LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o n° 1.478, representante legal da **Leiloaria Smart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

1. **COMITENTE – VENDEDOR:**
   SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS - CNPJ 32.969.565/0001-78.

2. **LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:**

LOTE 01 - **Localização do Imóvel:** Rua Petúnia, Área 03, Padre Martinho Stein, Timbó/SC, CEP: 89093-844 - **Descrição do Imóvel:** O terreno urbano, designado sob área nº 03, situado do lado ímpar da rua Petúnia, distando pelo lado direito (ponto PP), 257,86 metros da esquina formada com o lado ímpar da rua Rudolfo Piske; nesta cidade e Comarca, contendo a área remanescente de 5.533,23m2 (cinco mil, quinhentos e trinta e três metros e vinte e três decímetros quadrados), sem edificações, com a seguinte descrição perimetral: iniciando no ponto PP (situado na interseção da frente com o lado direito do imóvel - ponto de referência), segue pela frente em 28,01 metros confrontando com o lado ímpar da rua Petúnia, até o ponto 01; deste segue pelo lado esquerdo defletindo à esquerda com ângulo interno de 91º46'42" em 199,41 metros confrontando com o imóvel matriculado sob o nº 14.983, Livro 2, de propriedade de Irma Bonotto, até o ponto 02; deste segue pelos fundos defletindo à esquerda com ângulo interno de 80º57'02" em 28,35 metros confrontando com o lado par da rua Gerânio, até o ponto 03; deste segue pelo lado direito defletindo à esquerda com ângulo interno de 99º2'59" em 195,82 metros confrontando com o imóvel matriculado sob o nº 19.669, Livro 2, de propriedade de Construtora Fornace Ltda. EPP, até o ponto de partida PP; deste segue defletindo à esquerda com ângulo interno de 88º13'18" com início desta descrição perfazendo o perímetro em 451,59 metros.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária n°	21.763	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Timbó/SC.
Inscrição Municipal n°	01.09.001.0080.001	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 05	30/09/2021	Alienação Fiduciária	BMP Money Plus Sciedade de Crédito Direto S.A
Av. 06	30/09/2021	Cédula de credito	Planner Corretora de Valores S.A
Av. 10	15/07/2024	Cessão de Crédito	Wimo Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios

AV. 11	15/07/2024	Consolidação de Propriedade	Wimo Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios
AV. 14	26/11/2024	Leilões negativos	Wimo Fundo De Investimento Em Direitos Creditórios
AV. 16	26/11/2024	Alteração Denominação	SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS

OBS 01: Terreno sem benfeitoria, com vegetação densa margeando o logradouro e vegetação rasteira em seu interior, delimitado por piquetes. Tem planejamento de construção de empreendimento residencial (Green Park).

OBS 02: Imóvel ocupado.

OBS 03: O imóvel que se encontra desocupado; (ii) Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive de eventual divergência da área construída e do terreno que vierem a ser apuradas no local, bem como a averbação da construção e da numeração do logradouro, correrão por conta do comprador; (iii) Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

OBS 04: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos.

Lance Condicional: R$ 950.000.00 (novecentos e cinquenta mil reais).

LEILÃO - PRAÇA ÚNICA: Início em 15/08/2025 às 12h00min e término em 15/09/2024 às 12h00min. Lance Condicional de R$ 950.000.00 (novecentos e cinquenta mil reais).

Débitos: todo e qualquer débito referente ao imóvel ficará a cargo do arrematante.

1. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupados, não é possível a visitação.

2. Como Participar Do Leilão

2.1. Maiores de 16 (dezesseis) anos e menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

2.2. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

2.3. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" (se desocupado) e deverão analisar com diligência e rigor todas as características e circunstâncias que envolvem o imóvel.

3. Lances.

3.1. Os envio de lances online se dará exclusivamente através do site www.leiloariasmart.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão, com exceção do devedor fiduciante, que poderá adquirir o imóvel preferencialmente em 1º e 2º leilão, caso não ocorra o arremate no primeiro, na forma do parágrafo 2º-B, do artigo 27, da Lei nº 9.514, 20/11/1997, incluído pela Lei nº 13.465, de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício do direito de preferência, antes da arrematação do respectivo imóvel, que pode ocorrer durante a realização do 1º ou 2º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

3.2. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da leiloeira ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da leiloeira para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

3.3. Os interessados habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico – online - no site da leiloeira. Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 3 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 3(três) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3.4. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site da leiloeira aos demais participantes e não garantem direitos ao **PROPONENTE/ARREMATANTE** em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

3.5. Em nenhuma hipótese os lances vencedores ofertados sobre o imóvel caracterizam direito adquirido do **ARREMATANTE**, sendo sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR** após o leilão. A negativa da venda pelo **VENDEDO**R, mesmo imotivada, não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, ao **ARREMATANTE**. A qualquer momento a leiloeira poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado.

