

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL PRESENCIAL

Lucas Andreatta de Oliveira, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.116, representante legal da **Leiloes Smart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04602-001, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloesmart.com.br.

1. COMITENTE – VENDEDOR:

GALLERIA HOME EQUITY FIDC - CNPJ 37.294.759/0001-34.

2. LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:

IMÓVEL - Localização: Rua Guilherme Schell, nº 570, Apto 203- Bloco E, bairro Santo Antônio, Porto Alegre-RS, CEP 90640-040. **Descrição:** Um terreno de forma retangular, medindo 95m25 de frente ao Oeste, no alinhamento da rua Guilherme Schell, com igual largura na ostra face a Leste, onde se limita com imóvel da viúva P.B. Oliveira, tendo ao norte, a extensão de 53m00 mais ou menos, onde se divide com imóvel de Mahatma Gandhi Limitada, e 53m48 ao Sul, onde se limita com imóvel que é ou foi de Guilherme Paulo Schell Felizardo e outros, estando o ponto de intersecção das divisas Oeste-sul, em projeção a linha Oeste, distanciado 120m00 do alinhamento par da Avenida Professor Oscar Pereira. Sobre dito terreno foi construído um Conjunto Habitacional, constituído dos blocos A, B e C, sob nº 550 da rua Guilherme Schell, blocos D,E e F, sob nº 570 da rua Guilherme Schell, blocos G e H, sob nº 600 da rua Guilherme Schell, blocos I e J, sob nº 620 da rua Guilherme Schell e blocos K e L, sob nº 640 da rua Guilherme Schell, do qual faz parte, o apartamento nº 203, do bloco E, com entrada pelo nº 570, da rua Guilherme Schell, com a área real privativa de 53mq239, área real de uso comum de 6mq553, perfazendo a área real total de 59mq792. A esta unidade, corresponde uma fração ideal de 0,009536 no terreno e nas coisas de uso comum e fim proveitoso do edifício, localizado no primeiro andar o segundo pavimento, à direita de quem da porta de entrada do bloco olha para o mesmo. **OBS.:** AV-1- RETIFICAÇÃO DE ÁREAS- o apartamento desta matrícula, passa a ter 53mq247 de área real privativa, 6mq545 de área real e uso comum, perfazendo a área real total de 59mq792 e a fração ideal de 0,009442.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	42.091	Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Porto Alegre/RS
Inscrição Municipal nº	5897408	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 11	23/11/2021	Alienação Fiduciária	B,P Money Plus Sociedade de Crédito Direto S.A
AV. 12	16/05/2022	Transferência de Créditos	Galleria Home Equity FIDC

R. 14

19/08/2024

Consolidação de Propriedade

Galleria Home Equity FIDC

Ações

Processo nº	5212429-28.2024.8.21.0001	Anulatória
Processo nº	5238644-41.2024.8.21.0001	Reintegração de posse.
Processo nº	5356188-05.2024.8.21.7000	Agravo de Instrumento

OBS 01: Imóvel possui 1 sala, 1 cozinha, 1 área de serviço, 1 banheiro social e 2 dormitórios.

OBS 02: O imóvel encontra-se OCUPADO.

OBS 03: bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos até a presente data de confecção do edital.

Lance Condicional sem valor mínimo, com a melhor proposta a ser analisada.

LEILÃO - DATA: O leilão terá início em **09/02/2025** a partir das 12:00 horas.

LOCAL: Evento SMART EXPERIENCE 25 – Belo Horizonte/MG.

OBS: Ao encerramento do leilão PRESENCIAL, as 3 (três) maiores propostas serão submetidas a análise do credor que retornará com a aprovação no dia 10/02/2025 (segunda-feira). Os responsáveis pelas propostas deverão formalizá-la no momento do evento presencial, assinando o “Termo de Formalização de Proposta” que estará disponível no local.

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 visita.

2. Lances.

Os lances poderão ser ofertados de forma presencial no momento do evento estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o lance deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão.

2.1 Os lances de ofertas serão feitos de forma aberta, com lances verbais e sucessivos.

- 2.2** Ficará a cargo do Agente de Contratação, durante o Leilão, estabelecer a diferença para os lances.
- 2.3** O Agente de Contratação continuará a crescer os valores sempre em que houver manifestação verbal dos licitantes, e só finalizará quando da maior oferta, não houver novos lances.
- 2.4** As 3 (três) maiores propostas serão submetidas a análise do credor que retornará com a aprovação no dia 10/02/2025 (segunda-feira).
- 2.5** Os responsáveis pelas propostas deverão formalizá-la no momento do evento presencial, assinando o “Termo de Formalização de Proposta” que estará disponível no local.

4. Condução do Leilão.

- 4.1.** Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.
- 4.2.** O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.
- 4.3.** A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelos VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.
- 4.4.** Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.
- 4.5.** Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br

5. 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;

6. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

6.1. 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 25% (vinte por cento), sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à **CREatora FIDUCIÁRIA** 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.

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

6.3. Para a Arrematação, os VENDEDORES outorgaram 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.

6.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses dos VENDEDORES (ainda que enquadrada nas condições do Leilão) ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

6.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos VENDEDORES, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

6.6. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos VENDEDORES, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão, exceto débitos de consumo como água, energia, gás etc.

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

7.1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, 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 do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo de sua inteira responsabilidade por eventual regularização perante o Registro de Imóveis ou Municipalidade, se necessária.

8. Penalidades

8.1. Multa no importe de 25% sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à VENDEDORA 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. Considera-se ainda, tal conduta como fraude em que responderá judicialmente e por conseguinte, o cadastro do(a) 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

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

9. Disposições Gerais.

9.1. A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evição de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedeceram 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 Oficial.

9.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Entrar ou Criar Conta” no portal do Leiloeiro.

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

São Paulo/SP, 01 de fevereiro de 2025.

GALLERIA HOME EQUITY FIDC
CNPJ 37.294.759/0001-34.

LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA
Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 1116