partir da data do Leilão e o **Vendedor** até a referida data; salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote ou no presente Edital.

IX. DESCUMPRIMENTOS: (i) Inadimplemento do preço: item 6.1 do Edital; (ii) Desfazimento motivado pelo **Comprador** (ex: desistência da compra, inadimplência, outras hipóteses): 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: item 6.2 do Edital; (iii) Desfazimento motivado pelo **Vendedor** (exceto previsão diversa no Edital): restituição de eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição - Item 6.3 do Edital;



X. DOAÇÃO DO IMÓVEL OU NUMERÁRIO: Em caso de doação do imóvel adquirido ou do numerário para aquisição do imóvel por terceiros, deverão ser recolhidos pelo **Comprador** os impostos ITBI e ITCMD e, se for o caso, os laudêmos devidos.

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1 Os imóveis de propriedade do **VENDEDOR [BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A]**, serão vendidos através de Leilão presencial e on line, observado o valor mínimo de venda previsto para cada imóvel deste Edital, na forma **“MAIOR LANCE OU OFERTA CONDICIONADOS”** e serão vendidos desde que aprovado pelo **VENDEDOR** após o Leilão, o valor do maior lance ofertado a partir do lance mínimo estipulado para cada imóvel.

Os imóveis estão relacionado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital e no site do Leiloeiro Oficial.

1.2 Fica reservado ao **VENDEDOR**, a seu critério e sem prévia comunicação, o direito de vender ou não o(s) imóvel(is) pelo maior lance alcançado ou então, por outro valor ofertado que não o lance maior, bem como retirar, desdobrar, reunir os imóveis em lotes, ou voltar lances, sempre por intermédio do Leiloeiro Oficial, bem como alterar ou revogar no todo ou parte o presente Edital sem que caiba ao **COMPRADOR** direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.3 O Leilão será realizado em **30 de outubro de 2026 às 10h00**, através do site www.Frazaoleiloes.com.br e presencialmente na Rua Herval, 1.052, Belenzinho - São Paulo/SP | CEP: 03062-000.

1.4 O Leilão estará a cargo da Leiloeira Oficial Sra. Ana Claudia Carolina Campos Frazão registrada na Jucesp sob nº 836, estabelecida no endereço acima, telefone: **(11) 3550-4066**.

1.5 O horário para a realização do Leilão corresponde ao de São Paulo/SP.

1.6 O Leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, que os interessados aceitam por adesão sem qualquer restrição ou ressalva e pela legislação aplicável.

1.7 Ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **COMPRADOR** de todas as condições estipuladas neste Edital e também em seus Anexos e Quadro Resumo.

1.8 É vedada a participação de funcionários das áreas de Real Estate e de Canais de Recuperação de Créditos do Banco Santander (Brasil) S/A e seus familiares (cônjuge/companheiro, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos).

1.8.1 Observada a exceção prevista em 1.8, podem participar do Leilão funcionários do Banco Santander (Brasil) S/A, funcionários de empresas coligadas e ex-funcionário aposentado que receba benefício complementar de alguma entidade de previdência fechada patrocinada pelo Banco e Pessoas Físicas: cônjuge, pais, filhos, irmãos, netos e primos diretos, os quais, caso adquiram imóvel residencial em conjunto com funcionário, terão condições especiais na compra.



2. PROPOSTAS, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

2.1 Conforme a modalidade do Leilão (presencial e/ou online), os interessados poderão enviar lances presencialmente durante o leilão e/ou online. Os lances online deverão ser feitos por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu *site* **www.Frazaoleiloes.com.br**.

2.1.1 Também serão aceitos lances por escrito, via e-mail ao Leiloeiro Oficial, recepcionados com antecedência mínima de até 24h (vinte e quatro) horas da realização do Leilão e com comprovação de recebimento. O **VENDEDOR** não se responsabiliza pelo não recebimento da proposta ou falha nos meios de comunicação.

