EVENTO Nº 803688/803689 – SANTANDER

QUADRO RESUMO

Vendedor: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A

1º LEILÃO - DATA e HORÁRIO: 21 de dezembro de 2026, a partir das 09h50min
2º LEILÃO - DATA e HORÁRIO: 23 de dezembro de 2026, a partir das 13h50min
EVENTO: Loja SOLD LEILÕES (sold.superbid.net) e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net) - Rua Dr. João Marques Maurício, nº 269 - Gramado - Embu das Artes/SP - CEP: 06816-040
VENDEDOR / CREDOR FIDUCIÁRIO: BANCO SANTANDER (BRASIL) S/A, inscrito no CNPJ sob n° 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041/2235, Vila Olímpia
DOCUMENTO QUE ORIGINOU A ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA: Instrumento particular com eficácia de escritura pública, nº 070071230012935, firmado em 29/02/2016
DEVEDOR FIDUCIANTE: WALDIR FRANÇA JUNIOR/CHEILA MARIA DE CASTRO, brasileiro/brasileira, casados entre si, maior/maior, representante comercial/do lar, portador(es) da n° CNH nº 00797106770-DETRAN-GO/01235773104/DETRAN-GO e inscrito(s) no CPF sob o n° 798.754.591-00/797.541.121-34, residente(s) e domiciliado(s) em Aparecida de Goiânia/GO
VALOR MÍNIMO DE LANCE 1º LEILÃO: Valor igual ou superior a R$ 613.919,71
VALOR MÍNIMO DE LANCE 2º LEILÃO: Valor igual ou superior a R$ 349.343,04
EMPRESA ORGANIZADORA DO EVENTO: Sold Intermediação de Ativos Ltda.
LEILOEIRA: MARIA BEATRIZ DE BARROS SANTORO VILELA MORAES - Leiloeira Oficial, JUCESP nº 1126
IMÓVEL: o imóvel matriculado sob nº 297.459 do Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia/GO - 1ª Circunscrição, com propriedade consolidada conforme Av.12, constituído por "Apartamento nº 101, localizado no Bloco A, no RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE, situado na Rua Fortaleza, Quadra 132, Lote 01/07, Parque Amazônia, nesta cidade de Goiânia/GO, com área privativa de 85,04m², área de uso comum de 42,5965m² e área total de 127,6365m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 14,7774 m² ou de 0,3845% ". Cadastro Municipal: 323.037.0220.0010. **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.08 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel Ocupado. E o imóvel matriculado sob nº 297.647 do Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia/GO - 1ª Circunscrição** com propriedade consolidada conforme Av.11, constituído por "Boxe de garagem nº 71/71A, no RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE, situado na Rua Fortaleza, Quadra 132, Lote 01/07, no RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE, Parque Amazônia, nesta cidade de Goiânia/GO, com área privativa de 25,00m², área de uso comum de 6,4384m² e área total de 31,4384m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 2,2336m² ou de 0,0581%". Cadastro Municipal: 323.037.0220.0336. **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.08 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel Ocupado. Conforme R.10 consta penhora expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia-GO, Processo nº 5269846-26.2018.8.09.0051.**
ESTADO DE OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS: Lote(s) 1: ocupado(s) - será de responsabilidade do comprador a desocupação do(s) imóvel(is), conforme Condições de Venda e Pagamento do Evento abaixo.
COMISSÃO: Leiloeira: 5%
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATAÇÃO: vendedor
FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: à vista

PRAZO PARA PAGAMENTO: 24h do encerramento do evento
OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA - 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.
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL: comprador
VALOR DA INADIMPLÊNCIA: Será devido pelo comprador inadimplente o valor correspondente a 25% do lance ofertado

---

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem as regras para participação dos usuários no evento, as quais deverão ser respeitadas por todos os participantes.

No caso de vendedor em Recuperação Judicial, tal informação constará do Quadro Resumo. Neste caso, o evento obedecerá as condições previstas no Plano de Recuperação Judicial deferido pelo MM. Juiz.

