LEILOARIA SMART

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO — ESTOQUE / BNDU

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

Stephani da Silva Neves, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na Junta Comercial sob o n° ***1576***, 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:

1.1 — Aplicável aos Lotes 02, 03, 06, 07, 09, 10 e 11: *RIZA SECURITIZADORA S.A.*, inscrito no CNPJ/MF sob o n° ***08.769.451/0001-08***, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, Conjunto 162, 16º andar, Butantã, São Paulo/SP, CEP 05501-900.

1.2 — Aplicável aos Lotes 01, 04, 05 e 08: *SANTIAGO HOME EQUITY — FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS*, inscrito no CNPJ/MF sob o n° ***32.969.565/0001-78***, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 3º e 15º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP.

2. CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO:

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. O 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 interessados 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. 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 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. 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.

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 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).

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 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.

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 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.

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, independentemente de qualquer formalidade, aviso, notificação, assinatura de distrato ou outros.

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. 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.

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 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.

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, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

8.10 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.

8.11 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.

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 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.

9.2 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.

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, 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.

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, 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.

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 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.

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 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

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; 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.

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, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

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 visitação 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.

3. OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01 — Edson Luiz Costa de Jesus

Localização	*Caminho 24-A, nº 10, Conjunto Habitacional Elza Azevedo, Setor-B, Bairro do Tomba, Feira de Santana/BA*
Descrição	*Casa residencial sob nº 10, tipo BA-62-GT-30, situada ao Caminho 24-A, quadra 23, integrante do Conjunto Habitacional Elza Azevedo, Setor-B, bairro do Tomba, constituída de sala, um quarto, cozinha e banheiro; edificada em terreno próprio que mede 128,00m²; limitando-se pela frente com a casa 09 do Cam. 24-A, fundo com a casa 09 do Cam. 21-A, de um lado com a casa 08 do Cam. 24-A e do outro lado com a casa 12 do Cam. 24-A.*
Matrícula Imobiliária n°	*23.285 — 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipoteca de Feira de Santana/BA*
Inscrição Municipal n°	*011.2410.0144.001*
Comitente – Vendedor	*SANTIAGO HOME EQUITY — FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS — CNPJ 32.969.565/0001-78*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***10h00***
Lance Inicial	***R$ 100.000,00 (cem mil reais)***

LOTE 02 — Marco Aurélio de Almeida Esteves

Localização	*Rua Lafayete Silva, nº 153, Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ*
Descrição	*Casa 1 situada na Rua Lafayete Silva nº 153, na freguesia de Jacarepaguá, correspondente a fração de 0,4861% do respectivo terreno designado por lote 41 do PAL 23063, medindo 12,00m de frente, 17,00m aos fundos, confrontando com os lotes 20, 40 e 42, com área de construção medindo 7,00m de frente, 7,60m aos fundos, 8,95m à direita e 8,95m à esquerda.*
Matrícula Imobiliária n°	*273.985 — 9º Ofício de Registro de Imóveis, Capital do Rio de Janeiro/RJ*
Inscrição Municipal n°	-
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*

Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***10h10***
Lance Inicial	***R$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)***

LOTE 03 — Antonio Gonzaga Diniz

Localização	*Rua 20-I, nº 671, Jardim Itapuã, Rio Claro/SP*
Descrição	*Um terreno constituído do lote nº 06 da quadra "22" do loteamento denominado "Jardim Itapuã", com frente para a Rua 20-I, lado ímpar, esquina com a Avenida 69, medindo 2,00m de frente para a Rua 20-I, 11,00m na face dos fundos, 30,00m da frente aos fundos, confinando com o lote nº 07, e 21,00m do lado direito confrontando com a Avenida 69, com o canto de esquina arredondado, encerrando a área de 312,62m².*
Matrícula Imobiliária n°	*42.706 — 1º Ofício de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP*
Inscrição Municipal n°	*03.18.031.0131.001*
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Ações Judiciais	***1013231-65.2024.8.26.0510***
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***10h20***
Lance Inicial	***R$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais)***

