

LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

STEPHANI DA SILVA NEVES, leiloeira oficial inscrita na **JUCESP nº 1576**, com endereço à Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, devidamente autorizada pela Credora Fiduciária **SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS** doravante designada **VENDEDORA**, inscrita no CNPJ sob nº **32.969.565/0001-78**, com sede na **Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 3º e 15º andar, Jardim Paulistano, São Paulo/SP, CEP 01452-002**, levará a **PÚBLICO LEILÃO**, de modo **On-line**, através do site: **www.leiloariasmart.com.br**, de acordo com os termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, no dia **09/09/2026 às 14h00**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 330.000,00 (trezentos e trinta mil reais)**, o imóvel abaixo descrito, com a propriedade consolidada em nome da Credora Fiduciária, que assim se descreve:

IMÓVEL DA MATRÍCULA Nº 27.553, do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC: Localização: Rua Prefeito Dib Cherem, nº 2.453, Bloco 06, Apartamento 404-A, Capoeiras, Florianópolis/SC, CEP 88090-000. Descrição: **APARTAMENTO Nº 404-A**, localizado no 4º pavimento do Edifício Prosyon, Bloco 06 do Conjunto Residencial Excelsior I, na Rua Dib Cherem, nº 2.453, Capoeiras, Subdistrito do Estreito, Florianópolis/SC, com área privativa de 74,37m², área comum de 13,60m², área total construída de 87,97m² e 0,93% de fração ideal no terreno com área de 4.186,60m². Inscrição Municipal nº 51.31.017.0847.159-936.

DEVEDORES FIDUCIANTES:

KERYLIN GÓSS LORENTINO, inscrita no CPF/MF sob o nº **100.238.839-28**.

KERYLU GOSS, inscrita no CPF/MF sob o nº **033.203.489-57**.

Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97.

Consta sobre o imóvel objeto deste leilão a existência da seguinte ação judicial: Execução de Título Extrajudicial nº 5070669-07.2025.8.24.0023, em trâmite no 1º Juízo da Vara de Cumprimentos de Sentença Cíveis e Execuções Extrajudiciais da Comarca da Capital/SC, movida pelo Conjunto Residencial Excelsior I em face de Kerylin Goss Lorentino, valor da causa R\$ 8.696,28.

Informa-se, ainda, que o leilão extrajudicial deste imóvel foi objeto de suspensão liminar concedida em Ação Anulatória de Procedimento de Execução Extrajudicial ajuizada por Kerylin Goss Lorentino perante a 7ª Vara Cível da Comarca da Capital/SC. Referida decisão foi reformada pelo Tribunal de Justiça de Santa Catarina, que deu provimento ao Agravo de Instrumento nº 5017097-74.2026.8.24.0000/SC (Rel. Des. Substituto André Alexandre Happke, j. 31/07/2026), reconhecendo a regularidade das notificações e da consolidação da propriedade e autorizando o prosseguimento dos atos expropriatórios.

Regularização 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; fica sob responsabilidade do arrematante eventuais pesquisas de débitos e ônus em relação ao imóvel.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **11/09/2026, no mesmo horário (14h00) e local**, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 236.239,60 (duzentos e trinta e seis, duzentos e trinta e nove reais e sessenta centavos)**.

Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site www.leiloariasmart.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão presencial, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

O devedor fiduciante será comunicado na forma do parágrafo 2º-A do art. 27 da lei 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/2017, das datas, horários e locais da realização dos leilões fiduciários, mediante correspondência dirigida aos endereços constantes do contrato, inclusive ao endereço eletrônico, podendo o(s) fiduciante(s) adquirir sem concorrência de terceiros, o imóvel outrora entregue em garantia, exercendo o seu direito de preferência em 1º ou 2º leilão, pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, conforme estabelecido no parágrafo 2º-B do mesmo artigo, ainda que, outros interessados já tenham efetuado lances, para o respectivo lote do leilão.

O envio de lances on-line 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 9.514/97, incluído pela lei 13.465 de 11/07/17, devendo apresentar manifestação formal do interesse no exercício da preferência, antes da realização do 1º leilão, com firma reconhecida, juntamente com documentos de identificação, inclusive do representante legal, quando se tratar de pessoa jurídica.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.

O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor do arremate, inclusive o devedor fiduciante, no caso do exercício do direito de preferência, na forma da lei. Caso haja arrematante quer em primeiro ou segundo leilão a escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.11.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos e aplicação de multa no importe de 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à CREDORA 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.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

1. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO ONLINE

1. Poderá o interessado, participar do leilão: online, habilitando-se previamente no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), até as 10 horas do dia da realização do leilão público. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

Lances

5. 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 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.

6. 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.

7. Os interessados habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico – online - no site da leiloeira. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

12. 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.

13. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

14. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido no Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

15. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. O COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos se não efetuado o pagamento em 24 horas. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

16. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais

condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

Condução do leilão

17. 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.

18. 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.

19. 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.

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

21. 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.

22. 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.

23. 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.