4. Como se habilitar para Participar do Leilão.

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida

5. Como Participar do Leilão Online.

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

4.1. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

4.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas,

imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.3. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

4.4. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação completar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

5. Condução do Leilão.

5.1. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, sendo que os **INTERESSADO**S declaram plena anuência sem qualquer restrição ou ressalva pela legislação aplicável.

5.2. Para todos os efeitos, ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo **INTERESSADO** de todas as condições estipuladas neste Edital.

5.3. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pela leiloeira no início da arrematação do lote.

5.4. O encerramento do lote será realizado em tempo real pela leiloeira.

5.5. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo **VENDEDOR.**

5.6. Para todos os efeitos, a venda do imóvel está condicionada sempre a aprovação do **VENDEDOR**, o que inclui, mas não se limita a, aprovação do valor alcançado no pregão e a forma de pagamento proposta pelo **ARREMATANTE**, podendo o **VENDEDOR** a seu exclusivo critério, optar em não aprovar a venda.

5.7. O VENDEDOR terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada. A não aprovação da venda pelo **VENDEDOR** não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**.

5.8. O VENDEDOR se reserva no direito de a seu exclusivo critério e sem prévia comunicação ao **ARREMATANTE/INTERESSADO**, o direito de vender ou não o imóvel pelo maior lance alcançado ou, então, por outro valor ofertado que não o lance maior. O **VENDEDOR** também poderá optar em retirar, desdobrar, ou voltar lances sempre por intermédio da leiloeira, bem como alterar ou revogar no todo ou em parte o presente Edital, sem que caiba ao **COMPRADOR** o direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

5.9. Fica reservado à leiloeira o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização dele, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

5.10. Caberá exclusivamente ao **ARREMATANTE** a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes nas matrículas do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório da leiloeira, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

6. Condições de pagamento:

À VISTA.

a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em 24 horas após o término do leilão;
b) Em até 24 horas deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES;
c) Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

7. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

7.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos **VENDEDORES**, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:
a) Comissão: em até 24 horas, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
b) Valor da arrematação: em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos **VENDEDORES**; contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura).
c) Não pagamento em 24 horas: Não ocorrendo o pagamento dos itens acima mencionados no prazo de 24 horas será aplicado multa no importe de 30% (trinta por cento), sendo 25,00% (vinte e cinco por cento) destinados aos **VENDEDORES** e 5,00% (cinco por cento) ao **Leiloeiro Oficial**, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.
d) No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira no prazo estabelecido, a critério do VENDEDOR, o segundo maior lance será considerado o vencedor, condicionado ao não exercício do direito de preferência pelo devedor fiduciante, se aplicável.
e) O COMPRADOR fica ciente de que a comissão da leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o COMPRADOR der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão.
f) É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência seja pago pelo COMPRADOR a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação e/ou formalização do direito de preferência, sob pena de desfazimento do negócio a critério do VENDEDOR sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.

7.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

7.3. Para a Arrematação, os **VENDEDORES** outorgarão a Escritura Pública de Venda e Compra no ato de comprovação do pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago também a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos **VENDEDORES**.

7.4. formalização da venda estará sempre sujeita: (i) à entrega tempestiva, pelo **COMPRADOR**, da totalidade dos documentos indicados acima; (ii) à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, da documentação do **COMPRADOR**; (iii) à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, do valor do lance vencedor nos casos de arrematação.

7.5. Serão de responsabilidade do Em virtude do previsto no Item acima, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** os seguintes documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis sendo reservado ao **VENDEDOR** o direito de solicitar a seu exclusivo critério, outros documentos para fins de formalização da compra e venda do imóvel arrematado:

SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autenticada do RG/RNE e CPF/ME, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autenticada da Certidão de Casamento ou, se houver, Escritura de União Estável; (iii) cópia simples de comprovante de residência atualizado; (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; e (v) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador.
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/ME dos representantes legais da empresa; (iv) cópia autêntica da prova de representação; (v) declaração completa de Imposto de Renda; (vi) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador.

7.6. A não apresentação da documentação solicitada pelo **VENDEDOR** nos prazos previstos neste Edital poderá acarretar, a critério exclusivo do **VENDEDOR** e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação do imóvel e no automático cancelamento da Ata e Recibo de Arrematação, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distrato ou outros.

7.7. Na ocorrência da hipótese prevista no Item acima, eventuais valores pagos pelo **COMPRADOR** serão devolvidos sem qualquer correção monetária ou encargos de que natureza forem, para a mesma conta bancária de sua titularidade, originária de pagamentos ao **VENDEDOR**. O comprovante de devolução dos valores ao **COMPRADOR** vale automaticamente como documento comprobatório do cancelamento da compra e venda e outorga mútua da quitação entre ambos.