LOTE 04 — Lote Empreendimentos Imobiliários Ltda

Localização	*Rua sem denominação, nº 3500, Condomínio Residencial Bella Codipi, Lote 6, Quadra I, Bairro Santa Maria, Teresina/PI*
Descrição	*Um lote de terreno nº 06 da quadra I, integrante do "Condomínio de Lotes Urbanos denominado Residencial Bella Codipi", no terreno (Área 02), localizado na Rua Sem Denominação, nº 3500, Bairro Santa Maria, zona Residencial-02 (ZR2), zona norte da cidade, com fração ideal de 0,00473%, medindo de frente 10,00m limitando-se com a Rua 07, lado esquerdo 18,87m limitando-se com o Lote 07, fundos 10,00m limitando-se com Danusa Maria Cordeiro Tajra e lado direito 19,06m limitando-se com o Lote 05, com área de 189,69m² e perímetro de 57,94m.*
Matrícula Imobiliária n°	*12.198 (antiga 158.905) — 8º Serventia Extrajudicial de Registro de Imóveis de Teresina/PI (5º Circunscrição)*
Inscrição Municipal n°	-
Comitente – Vendedor	*SANTIAGO HOME EQUITY — FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS — CNPJ 32.969.565/0001-78*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***10h30***
Lance Inicial	***R$ 100.000,00 (cem mil reais)***

LOTE 05 — Patricia Ribeiro da Silva

Localização	*Apartamento 601, Bloco 03, Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, nº 7, com acesso suplementar pela Rua Campo Grande, nº 2.104, Campo Grande, Rio de Janeiro/RJ*
Descrição	*Apartamento 601, do bloco 03, à Avenida Manuel Caldeira de Alvarenga, nº 7, com acesso suplementar pela Rua Campo Grande nº 2.104, Campo*

	Grande, na Freguesia de Campo Grande, correspondente à fração ideal de 1/336 do respectivo terreno.
Matrícula Imobiliária n°	*66.024 — 12º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ*
Inscrição Municipal n°	*-*
Comitente – Vendedor	*SANTIAGO HOME EQUITY — FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS — CNPJ 32.969.565/0001-78*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***10h40***
Lance Inicial	***R$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)***

LOTE 06 — Silvia Maria Bernardes

Localização	*Rua Bandeirantes, nº 375, Apto 41-B, Loteamento João Batista Julião, Guarujá/SP*
Descrição	*Unidade localizada no 5º andar (cobertura) do Edifício Itamacaró, situado à Rua Bandeirantes, nº 375, Loteamento João Batista Julião, Guarujá/SP.*
Matrícula Imobiliária n°	*20.197 — 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarujá/SP*
Inscrição Municipal n°	*-*
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***10h50***
Lance Inicial	***R$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)***

LOTE 07 — Johny Alves dos Santos Fels

Localização	*Rua Senhora do Porto, nº 78, Apto 23, Lt.1A9/20e21, Edifício Rubi, Vila Barros, Guarulhos/SP*
Descrição	*Apartamento nº 23, do Edifício Rubi, situado à Rua Senhora do Porto, nº 78, Vila Barros, Guarulhos/SP.*
Matrícula Imobiliária n°	*26.278 — 2º Ofício de Registro de Imóveis de Guarulhos/SP*
Inscrição Municipal n°	*-*
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Ações Judiciais	***1037519-28.2025.8.26.0224 (ação de débitos do imóvel)***
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***11h00***
Lance Inicial	***R$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)***