2.1.2 Para participação do Leilão online, os interessados deverão se cadastrar no *site* do leiloeiro e aceitar, no próprio *site*, as regras de participação do Leilão para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições deste Edital. Os lances via *internet* com participação *online* estarão sujeitos às regras deste Edital. É pressuposto para a oferta de lances ter capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no presente Edital de Leilão.

2.1.3 Na hipótese de leilão presencial concomitantemente com leilão online, os lances oferecidos *online* serão apresentados em telão, no ato do Leilão presencial, juntamente com os lances presenciais obtidos. Fica estabelecido que, ao proponente de lances *online não serão conferidos* quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: (i) eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; (ii) quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

2.2 O **COMPRADOR** terá o prazo de até 05 (cinco) dias, a partir da data da manifestação positiva do **VENDEDOR**, quanto à OFERTA CONDICIONADA para: (i) apresentar ao **VENDEDOR** ou Leiloeiro, a documentação indicada no item 2.3 do presente Edital, no endereço do leiloeiro; (ii) efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro.

2.2.1 O não cumprimento das obrigações indicadas em 2.2, nos prazos estabelecidos, ensejará no cancelamento da venda de pleno direito, sem prejuízo de ficar o proponente vencedor, sujeito às sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

2.3 O **COMPRADOR** deverá apresentar os seguintes documentos, nos prazos estabelecidos neste Edital:

(a) SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autêntica do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge, (ii) cópia autêntica da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver, (iii) cópia simples do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras); (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; (v) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo III ou IV); (vi) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (vii) se o comprador for estrangeiro, além dos



documentos relacionados acima, comprovante de permanência legal e definitiva no país, observado o disposto no item (d) abaixo; (viii) além dos documentos relacionados acima, quando exigido pelo **VENDEDOR**;

(b) SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ, (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa, (iv) cópia autêntica da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), (v) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo da pessoa jurídica e dos sócios do último exercício; (vi) ficha cadastral preenchida e assinada (Anexo III ou IV); (vii) balanço patrimonial; (viii) se o Comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador, observado o disposto no item (c) abaixo; (ix) último balancete emitido;

(c) Instrumento Público de Procuração (em original ou cópia autêntica): no caso de representação por terceiro, tanto de pessoa física quanto de pessoa jurídica, outorgada de forma irrevogável e irretroatável e constando poderes expressos para a compra de imóveis e para assinar a ficha cadastral (Anexo III ou IV do Edital) para os fins do disposto na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

(d) Comprador Estrangeiro: deverá atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

(e) Menores de 18 anos: Só poderão adquirir imóvel se comprovadamente emancipados ou assistidos/ representados por seu representante legal, assim como os civilmente incapazes.

(f) Em todas as vendas: não importa o valor ou a condição de pagamento (à vista ou à prazo), o **COMPRADOR** deverá encaminhar as documentações de renda, tais como: Recibo e Declaração de Imposto de Renda; Extratos bancários (últimos 3 meses); Holerites (últimos 3 meses); Extrato de investimento.

(g) Outros documentos: Ao **VENDEDOR** é reservado o direito de solicitar, a seu único critério, outros documentos para fins de concretização da compra e venda.

2.3.1 A não apresentação da documentação em referência, nos prazos previstos neste Edital, poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distratos ou outros. Nessa hipótese, eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** ao **VENDEDEDOR** serão devolvidos para a mesma conta bancária de sua titularidade, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues ao **VENDEDOR** por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos valores ao **COMPRADOR**, vale automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

2.4 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. Portanto, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente, preencher e assinar, nos prazos previstos neste Edital, a ficha cadastral Anexo III ou IV do presente Edital, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

2.5 A formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita: **(i)** à entrega tempestiva, pelo **COMPRADOR**, da totalidade dos documentos indicados em 2.3 acima; **(ii)** à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, da documentação do **COMPRADOR** inclusive análise de crédito e compliance do **COMPRADOR**; **(iii)** à análise e aprovação, pelo **VENDEDOR** do valor do lance vencedor. Fica a exclusivo critério do **VENDEDOR** e independente de justificativa, realizar a venda 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 **COMPRADOR** que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o **VENDEDOR**.

3. DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

3.1 O **COMPRADOR** deverá efetuar em até 05 (cinco) dias a partir da data da aprovação pelo **VENDEDOR** da documentação do **COMPRADOR** e possibilidade de formalização da venda por um dos instrumentos contratuais cabíveis, o pagamento do valor integral da arrematação ou do sinal, se a venda for aprovada de forma parcelada.

3.1.1 O pagamento se dará preferencialmente à vista, podendo o arrematante apresentar proposta de pagamento parcelado do preço a ser aprovado pelo Vendedor, devendo a proposta indicar valor de sinal de no mínimo 40% do valor de compra, com saldo em 18 PMT corrigidos a SELIC.

3.2. O **COMPRADOR** deverá efetuar diretamente ao Leiloeiro Oficial, nos prazos previstos neste Edital, à vista, o pagamento do valor de 5% (cinco) por cento da comissão do Leiloeiro calculado sobre o valor do lance.

3.3.1 Os pagamentos previstos neste Edital, quando em favor do **VENDEDOR**, deverão ser efetuados através de boleto bancário a ser expedido pelo **VENDEDOR** ou quem o represente. O pagamento da comissão do Leiloeiro se dará através de TED ou PIX oriundos de contas de titularidade do **COMPRADOR** ou de Procurador.

3.3.2 O **COMPRADOR** fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, exceto se o **VENDEDOR** desfizer a venda, sem que para isso tenha sido motivado por ato ou omissão do **COMPRADOR**.

4. CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1 Em todas as hipóteses de pagamento, previstas no item 3 acima, o **COMPRADOR** deverá aguardar a aprovação da venda pelo **VENDEDOR** que ocorrerá somente após o Leilão, em que será analisada a documentação do **COMPRADOR** e, será analisada também aprovação ou não do lance vencedor. A aprovação da venda ocorrerá mediante manifestação positiva e por escrito



do **VENDEDOR** sobre a possibilidade de continuidade e formalização da venda, por um dos instrumentos contratuais cabíveis.

4.2. Em caso de arrematação, fica estabelecido que os lances vencedores ofertados, não caracterizam direito adquirido do **COMPRADOR**, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR** após o Leilão. A negativa de venda pelo **VENDEDOR** não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, exceto os indicados no item 4.3 abaixo.

4.3 O não cumprimento tempestivo, pelo **COMPRADOR**, de quaisquer das obrigações previstas neste Instrumento e/ou a impossibilidade de continuidade/formalização da venda, por qualquer motivo será informada ao **COMPRADOR** e implicará no seu automático desfazimento e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso ou notificação judicial ou extrajudicial e sem nenhuma penalidade ao **COMPRADOR** e/ou ao **VENDEDOR**. Nessa hipótese, o **VENDEDOR** restituirá ao **COMPRADOR** todos os eventuais valores pagos ao **VENDEDOR**, sem qualquer correção ou reajuste, mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do **COMPRADOR**, originária de pagamentos ao **VENDEDOR** e/ou indicadas em cheques de titularidade do **COMPRADOR** e entregues por ocasião do presente Leilão. O comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do deste Edital o **COMPRADOR** declara ciência e concordância com os exatos termos aqui ajustados.

4.4 A venda será celebrada em caráter “AD CORPUS”, ou seja, as fotos e as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas. Havendo divergências de áreas e/ou características físicas, o **COMPRADOR** não poderá pleitear do **VENDEDOR** complemento de metragens, abatimento do valor, indenização ou desfazimento da venda.

4.5 Fica desde já esclarecido que os imóveis serão vendidos no exato estado em que se encontram, física e documentalmente, inclusive, mas não exclusivamente, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários e posseiros. Assim, em nenhuma hipótese, o **COMPRADOR** poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, mudança no compartimento interno, averbação de benfeitoria, aprovações nos órgãos fiscalizadores, ocupação por terceiros, condição de foreiro ou terrenos da marinha, estado de conservação e localização, hipóteses em que não será possível o abatimento proporcional do preço ou mesmo a rescisão da compra e venda.

