

EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1º LEILÃO: (03 de agosto de 2026, às 14h30min *)

2º LEILÃO: (05 de agosto de 2026, às 14h30min *)

*(*horário de Brasília)*

Mauro Zukerman, Leiloeiro(a) Oficial, JUCESP nº 328, com escritório na Rua Minas Gerais, nº 316, Cj. 62, Higienópolis, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **LEILÃO PÚBLICO** de modo **SOMENTE ON-LINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizada pelo Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.**, inscrito no CNPJ sob nº 90.400.888/0001-42, com sede em São Paulo/SP, à Av. Presidente Juscelino Kubistchek, 2041, Conj. 281, Bloco A, Vila Nova Conceição, nos termos do Instrumento Particular com Eficácia de Escritura Pública, Alienação Fiduciária de Imóvel em Garantia, nº 0010239425, firmado em 30/06/2021, com os Fiduciantes **JOEL JUNIO DE FARIA SILVA**, brasileiro, gerente de engenharia, portador do RG nº 32.625.091-SSP/SP, inscrito no CPF/MF nº 299.737.198-83, e sua cônjuge **CAMILA MARIA BULLIO FRAGELLI**, brasileira, dentista, portadora do RG nº 40.621.172-3-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 340.529.818-04, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em São Carlos/SP, no dia 03 de agosto de 2026 em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 309.048,11 (trezentos e nove mil e quarenta e oito reais e onze centavos)**, o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **o imóvel matriculado sob nº 127.483 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de São Carlos/SP**, com propriedade consolidada conforme Av.16, constituído por *"Unidade Autônoma, designada como "Casa" nº 350, Modelo "C", no empreendimento denominado "Terra Nova São Carlos I" situado na cidade, município, comarca e circunscrição de São Carlos-SP, no Lote 01 da Quadra D do Loteamento Terra Nova Rodobens São Carlos II, na Via de Acesso 01, composta de: sala de estar/jantar, três (3) dormitórios, sendo um (1) tipo suíte, cozinha, área de serviço, wc social, quintal, jardim interno, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 66,8800 m², área comum de construção de 1,6425 m², totalizando a área construída de 68,5225 m²; sendo que a construção ocupará a área de 66,88000 m² em seu terreno privativo, O qual está melhor descrito e caracterizado na referida matrícula. Av.02 – Procedo esta averbação para constar que, a unidade desta ficha, passou a ter os seguintes características: Casa nº 350 (Trezentos e cinquenta): Modelo "B1" – Constituída de sala de estar/jantar, três (3) dormitórios, cozinha, área de serviço, wc social, área de luz, gramado, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte, com uma área privativa de construção de 58,3800 m², área comum de construção de 1,2589 m², totalizando a área construída de 59,6389 m²; sendo que a construção ocupará a área de 58,3800 m² em seu terreno privativo, o qual mede 6,50 metros de frente para via de acesso oito (8); 6,50 metros aos fundos, confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e dezessete (317), 22,00 metros ao lado direito, de quem se coloca na via de acesso oito (8) e olha para o terreno, confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e cinquenta e um (351) e 22,00 metros ao lado esquerdo confrontando com o terreno de uso privativo da casa trezentos e quarenta e nove (349) com a qual é geminada, encerrando a área superficial de 143,0000 m² (sendo 58,3800 m² de ocupação da construção e 84,6200 m² de área de ocupação descoberta destinada a gramado, circulação e recuo frontal destinado a acesso e estacionamento de dois (2) automóveis de passeio de médio porte) a qual somada a área comum de 88,0626 m² no todo do terreno, encerra a área total de terreno no condomínio, com uma fração ideal de 231,0626 m² ou 0,2256%. Av.04 - Para constar que a Via de Acesso 01, atualmente denomina-se Rua Otto Werner Rosel. Av.09 – Sobre este imóvel foi edificada uma residência, com frente para a Rua Otto Werner Rosel, nº 777, com uma área*

construída de 58,38 metros quadrados. Cadastro Municipal: 10.524.040.001. **Venda em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme (R.15) a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S.A. (“Vendedor”). Imóvel Ocupado.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 05 de agosto de 2026, no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 355.435,13 (trezentos e cinquenta e cinco mil quatrocentos e trinta e cinco reais e treze centavos)**, nos termos do art. 27, §2º da Lei 9.514/97.