7.8. Aprovada a documentação pelo **VENDEDOR**, será celebrada Escritura Pública de Venda e Compra ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a Favor da Instituição Financeira, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão.

7.9. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer a critério único e exclusivo do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação com a devolução pelo **VENDEDOR** dos valores pagos pelo **COMPRADOR** pela compra do imóvel, excluindo 15% (quinze por cento) do valor pago pelo **COMPRADOR** sobre o imóvel, impostos, taxas bem como a comissão de 5% (cinco por cento) da leiloeira, como penalidade de multa, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

7.10. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia a Favor da Instituição Financeira, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, referido documento devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **COMPRADOR**, bem como, no mesmo prazo, deverá o **COMPRADOR** efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais órgãos, para o nome do **COMPRADOR**.

7.11. Caberá ao **COMPRADOR** efetuar o pagamento das custas de registro na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, para a conta indicada por esta ou mediante boleto.

7.12. Fica acordado entre as partes que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), devido em virtude da presente transação, será de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR**.

7.13. O C**OMPRADOR** compromete-se a providenciar o pagamento do ITBI e a apresentação da guia correspondente às autoridades fiscais competentes no prazo legal estipulado, isentando o **VENDEDOR** de qualquer responsabilidade relacionada a esse imposto.

7.14. Caso o **COMPRADOR** não cumpra suas obrigações relativas ao pagamento do ITBI, o vendedor terá o direito de rescindir este contrato, ficando isento de quaisquer penalidades ou obrigações adicionais.

8. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

8.1. O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **COMPRADOR** adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

8.2. Em caso de divergências, o **COMPRADOR** não poderá, por conseguinte, exigir do **VENDEDOR** complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado, não podendo ainda alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão da compra e venda, abatimento proporcional do preço, ou indenização, sendo o **COMPRADOR** o único responsável por eventual regularização acaso necessária.

8.3. Para todos os efeitos, o **COMPRADOR** não poderá alegar desconhecimento de suas condições, irregularidades, divergência de áreas, condições estruturais, averbação de benfeitoria, estado de conservação.

8.4. O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independente de informação prevista no Edital.

8.5. Para os casos de imóveis desocupados, a posse será transferida ao **COMPRADOR** somente após a comprovação do registro na respectiva matrícula imobiliária do instrumento de venda celebrado, mediante apresentação ao **VENDEDOR** da via do contrato/traslado da escritura, cópia da matrícula atualizada contendo o registro de um dos referidos instrumentos e comprovante de quitação do preço do imóvel ao **VENDEDOR**.

8.6. Para os casos de imóveis ocupados, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta única e exclusiva do **COMPRADOR**. O **VENDEDOR** não se compromete em nenhuma hipótese a entregar a posse direta de imóveis ocupado.

8.7. Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou, ainda, por qualquer razão que não seja possível ao **VENDEDOR** entregar ao **COMPRADOR** a posse direta do imóvel, o **COMPRADOR** assumirá a total responsabilidade pelas providências judiciais e extrajudiciais necessárias e cabíveis no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas e 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.

8.8. Nas hipóteses em que o **VENDEDOR** já tiver ingressado com medida judicial para retomada da posse do imóvel, caberá ao **COMPRADOR** arcar com todas as providências e despesas necessárias, inclusive honorários advocatícios para a único e exclusivo critério do **VENDEDOR**, poder o **COMPRADOR**: (i) sub-rogar-se na ação judicial em substituição ao **VENDEDOR**; (ii) ingressar na ação judicial existente como assistente até final do julgamento; ou (iii) propor nova ação, com a consequente desistência da anterior. 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.

9. Penalidades

9.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de leilão, comissão da leiloeira ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste Edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida à leiloeira (5% - cinco por cento) e perderá a favor do VENDEDOR, obrigando-se a pagar a ele o valor correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas.

9.2. Poderá a leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

9.3. Considera-se ainda fraudulenta tal conduta e, por conseguinte, o cadastro do arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da **LEILOARIA SMART** e, caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme preceituado no artigo 358, do Código Penal, fraudar leilão é crime.

Evicção de direito

9.4. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito quando determinado por decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do **VENDEDOR**, este ficará limitado à devolução, quando aplicável: a) do valor pago pela aquisição do imóvel; b) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; c) das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo **COMPRADOR**, relativos ao período posterior à data da arrematação; e, d) somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais façam parte da descrição do imóvel.

9.5. Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do **ARREMATANTE** até a efetiva data da restituição, não sendo conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

10. Disposições Gerais.

10.1. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

10.2. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

10.3. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 15 de agosto de 2025.

_____

SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS
CNPJ 32.969.0001-78.

_____

BEATRIZ OLIVEIRA ASSIS
Leiloeira Oficial – JUCESP Nº 1.478