4.5.1 Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel “in loco” (se desocupado) e deverão analisar rigorosamente a sua respectiva documentação imobiliária junto ao site do Leiloeiro Oficial, cientificando-se de todas as características e circunstâncias que o envolvem. Ainda, o **COMPRADOR** é exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independentemente da informação prevista no Edital.

DOS DEVERES DO COMPRADOR

4.6 São deveres e responsabilidades exclusivas do **COMPRADOR**, às suas exclusivas expensas, sem prejuízo de outros previstos no Edital:



(i) atender às notificações e providenciar o pagamento de multas e/ou débitos relativos ao estado de conservação dos imóveis, inclusive mas não exclusivamente, limpeza de terreno, manutenção de calçadas e muros, controle de zoonoses, etc., independente da data em que tenham sido originados;

(ii) providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exclusivamente: obtenção de plantas, projetos habite-se, averbação da área construída na matrícula do imóvel, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbação de construções, unificações, desmembramentos, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos;

(iii) providenciar o recolhimentos de quaisquer taxas e tributos, inclusive mas não exclusivamente, INSS e ISS de imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Cartório de Registro de Imóveis competente, assumindo o pagamento de eventuais débitos, de que natureza forem e independentemente da data em que tenham sido originados, perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive Cartório de Registro de Imóveis e Prefeitura;

(iv) obter, às suas expensas, o levantamento de eventual restrição legal, inclusive mas não exclusivamente, lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA adotando as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos eventualmente necessários nos competentes órgãos públicos.

(v) salvo se determinado de forma diversa na descrição específica do lote ou no presente Edital, quitar todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel a partir da data do Leilão, 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;

(vi) providenciar, juntos ao 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 60 (sessenta) dias, contados da data da realização do Leilão (e para IPTU: 60 dias da data da outorga da escritura definitiva de venda e compra), sob pena da 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**.

(vii) providenciar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel (ex: penhora, hipoteca, dentre outros) e, em sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como quanto aos riscos envolvendo tais procedimentos, os quais são assumidos pelo **COMPRADOR**;

(viii) assumir os riscos de eventual contaminação do solo ou subsolo, bem como, de passivos ambientais ainda que tenham origem anterior à data da realização do Leilão. Caso o **VENDEDOR**



por ventura seja responsabilizado na esfera criminal, administrativa e/ou cível em razão de tais passivos, o **COMPRADOR** deverá substituir o **VENDEDOR** no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o **VENDEDOR** de eventuais prejuízos sofridos. O **COMPRADOR** não poderá reclamar do **VENDEDOR**, em nenhuma hipótese, abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra, de referidas questões ou obrigações;

(ix) responsabilizar-se por toda e qualquer providência e despesa necessária à outorga da escritura definitiva de venda e compra e seu respectivo registro na matrícula imobiliária, inclusive, mas não exclusivamente, ITBI, re-ratificações, certidões de qualquer espécie, inclusive pessoais do **VENDEDOR** e do imóvel e cumprimento de eventuais exigências que venham a ser formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis ou Tabelionato de Notas;

4.6.1 Caso o **VENDEDOR** seja obrigado a efetuar pagamentos e incorrer em despesas que, por força do presente Edital, sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, ficará este último obrigado a ressarcir o **VENDEDOR** de todos os desembolsos por este efetuados, no prazo máximo de 10 (dez), contados da data da notificação do **VENDEDOR**, atualizado monetariamente pela variação do IGPM/FGV desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a data da efetiva restituição pelo **COMPRADOR**, acrescido das seguintes penalidades que poderão ser cobradas a exclusivo critério do **VENDEDOR**: multa de 10% (dez) por cento e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês. O eventual não pagamento no prazo estabelecido poderá implicar ainda, a critério exclusivo no **VENDEDOR**, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devida até a data do efetivo pagamento.