Os interessados em participar do **leilão de modo on-line** deverão se cadastrar no site www.portalzuk.com.br, encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas antes do início do leilão e se habilitar, acessando a página deste leilão, clicando na opção **"HABILITE-SE AQUI"**, com antecedência de até 01 hora, antes do início do leilão online.

O envio de lances on-line se dará através do site www.portalzuk.com.br.

O Arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio por meio de TED ou PIX, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão. A título de comissão, pagará em igual prazo, à vista, o valor de 5% sobre o lance ofertado, a ser depositada diretamente na conta corrente bancária indicada pelo Leiloeiro(a).

Nos termos do disposto no parágrafo 2-B art. 27, da Lei 9.514/97, ao devedor(a)(s) fiduciante(s) é assegurado o direito de exercer o seu direito de preferência na aquisição do imóvel até a data da realização do segundo Leilão. As vendas ficarão, portanto, condicionadas ao não exercício da preferência pelo(a) ao devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se exercido o direito de preferência pelo devedor(a)(s) fiduciante(s) na aquisição, este deverá efetuar o pagamento da arrematação até a data da realização do segundo leilão, no valor equivalente ao da sua dívida, somados aos encargos, despesas e demais valores previstos em lei, incluindo também a responsabilidade de pagamento da comissão do leiloeiro, que será no montante de 5% (cinco por cento) sobre a totalidade do valor a ser pago pelo(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s).

Se o(a)(s) devedor(a)(s) fiduciante(s) não realizar a aquisição do imóvel em exercício ao seu direito de preferência, nas condições e prazos previstos no presente Edital, considerar-se-á automaticamente a sua desistência quanto a esta faculdade. Nesse caso, havendo licitantes, o imóvel será vendido para aquele que ofertou maior lance.

Caso haja Arrematante em Primeiro ou Segundo Leilão, a Carta de Arrematação será emitida em 3 (três) dias úteis, a contar do pagamento do valor pelo Arrematante. Para os imóveis localizados no Estado de São Paulo, a Escritura Definitiva de Venda e Compra (“Escritura Definitiva”) do imóvel será outorgada ao Arrematante no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data do leilão. Para os demais Estados, a outorga da Escritura Definitiva será realizada em igual prazo, caso seja confirmado pelo Registro de Imóveis competente a impossibilidade de registro da respectiva Carta de Arrematação.

Caso, após a realização do Leilão surja qualquer ação judicial envolvendo os imóveis alienados, o Vendedor apenas se manifestará ao Arrematante após a sua efetiva citação judicial, e não impedirá a formalização da Escritura Definitiva ou registro da Carta de Arrematação, conforme o caso.

A Escritura Definitiva será outorgada no Tabelionato que vier a ser indicado pelo Vendedor. Para que ocorra a lavratura da Escritura Definitiva, o Arrematante deverá efetuar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos à vista, de modo a ser possível o registro da Escritura Definitiva e transferência do Imóvel para a titularidade do Arrematante. Caso seja admitido pela Municipalidade o parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, e o Arrematante efetue tal parcelamento, em descumprimento ao previsto no presente edital, ficará a critério exclusivo do Vendedor o cancelamento da venda, com a emissão da respectiva Ata de Leilão Prejudicado, oportunidade em que serão aplicadas as penalidades previstas no parágrafo a seguir.

Em caso de desistência imotivada do Arrematante ou se o Arrematante, em razão da promoção de ações judiciais após a data de arrematação, optar por não prosseguir com a lavratura da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ou registro da Carta de Arrematação para aquisição da propriedade do imóvel (“Desistência”), ou em caso de parcelamento do Imposto de Transmissão de Bens Inter Vivos, a venda/arrematação será desfeita com a devolução pelo Vendedor do valor pago pelo Arrematante deduzido cumulativamente: (i) 20% (vinte por cento) do valor depositado a título de pagamento do imóvel, como compensação pela Desistência do Arrematante, e (ii) 5% (cinco por cento) do valor total do lance, destinado ao Leiloeiro a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor do lance mínimo será nos termos do parágrafo 1º, do art. 27 da Lei 9.514/97. No segundo leilão, será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, das despesas, dos prêmios de seguro, dos encargos legais, inclusive tributos, e das contribuições condominiais.