24. 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.

25. 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.

26. 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.

2. DO PAGAMENTO

1. No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará ao VENDEDOR, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados, depósitos, DOC's e TED's ou PIX em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

Formalização da venda

6. 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.

7. 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. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. A inobservância do prazo indicado no Item 4.3., ressalvada as hipóteses previstas no referido caput, facultará ao VENDEDOR, a seu único e exclusivo critério, cobrar de imediato do COMPRADOR, uma multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance acrescido de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

18. O não comparecimento do COMPRADOR perante o cartório competente para a outorga da escritura definitiva de compra e venda no prazo indicado poderá ensejar pelo VENDEDOR no ingresso das medidas judiciais cabíveis face ao COMPRADOR, objetivando não somente a outorga e registro da escritura, como também o ressarcimento de todos os eventuais prejuízos sofridos pelo VENDEDOR, como lucros cessantes, danos indiretos ou diretos. Na hipótese de ingresso de medidas judiciais pelo VENDEDOR face ao COMPRADOR, o COMPRADOR arcará com todas as custas, despesas e honorários advocatícios custeados originalmente pelo VENDEDOR.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

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.
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.
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.
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.
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.
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.
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. 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, podendo o COMPRADOR, a único e exclusivo critério do VENDEDOR: (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.

Responsabilidades do COMPRADOR

9. O COMPRADOR é responsável:

a) Pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA etc.;

b) Providenciar toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel perante os órgãos competentes, tais como Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis;

c) Realizar o cancelamento de eventuais ônus e gravames incidentes sobre o imóvel e, sendo necessário, acionar o juízo competente para tal finalidade, exceto se previsto expressamente, de forma diversa, na descrição específica do lote, certificando-se previamente de todas as providências necessárias e respectivos custos para esses cancelamentos;

d) Pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

e) Por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

f) Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

g) Por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

h) Pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

i) Pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

j) Por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos;

10. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, contas de consumo, condomínio, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial, avaliações, certidões pessoais em nome do VENDEDOR, 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 enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

11. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser unicamente assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter o VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

12. Na hipótese de, porventura o VENDEDOR ser acionado na esfera judicial, o COMPRADOR deverá substituir o VENDEDOR no polo passivo dos processos e, se for o caso, deverá indenizar o VENDEDOR de eventuais prejuízos sofridos bem como reembolsar o VENDEDOR pelos honorários advocatícios, custas e despesas arcadas durante o processo judicial. O COMPRADOR não poderá reclamar do VENDEDOR, em nenhuma hipótese, ou requerer abatimentos no preço, desfazimento da venda ou indenização que decorra de referidas obrigações.

13. Os débitos relativos ao imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores à Consolidação da Propriedade quanto posteriores a esta, serão integralmente assumidos e imediatamente transferidos ao COMPRADOR que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da escritura de compra e venda.

14. O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

15. Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

16. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data de consolidação, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral; (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e, (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

17. Caso o VENDEDOR incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano. O eventual não pagamento no prazo estabelecido poderá implicar, ainda, a critério exclusivo do VENDEDOR, na aplicação de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do valor a ser reembolsado, devido até a data do efetivo pagamento.

18. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda do imóvel arrematado.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

1. Até a data da assinatura/lavatura da Escritura Pública de Venda e Compra ou do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia a Favor da Instituição Financeira, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: (i) por problemas cadastrais do COMPRADOR; (ii) por impossibilidade documental; (iii) quando o COMPRADOR 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; (iv) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (ainda que enquadrada nas condições do leilão); (v) nos casos previstos em lei.

2. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no Item acima será restituída pelo VENDEDOR ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização. Para todos os efeitos, na ocorrência de desistência da venda pelo VENDEDOR, a leiloeira reembolsará ao COMPRADOR o valor recebido como comissão pelo arremate do imóvel.

3. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Na hipótese de ocorrer a desistência imotivada pelo COMPRADOR, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos, atualizado desde a data da manifestação de desistência pelo COMPRADOR até a data do pagamento da multa.

4. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 30,00% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 25,00% (vinte e cinco por cento) destinados à CREDORA 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. Considera-se ainda, tal conduta como fraude 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 sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

5. Para todos os efeitos, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

Penalidades

6. 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.

7. 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.

8. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução do contrato nos termos a Lei 9.514/97.

9. 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. 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.

11. 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.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

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.

2. 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.

3. O leilão poderá ser suspenso, sem aviso prévio, na hipótese de manifestação do devedor fiduciante e efetivo pagamento dos valores correspondentes ao exercício do direito de preferência.

4. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

CLÁUSULA OBRIGATÓRIA: "O valor referente a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação e/ou do exercício do direito de preferência, deverá ser pago diretamente ao leiloeiro, mediante transferência bancária, DOC's ou TED's para a conta indicada por este."

São Paulo, 07 de agosto de 2026

SANTIAGO HOME EQUITY FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS — CNPJ
32.969.565/0001-78

STEPHANI DA SILVA NEVES — Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576