EVICÇÃO DE DIREITOS

4.7 O **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, sobrevindo decisão judicial definitiva transitada em julgado anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR** (ex: Escritura, carta de arrematação ou adjudicação, consolidação da propriedade fiduciária). Excetua-se dessa regra, os imóveis que contenham neste Edital, Anexos e material de divulgação, referência expressa à existência de ações judiciais, restrições, ocupação ou irregularidades, ocasião em que o adquirente assume automaticamente os riscos da aquisição nos termos do art. 448 do Código Civil aplicando-se o item 4.7.1 abaixo.

4.7.1 A responsabilidade do **VENDEDOR** por evicção será limitada à devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo **COMPRADOR** 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; (ii) das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo **COMPRADOR** 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 **COMPRADOR**; (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 **COMPRADOR** 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 **COMPRADOR** no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.



4.8 Conforme expressamente informado na descrição específica do lote, alguns imóveis disponibilizados à venda, poderão estar envolvidos em ações judiciais, o que não constituirá, em qualquer situação, motivo para o **COMPRADOR** pleitear o desfazimento da venda.

4.9 O **VENDEDOR** esclarece ainda que, se eventualmente, após a data da realização do Leilão surgir qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o **VENDEDOR** apenas se manifestará ao **COMPRADOR** sobre tais ações, após a sua efetiva citação judicial, hipótese em que o **VENDEDOR** responderá por evicção de direitos, na forma da lei.

POSSE

4.10 **Imóveis Desocupados:** A posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro, na respectiva matrícula imobiliária da Escritura de Venda e Compra. Se houver pendência documental do **VENDEDOR**, em caso de aquisição de imóvel comercial parcelado com Alienação Fiduciária em Garantia, que impossibilite o registro do Instrumento, a posse será transferida ao **COMPRADOR** por ocasião da assinatura do instrumento de venda e compra.

4.11 **Imóveis Ocupados:** Em caso de imóveis vendidos na condição de ocupado, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta do **COMPRADOR**. O **VENDEDOR** não entregará a posse de imóveis ocupado.

4.11.1 Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou ainda, por qualquer razão não seja possível ao **VENDEDOR** entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do imóvel, o **COMPRADOR** assumirá total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e respectivos riscos, cabendo ao **COMPRADOR**, previamente à arrematação, certificar-se sobre os custos e procedimentos necessários para tanto, salvo se expressamente previsto de forma diversa neste Edital.

4.12.2 Nas hipóteses em que o **VENDEDOR** já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, conforme expressamente informado na descrição do lote, caberá ao **COMPRADOR** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para, a critério do **VENDEDOR**: (i) sub-rogar-se na ação judicial em substituição ao **VENDEDOR**; (ii) ingressar na ação judicial existente como assistente até final julgamento; (iii) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior (mediante concordância da parte contrária). Em havendo decisão desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá ingressar com nova medida possessória, a seu critério e responsabilidade, assumindo todas as providências, despesas e riscos relacionados.

5. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA/ INSTRUMENTO AQUISITIVO

5.1. A alienação dos imóveis será formalizada, a exclusivo critério do **VENDEDOR**, mediante a lavratura de Escritura Definitiva de Venda e Compra (para pagamento à vista) ou Escritura Pública de Venda e Compra e Constituição de Alienação Fiduciária (para os casos de pagamento de forma parcelada). Não sendo possível a formalização da alienação por qualquer um dos instrumentos citados, utilizar-se-á, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, outro compatível com a natureza do imóvel alienado, observando-se, todavia, os prazos previstos neste Edital.



5.2. As Escrituras mencionadas no item 5.1., acima, serão lavradas em dia, hora e Tabelionato de Notas, obrigatoriamente indicados pelo **VENDEDOR**, com 30 (trinta) dias de antecedência. O não comparecimento do **COMPRADOR** no prazo indicado na notificação do **VENDEDOR** para a outorga da escritura, poderá ensejar no ingresso das medidas judiciais cabíveis pelo **VENDEDOR** em face ao **COMPRADOR**, objetivando não somente a outorga e o registro da escritura, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo **VENDEDOR**.

5.2.1 Obriga-se o **COMPRADOR**, na data da outorga da escritura, a entregar o cheque em valor suficiente para pagamento das custas e emolumentos necessários ao registro da Escritura junto à matrícula do imóvel.