Para ofertar lances para a aquisição dos imóveis expostos na Loja SOLD LEILÕES, os usuários deverão ler, compreender e aceitar integralmente as regras dispostas nas presentes Condições de Venda e Pagamento e obedecer aos termos da legislação em vigor na República Federativa do Brasil. Menores de 18 anos não serão admitidos a participar do evento.

Não poderão ofertar lances para aquisição dos imóveis expostos na Loja SOLD LEILÕES empresas individuais, nos termos do decidido pelo Conselho Superior da Magistratura (Apelação Cível nº 0006384-83.2015.8.26.0153 TJSP - Registro: 2017.0000569908).

Com a aceitação das presentes Condições de Venda e Pagamento, os usuários ficam legal e financeiramente responsáveis pelo uso, atos praticados e pelas ofertas realizadas na Loja SOLD LEILÕES. Os usuários desde já concordam que a oferta de lances para aquisição de bens ofertados na Loja SOLD LEILÕES equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra de bem.

Não será permitida a utilização do FGTS, nem de Cartas de Crédito para adquirir os imóveis arrematados.

Caso o usuário não concorde com as regras estabelecidas nas presentes Condições de Venda e Pagamento ficará impedido de participar e ofertar lances no evento.

1 - EVENTO - O evento será realizado exclusivamente *on line* através da Loja SOLD LEILÕES (sold.superbid.net) e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), nos termos do artigo 27 e parágrafos, da Lei nº 9.514/97 e será conduzido pela Leiloeira Oficial indicado no Quadro Resumo.

2 - LEILOEIRO - O Leiloeiro é um agente público do comércio, sendo reconhecida a fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis, conforme dispõe o Decreto Federal 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, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

3 - SUPERBID EXCHANGE - O SUPERBID EXCHANGE é uma plataforma de intermediação de bens que promove o comércio eletrônico entre vendedores e compradores em nível global.

4 - DATA E HORÁRIO - O evento será realizado na data e horário estipulados no Quadro Resumo, considerando-se sempre o horário de Brasília/DF.

O horário previsto para encerramento dos lances será exibido na página do respectivo lote na Loja SOLD LEILÕES.

Os(s) devedor(es) fiduciante(s) será(ão) comunicado(s) na forma do parágrafo 2º-A, do art. 27, da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos

leilões, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato firmado com credor fiduciário, inclusive ao endereço eletrônico, se houver, podendo o(s) devedor(es) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do art. 27, da Lei nº 9.514/97, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/2017, ainda que outros interessados já tenham ofertados lances para o respectivo lote do leilão.

05 - DÉBITOS - O responsável pelo pagamento dos tributos, débitos de condomínio (se o caso), água, luz, gás, taxas e multas incidentes sobre os imóveis apregoados e relativos a períodos anteriores à data da arrematação consta do **"Quadro Resumo"**.

Quando o comprador for responsável pelo pagamento de tais débitos, os pagamentos deverão ser realizados até a data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

06 - CONTA DIGITAL SUPERBID PAY - O SUPERBID EXCHANGE disponibiliza acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, a qual é utilizada para realizar os pagamentos devidos ("Conta Digital Superbid Pay").

A Conta Digital Superbid Pay é emitida e gerenciada pela Superbid Pay Instituição de Pagamento Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84 ("Superbid Pay"), que é uma empresa do Grupo Superbid.

O usuário poderá aportar recursos em reais na sua Conta Digital Superbid Pay, independentemente da realização de compras na Loja SOLD LEILÕES. Para tanto, deverá acessar a seção "Minha Conta" da Loja SOLD LEILÕES, clicar no botão "Adicionar Dinheiro" dentro da seção "Conta Digital" e selecionar uma das formas disponíveis: (i) Boleto Bancário ou (ii) Transferência Bancária.

07 - LANCES - Os lances poderão ser ofertados na Loja SOLD LEILÕES a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento e/ou presencialmente no Auditório Superbid na data do encerramento do evento.

A Loja SOLD LEILÕES permite o recebimento de lances virtuais simultaneamente aos presenciais e em tempo real. Lances ofertados através da Loja SOLD LEILÕES ou presencialmente concorrem em igualdade de condições.