LOTE 08 — Thaisa Gandolfo Orlandini

Localização	*Rua João Batista Santanna, nº 215, Apto 204, Bloco 17, Reserva Sul Condomínio Resort, Ribeirão Preto/SP*
Descrição	*Apartamento 204, do bloco 17, do Reserva Sul Condomínio Resort, situado à Rua João Batista Santanna, nº 215, Ribeirão Preto/SP.*
Matrícula Imobiliária n°	*163.811 — 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP*
Inscrição Municipal n°	*-*
Comitente – Vendedor	*SANTIAGO HOME EQUITY — FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS — CNPJ 32.969.565/0001-78*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*

OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***11h10***
Lance Inicial	***R$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais)***

LOTE 09 — Lucineide Ferreira Leão

Localização	*Rua Hester, nº 67, Jardim Santa Maria, São Paulo/SP*
Descrição	*Sobrado B, com frente para a área comum integrante do "Residencial Hester", situado na Rua Hester nº 63, no 38º Subdistrito - Vila Matilde, contendo área privativa coberta de 88,52m², área privativa descoberta de 10,99m², área comum total privativa de 99,51m², área comum coberta de 19,69m², área comum descoberta de 16,39m², área da unidade de 135,59m², terreno exclusivo de 49,41m², fração ideal no terreno de 32,8059%, com 02 (duas) vagas de estacionamento.*
Matrícula Imobiliária n°	*148.416 — 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP*
Inscrição Municipal n°	*-*
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Ações Judiciais	***4024658-09.2026.8.26.0002***
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***11h20***
Lance Inicial	***R$ 340.000,00 (trezentos e quarenta mil reais)***

LOTE 10 — Carlos Janio Soares Gadelha

Localização	*Rua Porcina Maria da Conceição, nº 277, Casa 2, Serrotão, Campina Grande/PB*
Descrição	*Imóvel situado na Rua Porcina Maria da Conceição, nº 277, Casa 2, Bairro Serrotão, Campina Grande/PB.*
Matrícula Imobiliária n°	*41.031 — 1º Registro de Imóveis de Campina Grande/PB*
Inscrição Municipal n°	*1.0902.381.01.0016.0001*
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***11h30***
Lance Inicial	***R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)***

LOTE 11 — Vanessa Bonetti Moraes

Localização	*Rua Francisco Alves do Nascimento, Quadra 0002, Lote 019A, Jardim Novo Canadá, Paranavaí/PR*
Descrição	*Imóvel situado na Rua Francisco Alves do Nascimento, Quadra 0002, Lote 019A, Jardim Novo Canadá, Paranavaí/PR.*
Matrícula Imobiliária n°	*3.312 — 2º Serviço de Registro de Imóveis, Comarca de Paranavaí/PR*
Inscrição Municipal n°	*-*
Comitente – Vendedor	*RIZA SECURITIZADORA S.A. — CNPJ 08.769.451/0001-08*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel Ocupado*
OBS 02	*Bens móveis não acompanham o imóvel.*
Débitos tributários	*A informar*
Débitos	*A informar*
Horário de Encerramento	***11h40***

Lance Inicial	***R$ 200.000,00 (duzentos mil reais)***

LEILÃO - PRAÇA ÚNICA: Encerramento em ***16/12/2026***, com horários individuais por lote, escalonados a partir das 10h00 a cada 10 (dez) minutos, conforme indicado no quadro de cada Lote acima.

Condições específicas deste leilão: todo e qualquer débito dos imóveis (tributário, condominial ou de outra natureza) ficará a cargo exclusivo do arrematante, bem como a retirada de eventual ocupante; constam deste Edital as ações judiciais relacionadas aos imóveis, quando houver, conforme informação do Comitente/Vendedor; e o lance inicial de cada lote está condicionado à aprovação do respectivo Comitente/Vendedor.

São Paulo, 25 de novembro de 2026.

_____

RIZA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ/MF sob o n° 08.769.451/0001-08

_____

SANTIAGO HOME EQUITY — FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS

CNPJ/MF sob o n° 32.969.565/0001-78

_____

Stephani da Silva Neves

Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576