

## LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

**CRISTINE KRIEGER**, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na Junta Comercial do Rio Grande do Sul (JUCISRS) sob o nº 382, representante legal da **Leiloeira 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 CREDITÓRIOS - CNPJ 32.969.565/0001-78.

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

**LOTE 01 - Localização do Imóvel:** Rua Delfino dos Santos Costa, 330 - Conservas, Lajeado/RS, CEP: 95901-562.

**Descrição:** Um terreno urbano com a área de 365,706m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta e cinco vírgula setecentos e seis metros quadrados), sem edificações, localizado nesta Cidade, Bairro Conservas, na Rua Delfino dos Santos Costa n.º 330, lado par, distante 11,082 metros da esquina com a Rua São João Bosco, no quarteirão formado pelas Ruas Delfino dos Santos Costa, São João Bosco, Nossa Senhora da Conceição e Amália Schweiger, considerado como Setor 10, Quadra 67, Lote 220, confrontando-se: pela frente ao NORTE, na extensão de 11,082 metros, com a Rua Delfino dos Santos Costa; ao SUL, na mesma extensão, com os imóveis de propriedade de Eva Tessmann e José de Souza; ao LESTE, na extensão de 33,00 metros, com o imóvel de propriedade de Eva Tessmann; ao OESTE, na mesma extensão, com o imóvel de propriedade de José de Souza. AV-2-79.554 - 05.fevereiro.2015 - EDIFICAÇÃO – Procedese a esta averbação para constar que no terreno objeto da presente matrícula foi edificada uma casa residencial de alvenaria com três pavimentos, sendo o primeiro pavimento com 88,24m<sup>2</sup> (oitenta e oito vírgula vinte e quatro metros quadrados), o segundo pavimento com 95,50m<sup>2</sup> (noventa e cinco vírgula cinquenta metros quadrados) e o terceiro pavimento com 27,31m<sup>2</sup> (vinte e sete vírgula trinta e um metros quadrados), à qual foi atribuído o valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais); nos termos do requerimento datado de 07 de janeiro de 2015, instruído com Carta de Habitação n.º 373.01.2009, emitida em 15 de abril de 2009, pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Lajeado (RS).

Dados do Imóvel			
Matrícula Imobiliária nº	79.554	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE LAJEADO/RS.	
Inscrição Municipal nº	34057		
Ações			
Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
AV. 12/13	13/10/2025	Consolidação de Propriedade	Santiago Home Equity Fundo de Investimentos em Direitos Creditórios
Processo nº		5012692-30.2023.8.21.0017	Consta na AV-10-79.554 datada em 03/09/2025 Notícia de Admissibilidade de Ação de Execução.

**OBS 01:** Imóvel ocupado.

**OBS 02:** (i) 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; (ii) Fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

**OBS 03:** bens móveis não acompanham o imóvel.

**Débitos tributários:** Não foi possível localizar débitos.

**Lance Inicial:** R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

**LEILÃO - PRAÇA ÚNICA:** Término em 13/07/2026 às 15h00min. Incremento Mínimo de R\$3.000,00 (três 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 (dezesesseis) 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 irretroatável, 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.** O envio de lances online se dará exclusivamente através do site [www.leiloariasmart.com.br](http://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.

**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.

**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, imprevistos 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 **VENDEDOR**, 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.

**5.1.** 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 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.

**5.2.** 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.

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

**5.4.** A qualquer momento, o Leiloeiro 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(a) interessado(a).

#### **6. Condução do Leilão.**

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

**6.2.** 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.

**6.3.** 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.

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

**6.5.** 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**.

**6.6.** 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.

**6.7.** 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**.

**6.8.** 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.

**6.9.** 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.

**6.10.** 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.

## **7. 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.

## **8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.**

**8.1.** 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 aplicada 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.

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 seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação, 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.

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

**8.3.** 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**.

**8.4.** A 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.

**8.5.** O **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** os seguintes documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis:

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.

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.

**8.6.** 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.

**8.7.** 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**.

**8.8.** Aprovada a documentação pelo **VENDEDOR**, será celebrada Escritura Pública de Venda e Compra ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão.

**8.9.** 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.

**8.10.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, 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.

**8.11.** Caberá ao **COMPRADOR** efetuar o pagamento das custas de registro na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

**8.12.** 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**.

**8.13.** O **COMPRADOR** 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.

**8.14.** 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.

## **9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis**

**9.1.** 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.

**9.2.** Em caso de divergências, o **COMPRADOR** não poderá exigir do **VENDEDOR** complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do imóvel apregoado.

**9.3.** 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.

**9.4.** 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.

**9.5.** 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.

**9.6.** 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.

**9.7.** Nas situações em que o imóvel arrematado estiver ocupado, locado, arrendado, em comodato ou 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.

**9.8.** 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.

## **10. Penalidades**

**10.1.** 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.

**10.2.** 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.

**10.3.** 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**. Conforme preceituado no artigo 358, do Código Penal, fraudar leilão é crime.

### **Evicção de direito**

**10.4.** 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.

**10.5.** 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.

## **11. Disposições Gerais.**

**11.1.** 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.

**11.2.** 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 visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

**11.3.** 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 de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo/SP, 10 de junho de 2026.

---

**SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE  
INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITORIOS  
CNPJ 32.969.565/0001-78**

---

**CRISTINE KRIEGER  
Leiloeira Oficial – JUCISRS Nº 382**