

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

**1º LEILÃO: 20 de abril de 2022, às 14h30min \*.**

**2º LEILÃO: 03 de maio de 2022, às 14h30min \*.**

**(\*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 do instrumento particular com força de escritura pública de 31/03/2013, firmado com os **Fiduciantes ANTONIO SILVA DE JESUS JUNIOR**, brasileiro, maior, empresário, RG nº 673623890-SSP/BA, CPF/MF nº 666.709.265-53, e sua mulher **ILAINE SOUZA MENEZES DE JESUS**, brasileira, maior, autônoma, RG nº 841955174-SSP/BA, CPF/MF nº 002.647.295-36, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Irecê/BA, **no dia 20 de abril de 2022, às 14h30min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 676.431,39** (Seiscentos e setenta e seis mil quatrocentos e trinta e um reais e trinta e nove centavos - atualizados conforme disposições contratuais), **o imóvel matriculado sob nº 43.865 do 7º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Salvador/BA**, com propriedade consolidada conforme R.03, constituído por *“Apartamento de números 1005 de porta e 716.225-1 de inscrição no Censo Imobiliário Municipal, tipo “D”, da Torre “A” – Morada Imperial, localizado no 10º andar, integrante do empreendimento denominado “Condomínio Morada Alto do Imbuí”, situado a Rua Jayme Sapolnik s/n, Imbuí, com seus cômodos internos, que mede 75,4600m², área real privativa: 74,6045m², de área equivalente privativa: correspondendo-lhe 42,0283m² de área real de uso comum: 26,8184m² de área equivalente de uso comum, totalizando 117,4883m² de área real e 101,4229m² de área equivalente e no terreno uma área ideal de 25,8370m², ou seja a fração ideal de 0,2495% e vaga de garagem coberta de número 135, localizada no 2º subsolo – G-11, com 10,3500m² de área real privativa: 6,2100m², de área equivalente privativa, correspondendo-lhe 3,5038m² de área real de uso comum: 2,2358m² de área equivalente uso comum, totalizando 13,8538m² de área real e 8,4458m² de área equivalente, e no terreno uma área ideal de 2,1540m², ou seja, a fração ideal de 0,0208%, edificado dito empreendimento da área “A” em terreno próprio com 10.335,53m², limitando-se ao Norte: com empreendimento da Gráfico, rua Jayme Sapolnik e área “C”, leste: com empreendimento da gráfico, rua Jayme Sapolnik, área verde publica, “Área B” E “Área C”, Sul: com área verde publica, “Área B”, conjunto Guilherme Marback e “Área C”, Oeste: com Conjunto Marback e “Área C”, com a seguinte poligonal: Partindo do marco PII, situado no limite com empreendimento da Gráfico, definido pela coordenada geográfica de latitude 12º58’13.14”, Sul e Longitude 39º34’11.77”, Leste, Datum SAD-69 e pela coordenada plana UTM 8.566.072,977m Norte e 561.813,278m Leste, referida ao meridiano central – 39º EGr, deste, confrontando neste trecho com empreendimento Gráfico, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 70,53m e azimute plano de 146º54’51” chega-se ao marco PIIA, deste confrontando neste trecho com Rua Jayme Sapolnik, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 71,48m e azimute plano de 146º54’50” chega-se ao marco P0, deste confrontando neste trecho com Rua Jayme Sapolnik, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 27,02m e azimute plano de*

*147°51'54" chega-se ao marco PI, deste confrontando neste trecho com área verde publica, no quadrante Sudeste, seguindo com distância de 78,67m e azimute plano de 195°58'42" chega-se ao marco PIA, deste confrontando neste trecho com "Área B", no quadrante Sudeste, seguindo com a distância de 25,94m e azimute plano de 246°18'42" chega-se ao marco P4A, deste confrontando neste trecho com Conjunto Guilherme Marback, no quadrante sudoeste, seguindo com distância de 62,24m e azimute plano de 325°14'45" chega-se ao marco P4B, deste confrontando neste trecho com Área C, no quadrante Nordeste, seguindo com distância de 6,96m e azimute plano de 101°26'47" chega-se ao marco P13, deste confrontando neste trecho com Área C, no quadrante Sudoeste, seguindo com distância de 155,04m e azimute plano de 353°56'10" chega-se ao marco P12, deste confrontando neste trecho com Area C, no quadrante sudoeste, seguindo com distância de 24,03m e azimute plano de 356°32'57" chega-se ao marco PII, ponto inicial da descrição deste perímetro".* **Cadastro Municipal: 716.225-1. Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.02 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 **03 de maio de 2022, às 14h30min**, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 202.500,00** (Duzentos e dois mil e quinhentos reais).

**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.