A Leiloeira, a Loja SOLD LEILÕES e o SUPERBID EXCHANGE, a seu exclusivo critério, poderão recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do usuário; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) não seja fornecida prova de capacidade econômica, quando exigida pela vendedora;(iv) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do evento, ou (v) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o usuário venha a descumprir qualquer disposição constante das presentes Condições de Venda e Pagamento. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o imóvel, como também o conluio de usuários compradores e/ou vendedores.

Os usuários poderão ofertar mais de um lance para um mesmo imóvel, prevalecendo sempre o maior lance ofertado. O ofertante é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome.

Todos os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará o cronômetro regressivo indicado na Loja SOLD LEILÕES. Em caso de atraso no apregoamento dos lotes em função de grande número de ofertas de lances, a Leiloeira poderá prorrogar o horário de encerramento das ofertas de lances dos demais lotes para poder apregoar todos os lotes.

08 - EXTENSÃO DO PRAZO PARA OFERTA DE LANCES - Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 3 minutos para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para oferta de lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 3 minutos.

A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorram 3 minutos sem nenhum lance.

09 - LANCES AUTOMÁTICOS - A qualquer momento durante o período de recebimento de lances, o ofertante poderá programar lances automáticos definindo um limite máximo, de forma que, se outro ofertante cobrir o lance vigente, o sistema automaticamente inserirá um novo lance em seu nome, acrescentando um incremento mínimo fixo e pré-determinado, até o limite máximo definido no lance automático.

Os lances automáticos ficarão registrados ocultamente no sistema com a data em que forem programados.

Quando um lance manual é ofertado e atinge o valor máximo de um lance automático programado, o sistema não gerará o lance automático em função da existência de lance manual no valor máximo programado.

10 - LANCE VENCEDOR - Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra do imóvel. O usuário comprador será comunicado da venda por e-mail ou por notificação gerada automaticamente pela Loja SOLD LEILÕES.

11 - COMISSÃO - Os usuários compradores pagarão comissão sobre o valor de arrematação dos lotes, conforme estipulado no Quadro Resumo.

A comissão devida não está inclusa no valor do lote.

O comprador deverá efetuar o pagamento dos valores devidos a título de comissão da leiloeira através de sua Conta Digital Superbid Pay. Para tanto, o comprador deverá acessar a seção "Minhas Compras" da Loja SOLD LEILÕES

Após o pagamento dos valores devidos, deverá o comprador encaminhar os respectivos comprovantes para financeiro.imoveis@superbid.net.

12 - MODIFICAÇÃO - A Loja SOLD LEILÕES poderá, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços por ela disponibilizados.

13 - LIMITAÇÃO DE RESPONSABILIDADE - A responsabilidade da Leiloeira é limitada à sua atuação como agente público do comércio encarregado da realização do evento, com fé pública das decisões por ele tomadas acerca das arrematações dos imóveis ofertados.

A responsabilidade do SUPERBID EXCHANGE está limitada à disponibilização da plataforma de intermediação para a promoção de transações no comércio eletrônico entre vendedores e compradores.

A Loja SOLD LEILÕES e o SUPERBID EXCHANGE não garantem o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que sua operação está sujeita a interferências decorrentes de fatores fora do seu controle. A Loja SOLD LEILÕES e o SUPERBID EXCHANGE não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos usuários por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

O vendedor declara que é o proprietário dos imóveis, tem o direito de vendê-los e sua venda não viola qualquer lei ou direito de terceiros.

O vendedor responde perante os usuários compradores pela veracidade das informações veiculadas, pela transação de venda e compra, bem como pela transmissão dos imóveis arrematados nas condições ofertadas.

O usuário autoriza o SUPERBID EXCHANGE a compartilhar os dados do seu cadastro com a Loja SOLD LEILÕES, com a Leiloeira Oficial e com o vendedor.

A Leiloeira, a Loja SOLD LEILÕES e o SUPERBID EXCHANGE não se responsabilizam por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os usuários compradores e o vendedor.

O usuário comprador concorda em defender, indenizar e isentar o vendedor, Leiloeira, a Loja SOLD LEILÕES e o SUPERBID EXCHANGE por danos de qualquer natureza, a pessoas ou propriedades, causados pelo usuário e/ou seu procurador durante a visitação dos imóveis, incluindo honorários advocatícios.

