

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE

1º LEILÃO: 17 de junho de 2021, às 14h30min *.

2º LEILÃO: 29 de junho de 2021, às 14h30min *.

(*horário de Brasília)

Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeira Oficial, JUCESP nº 836, com escritório na Rua da Mooca, 3.547, 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 de 28/12/2018, firmado com o **Fiduciante LUIS EDUARDO DA SILVA KERSTING**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 7059312426, CPF/MF nº 008.132.670-05, residente e domiciliado em Viamão/RS, **no dia 17 de junho de 2021, às 14h30min, em PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 204.007,96 (Duzentos e Quatro Mil Sete Reais e Noventa e Seis Centavos - atualizados conforme disposições contratuais)**, o imóvel matriculado sob os nºs **68.267 e 68.307 do Serviço de Registro de Imóveis e Especiais da Comarca de Viamão/RS**, com propriedade consolidada conforme Av.06 das matrículas informadas, constituídos por **“A) Apartamento 2A**, situado no pavimento térreo do Bloco A, do Condomínio Residencial San Javier nº 1601 (Av.03), é segundo à direita de quem postado de frente olha o bloco; com a área coberta padrão de 46,27m²; área real de uso comum de 87,13m²; e, área real total de 133,40m²; composto de hall de entrada, sala de estar/jantar, cozinha, banheiro, dois dormitórios; e, sacada. Corresponde ainda, a este apartamento uma fração ideal equivalente a 0,024342 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio residencial; **B) Vaga de Estacionamento A2**, de frente ao noroeste para o Bloco “A”, é a segunda à esquerda de quem entra no acesso as vagas; com a área coberta padrão ou descoberta de 12,50m²; área real de uso comum de 2,35m²; e, área real total de 14,85m². Corresponde ainda, a esta vaga de estacionamento uma fração ideal equivalente a 0,000657 nas coisas de uso comum e fim proveitoso do condomínio residencial; bem como no terreno urbano, constituído por parte do lote nº 66 da quadra 01, do loteamento Sítio São José, situado no distrito sede deste município de Viamão; com a área superficial de 4.714,48m²; com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao NE, 20,00m, com a Rua Alcebíades Azeredo dos Santos; por um lado, ao SE, 150,00m, com parte do lote nº 67; pelos fundos, ao SO, 47,80m, com parte do lote nº 66; e, pelo outro lado, ao NO, 138,00m, com parte do lote nº 65; distante, 648,30m da esquina da Rodovia Coronel Acrísio Martons Prates. Localizado no quarteirão formado pelas Ruas Alcebíades Azeredo dos Santos, Maurício Sirostsky Sobrinho e Rodovia Acrísio Martins Prates e Rodovia RS 040”. **Cadastro Municipal: 88143-0 (APTO) / 88183-0 (VAGA). Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.05 das referidas matrículas a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel ocupado.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **29 de junho de 2021, às 14h30min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 142.907,83 (Cento e Quarenta e Dois Mil Novecentos e Sete Reais e Oitenta 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 da Mooca, 3.547 – 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.