5.3. Ressalvadas as exceções expressamente autorizadas pelo **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** deverá comprovar o registro da transmissão da propriedade na matrícula do imóvel arquivada no Cartório de Registro de Imóveis competente, em até 60 (sessenta) dias contados da outorga da competente escritura.

5.3.1 A inobservância do prazo indicado em 5.2 e 5.3, facultará ao **VENDEDOR**, a seu exclusivo critério, cobrar de imediato do(a) **COMPRADOR**(a) multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance vencedor, acrescido de: (i) atualização monetária, em conformidade com a variação positiva “pro rata die” do IGP-M/FGV, utilizada com 1 (um) mês de defasagem, ocorrida desde o vencimento do prazo indicado acima até o efetivo pagamento e; (ii) juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração.

5.3.2 Na hipótese de o indexador utilizado para atualização das multas e demais importâncias distintas do preço deixar de ser publicado ou tornar-se para tanto inaplicável, será substituído por outro indexador que o represente ou substitua.

5.4 O competente instrumento aquisitivo será firmado com o arrematante **cujo nome constar da Ata de Arrematação firmada com o Leiloeiro Oficial**. É vedada a cessão ou transferência, pelo **COMPRADOR**, dos direitos decorrentes da venda e compra, esteja o preço quitado ou não. É possível, no entanto, após a quitação integral do preço (se pagamento à vista), a lavratura da escritura de venda e compra a terceiro indicado pelo **COMPRADOR**, mediante o comparecimento e anuência expressa deste em mencionada escritura, bem como com o recolhimento integral de todos os tributos devidos.

5.4.1 Ocorrendo a cessão de direitos a revelia do **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** responderá solidariamente com o terceiro adquirente pelo pagamento do débito oriundo da venda e compra, até final liquidação do saldo do preço. Neste caso, a obrigação do **VENDEDOR** de outorgar a escritura definitiva de venda e compra do imóvel subsistirá tão somente ao **COMPRADOR**.

5.5 Os instrumentos de aquisição (Ata e Recibo de Arrematação, Escritura Pública, Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública), não serão firmados com Firmas Individuais.

6. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO DE OBRIGAÇÕES



6.1. O INADIMPLEMENTO do preço avençado, nos seus respectivos vencimentos, ensejará a incidência de atualização monetária, em conformidade com a variação “pro rata die” do IGP-M/FGV, (utilizado com um mês de defasagem), ocorrida desde a data do vencimento até a do efetivo pagamento, juros de mora de 1% ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso.

6.2. Ocorrendo a sustação dos cheques dados em pagamento ou devolução por qualquer motivo (ex.: insuficiência de fundos), bem como, em caso de desistência do **COMPRADOR** na oferta do lance vencedor, inadimplemento do Edital antes da formalização da venda, a venda/arrematação será desfeita e o **COMPRADOR** deverá pagar ao **VENDEDOR**, a critério exclusivo deste, 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, incisos II e III, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e do Processo Criminal se aplicável (art. 171, inciso VI, do Código Penal).

6.3. Em caso de desfazimento de venda motivado pelo **VENDEDOR**, exceto hipóteses prevendo expressamente de forma diversa no presente Edital, este restituirá ao **COMPRADOR**, eventuais valores pagos a título de preço do imóvel e a comissão do leiloeiro, acrescido de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculado *pro rata die*, desde a data do pagamento até a data da efetiva restituição. Em caso de evicção, quaisquer outras despesas documentalmente comprovadas e passíveis de restituição, a critério exclusivo do **VENDEDOR**, serão reembolsadas acrescidas de atualização monetária pelo IGP-M/FGV, calculadas *pro rata die*, desde a data do desembolso pelo **COMPRADOR** até a data da efetiva restituição pelo **VENDEDOR**.