O usuário comprador concorda ainda em defender, indenizar e isentar o vendedor, a Leiloeira, a Loja SOLD LEILÕES, o SUPERBID EXCHANGE e a Superbid Pay e suas companhias afiliadas e seus gerentes, diretores, empregados, agentes, sucessores e cessionários de quaisquer reivindicações, danos ou demandas (inclusive, mas não limitado a, quaisquer danos pessoais, morte ou danos a propriedade sofridos por qualquer terceiro, assim como custas e honorários advocatícios e de peritos), decorrentes de (a) descumprimento, pelo usuário comprador, dos termos e regras das presentes Condições de Venda e Pagamento, (b) uso impróprio, pelo usuário comprador, da Loja SOLD LEILÕES, (c) uso, pelo usuário comprador, de qualquer bem adquirido por meio da Loja SOLD LEILÕES, (d) violação, pelo usuário comprador, de qualquer lei ou regulamento aplicável ou dos direitos de terceiros e (e) uso, pelo usuário comprador, de quaisquer equipamentos, programas ou procedimentos que interfiram ou prejudiquem o funcionamento da Loja SOLD LEILÕES O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Loja SOLD LEILÕES.

O interessado em participar do evento responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir dolosamente no funcionamento adequado da Loja SOLD LEILÕES.

O usuário que descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamento será bloqueado para participar dos eventos divulgados pelo SUPERBID EXCHANGE através da internet.

14 - DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E ACEITAÇÃO - Ao clicar no botão abaixo, o usuário declara que leu, entendeu e concordou com todos os termos constantes destas Condições de Venda e Pagamento.

_____

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: 21 de dezembro de 2026, a partir das 09h50min
2º LEILÃO: 23 de dezembro de 2026, a partir das 13h50min
(*horário de Brasília)

MARIA BEATRIZ DE BARROS SANTORO VILELA MORAES - Leiloeira Oficial, JUCESP nº 1126, com escritório na Rua Dr. João Marques Maurício, nº 269 - Gramado - Embu das Artes/SP - CEP: 06816-040, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **PÚBLICO LEILÃO** de modo **PRESENCIAL E/OU 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 n° 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, à Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Conj. 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, nos termos do instrumento particular com eficácia de escritura pública, nº contrato 070071230012935, firmado em 29/02/2016, com os **Fiduciantes WALDIR FRANÇA JUNIOR/CHEILA MARIA DE CASTRO,** brasileiro/brasileira, casados entre si, maior/maior, representante comercial/do lar, portadores da CNH nº 00797106770-DETRAN-GO/01235773104/DETRAN-GO e inscritos no CPF sob o n° 798.754.591-00/797.541.121-34, residentes e domiciliados em Aparecida de Goiânia/GO, no dia **21 de dezembro de 2026, a partir das 09h50min** em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 613.919,71 (seiscentos e treze mil, novecentos e dezenove reais e setenta e um centavos)**, o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **o imóvel matriculado sob nº 297.459 do Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia/GO - 1ª Circunscrição**, com propriedade consolidada conforme Av.12, constituído por "Apartamento nº 101, localizado no Bloco A, no RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE, situado na Rua Fortaleza, Quadra 132, Lote 01/07, Parque Amazônia, nesta cidade de Goiânia/GO, com área privativa de 85,04m², área de uso comum de 42,5965m² e área total de 127,6365m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 14,7774 m² ou de 0,3845%". Cadastro Municipal: 323.037.0220.0010. **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.08 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel Ocupado. E o imóvel matriculado sob nº 297.647 do Oficial de Registro de Imóveis de Goiânia/GO - 1ª Circunscrição**, com propriedade consolidada conforme Av.11, constituído por Boxe de garagem nº 71/71A, no RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE, situado na Rua Fortaleza, Quadra 132, Lote 01/07, no RESIDENCIAL PARK PRIVILEGE, Parque Amazônia, nesta cidade de Goiânia/GO, com área privativa de 25,00m², área de uso comum de 6,4384m² e área total de 31,4384m², correspondendo-lhe no terreno e nas coisas comuns a fração ideal de 2,2336m² ou de 0,0581%". Cadastro Municipal: 323.037.0220.0336». **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.08 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel Ocupado. Conforme R.10 consta penhora expedida pelo Juízo de Direito da 3ª Unidade de Processamento Judicial das Varas Cíveis da Comarca de Goiânia-GO, Processo nº 5269846-26.2018.8.09.0051.**