Correrão por conta do Arrematante todas as despesas e procedimentos relativos à arrematação do imóvel, tais como, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros etc., despesas com regularização e encargos da área construída a maior junto aos órgãos competentes (se houver), bem como a desocupação, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. O Vendedor não responde pelas condições físicas do imóvel e nem mesmo por eventuais divergências existentes entre o Imóvel e sua documentação, ficando por conta do Arrematante todas as providências e despesas necessárias aos reparos e às regularizações necessárias, ainda que originadas antes da data do Leilão.

A contar da data de arrematação, o Arrematante responderá por todos os impostos e taxas incidentes sobre o imóvel, tais como: Imposto Territorial (IPTU ou ITR), despesas condominiais e contas de consumo, obrigando-se a pagá-los em seus vencimentos ou regularizá-los, mesmo que lançados em nome do Vendedor, de seus antecessores ou de terceiros.

A indenização por evicção (perda da coisa por força de decisão judicial transitada em julgado), em qualquer hipótese, ainda que não conste a existência de referida ação judicial na descrição do lote, será limitada à

devolução: (i) dos valores efetivamente pagos pelo Arrematante a título de preço do imóvel, acrescido pelo IGP-M/FGV, a contar da data do pagamento; (ii) somente para imóvel vendido na condição de ocupado, das despesas condominiais e tributos comprovadamente pagos pelo Arrematante; (iii) custas e emolumentos cartorários pagos em razão da outorga e registro da Escritura Definitiva; (iv) do valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro, considerando o índice IGP-M/FGV desde a data do pagamento, devendo o valor histórico relacionado à mencionada comissão ser restituído diretamente pelo(a) Leiloeiro(a). Fica esclarecido que, na hipótese de evicção, não caberá qualquer outra restituição e o Arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados no Artigo 450 do Código Civil Brasileiro, nem mesmo por benfeitorias eventualmente edificadas pelo Arrematante do

imóvel após a data da aquisição, tais como, exemplificativamente, reformas, pinturas, reparos, manutenções, mobília, pertencas etc., pelas quais não poderá pleitear direito de retenção.

Dentro de 45 (quarenta) dias, contados da outorga da competente Escritura Definitiva, se outorgada, ressalvada a hipótese de extensão autorizada do prazo, o Arrematante deverá apresentar ao Vendedor a comprovação do registro do respectivo instrumento aquisitivo no Oficial de Registro de Imóveis competente. Para os casos em que verificada a possibilidade de registro da Carta de Arrematação, o prazo será contado a partir da emissão da respectiva Carta. A inobservância do prazo indicado, facultará ao Vendedor cobrar de imediato do Arrematante multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor do presente instrumento, e atualização monetária em conformidade com a variação “pro-rata- die” do IGP-M/FGV, se positiva, (utilizada com um mês de defasagem), ocorrida desde a data da infração até a data do efetivo pagamento, além de juros de 1% ao mês, mês ou fração.

Ainda, o Arrematante deverá providenciar junto aos órgãos competentes a transferência das contas de consumo, condomínio e IPTU do imóvel para o seu nome, comprovando essa providência ao Vendedor no prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias, sendo que referido prazo será contado da data da arrematação, e para o IPTU será contado da data em que registrada a transferência de titularidade na matrícula do Imóvel. Caso tal obrigação não seja cumprida, é cabível a aplicação, a critério exclusivo do Vendedor, de multa moratória diária equivalente a 2% (dois por cento) do total do preço de venda do Imóvel, devida até a data da efetiva comprovação perante o Vendedor.

O Vendedor está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e COAF (Conselho de Controle de Atividades Financeiras) com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de Outubro de 1998.

As fotos divulgadas no site do(a) leiloeiro(a) são meramente ilustrativas, devendo o Arrematante constatar a localização e situação real do bem. 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 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Outras informações no site do leiloeiro www.portalzuk.com.br, pelo e-mail contato@portalzuk.com.br, ou pelo Whatsapp: (11) 99514-0467.