6.3.1 Em caso de desfazimento da venda motivada pelo **COMPRADOR** (seja na forma do item 6.1 acima ou por inadimplemento de qualquer outra obrigação prevista no presente Edital e/ou em seus Anexos), caso tenha sido celebrado Compromisso de Venda e Compra com Condição Resolutiva, o **VENDEDOR** devolverá ao Arrematante 75% (setenta e cinco por cento) dos valores pagos a título de pagamento do preço de venda e compra do imóvel, devidamente atualizados com a variação do IGP-M/FGV (utilizada com um mês de defasagem) ocorrida desde as datas dos pagamentos até a data da efetiva restituição, ficando retido o remanescente a título de perdas e danos, multas e outras cominações legais, deduzindo-se do valor a ser restituído a comissão do leiloeiro, os tributos, taxas, condomínios e outros encargos não honrados de responsabilidade do **COMPRADOR**.

6.4. A falta de utilização, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este edital ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva para fazê-los prevalecer em qualquer outro momento ou oportunidade.

7. DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. A documentação dos imóveis estará à disposição dos interessados no site do leiloeiro www.Frazaoleiloes.com.br.

7.2. O **VENDEDOR** poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.



7.3. O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

7.4. Se, eventualmente, o índice mencionado no presente Edital deixar de ser publicado ou, por qualquer motivo, não puder ser aplicado, será utilizado em seu lugar, em ordem de preferência: (i) o que legalmente o substituir ou representar; (ii) IPC da FIPE; (iii) outro estabelecido amigavelmente pelas partes.

7.5. Integram o presente Edital, para todos os fins e efeitos de direito, os seguintes ANEXOS:

- **ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS;**
- **ANEXO II - MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA;**
- **ANEXO III – FICHA CADASTRAL: PF;**
- **ANEXO IV – FICHA CADASTRAL: PJ.**

7.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, contato@frazaoleiloes.com.br ou telefone: **(11)3550-4066** em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

7.7. As minutas de Escritura Pública de Venda e Compra, de Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel com Eficácia de Escritura Pública – Alienação Fiduciária em Garantia (Lei 9.514/97) (venda parcelada/imóveis comerciais), Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel com Condição Resolutiva, estão disponíveis no site do leiloeiro e do Banco Santander (Brasil) para prévia consulta dos interessados, sendo que na redação das cláusulas do Contrato, serão observadas as características específicas de cada imóvel. Assim, referidas minutas, respectivamente indicadas nos itens II, III, VI do presente Edital, receberão as alterações que eventualmente se façam necessárias à sua adequação aos termos e condições deste Edital e as que venham a ser fixadas em normas Federais e/ou Estaduais e/ou Municipais aplicáveis à espécie.



ANEXO I
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

LOTE 01 – SIMÕES FILHO/BA – BAIRRO CENTRO – PRÉDIO COMERCIAL - OCUPADO

Prédio comercial de 03 pavimentos, localizado na Avenida Altamirando de Araújo Ramos, nº 163, lote 33, quadra 20, Centro, Simões Filho/BA.

Área de terreno: 586,10m²

Área construída: 1.638,00m².

Matrícula: 5.106 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Simões Filho/BA – CNM 007856.2.0005106-87

Inscrição cadastral: 01.01.006.00425.00.1

OBS.:

- a) Distribuição interna, conforme matrícula Av.05: Pavimento térreo, 01 Salão de vendas, 01 Jardim de inverno e escada de acesso; 1º Pavimento, Sala de administração com 01 depósito, 01 Salão de vendas, 02 Sanitários, sendo 01 masculino e 01 feminino e escada de acesso, 2º Pavimento, 01 Depósito, e 02 Sanitários, sendo 01 masculino e 01 feminino.
- b) Imóvel ocupado por inquilino do ex-proprietário. Caberá ao arrematante as providências necessárias à desocupação.
- c) **O imóvel não possui débitos**

Condições de pagamento: Preferencialmente à vista, podendo o arrematante apresentar proposta de pagamento parcelado do preço a ser aprovado pelo Vendedor, devendo a proposta indicar valor de sinal de no mínimo 40% do valor de compra, a quantidade de parcelas, limitada a 18 sucessivas e mensais, e prever a incidência de correção monetária pela taxa SELIC.

Lance Inicial: R\$ 5.058.000,00 - Valor condicionado à aprovação do vendedor