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **23 de dezembro de 2026, a partir das 13h50min,** no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 349.343,04 (trezentos e quarenta e nove mil, trezentos e quarenta e três reais e quatro centavos)**, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97**.**

O Interessado, ao apresentar lance para aquisição de imóvel constante do presente Edital, declara que realizou as diligências necessárias para verificar, junto aos órgãos públicos e legislação local aplicáveis, eventual vinculação do imóvel à programas habitacionais, políticas públicas, subsídios governamentais, restrições administrativas ou quaisquer legislações específicas que imponham limitação de uso, transferência, oneração e fruição, assumindo integralmente os riscos de uso, zoneamento e enquadramento, obrigando-se a respeitá-las e renunciando expressamente ao direito de alegar desconhecimento e solicitar o desfazimento da arrematação, isentando o credor fiduciário, de qualquer responsabilidade, presente ou futura.

Os interessados em participar do **leilão no modo presencial**, devem se dirigir ao Auditório da leiloeira, sito na Rua Dr. João Marques Maurício, nº 269 - Gramado - Embu das Artes/SP, enquanto o**s** interessados em participar do **leilão de modo on-line** deverão se cadastrar no site na Loja SOLD LEILÕES (sold.superbid.net) e no SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do

leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção "**HABILITE-SE**", com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão presencial e/ou online, não sendo aceitas habilitações após esse prazo. Demais condições de participação online devem ser verificadas no site indicado.

O envio de lances on-line se dará através do site na Loja SOLD LEILÕES (sold.superbid.net) e no SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), 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 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 pago diretamente a Leiloeira da maneira que este indicar. **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) 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 da leiloeira, 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 de Venda e Compra ("Escritura Definitiva") do 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 Definitiva será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectiva Carta de Arrematação.

Caso, após a realização do Leilão surja qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o Vendedor apenas se manifestará ao Arrematante após a sua efetiva citação judicial, e não impedirá a formalização da Escritura Definitiva ou registro da Carta de Arrematação, conforme o caso.

A Escritura Definitiva será outorgada no Tabelionado que vier a ser indicado pelo Vendedor. Para que ocorra a lavratura da Escritura Definitiva, o Arrematante deverá efetuar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos à vista, de modo a ser possível o registro da Escritura Definitiva e transferência do Imóvel para a titularidade do Arrematante. Caso seja admitido pela Municipalidade o parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, e o Arrematante efetue tal parcelamento, em descumprimento ao previsto no presente edital, ficará a critério exclusivo do Vendedor o cancelamento da venda, com a emissão da respectiva Ata de Leilão Prejudicado, oportunidade em que serão aplicadas as penalidades previstas no parágrafo a seguir.

Em caso de desistência imotivada do Arrematante ou se o Arrematante, em razão da promoção de ações judiciais após a data de arrematação, optar por não prosseguir com a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ou registro da Carta de Arrematação para aquisição da propriedade do imóvel ("**Desistência**"), ou em caso de parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, a venda/arrematação será desfeita com a devolução pelo Vendedor do valor pago pelo Arrematante deduzido cumulativamente: **(i)** 20% (vinte por cento) do valor depositado a título de pagamento do imóvel, como compensação pela **Desistência** do Arrematante, e **(ii)** 5% (cinco por cento) do valor total do lance, destinado a Leiloeira a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor do 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 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; (iv) do valor correspondente à correção monetária relativa à comissão da Leiloeira, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pela Leiloeira. 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, pertenças etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente Escritura Definitiva, 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 Oficial 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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° 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: imoveis.sac@superbid.net. As demais regras atinentes ao leilão serão divulgadas através da Loja SOLD LEILÕES (sold.superbid.net) e do SUPERBID EXCHANGE (www.superbid.net), as quais os interessados deverão obrigatoriamente tomar conhecimento por completo.