EDITAL DE LEILÃO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – PRESENCIAL E ONLINE

1º LEILÃO: 30 de novembro de 2026, às 15h00min *.
2º LEILÃO: 02 de dezembro de 2026, às 15h00min *.
(*horário de Brasília)

Ana Claudia Carolina Campos Frazão, Leiloeiro(a) Oficial, JUCESP nº 836, com escritório na Rua Herval, nº 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP: 03062-000, FAZ SABER a todos quanto o presente EDITAL virem ou dele conhecimento tiver, que levará a **LEILÃO PÚBLICO** de modo **PRESENCIAL E ON-LINE**, nos termos da Lei nº 9.514/97, artigo 27 e parágrafos, devidamente autorizado pelo Credor Fiduciário **BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A**, inscrito no CNPJ sob n° 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 força de escritura pública nº 070110230015130, firmado em 01/11/2018, com o(s) **Fiduciante(s) FABIANO OLIVEIRA DE BRITO,** brasileiro, mecânico manutenção, portador da cédula de identidade RG nº 44.437.636-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 358.768.228-33, e sua cônjuge **CAMILA APARECIDA DA SILVA DE BRITO,** brasileira, professora, portadora da cédula de identidade RG nº 44.659.292-4 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 375.556.708-36, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados na Rua Leon Burbure, nº 180, Apto. 22, Bloco B, Fazenda da Juta, São Paulo/SP, **no dia 30 de novembro de 2026, às 15h00min**, em **PRIMEIRO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 484.626,63** (quatrocentos e oitenta e quatro mil seiscentos e vinte e seis reais e sessenta e três centavos)**,** o qual encontra-se atualizado conforme disposições contratuais, **o imóvel matriculado sob nº 137.207 do 6º Serviço de Registro de Imóveis de São Paulo/SP**, com propriedade consolidada conforme Av.12, constituído por *"O apartamento nº 01, localizado no pavimento térreo do BLOCO "1" EDIFÍCIO COLIBRI, integrante do empreendimento denominado "CONDOMÍNIO MORADA DOS PÁSSAROS", situado à Avenida do Oratório, nº 5.660, no 26º SUBDISTRITO-VILA PRUDENTE, com a área útil de 64,05m², a área comum de 39,226m² (inclusive 01 vaga descoberta para estacionamento e guarda de um automóvel de passeio, em local indeterminado da garagem), a área total de 103,276m² e a fração ideal de terreno de 0,2436%, do terreno, onde está construído o referido empreendimento, encerra a área de 16.436,00m²."*. **Cadastro Municipal:** 155.230.1172-9. **Venda em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.** Consta conforme R.11 a alienação fiduciária em favor do Banco Santander (Brasil) S/A. **Imóvel Ocupado.**

O interessado em participar do Leilão nos termos deste Edital, está ciente que: (i) os imóveis, quando na condição de Unidades - HIS ou HMP, se destinam às famílias que comprovem enquadra-se nas regras e condições previstas na Lei 16.050/2014, Decreto 63.130/2024 e alterações posteriores, e Portaria SEHAB 61 de 22/05/2024 do Município de São Paulo/SP; (ii) o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda familiar dependerá da emissão de certidão nos termos do artigo 5º do Decreto nº 63.130/2024, observada a Portaria SEHAB nº 61 de 22/05/2024 (Certidão - Renda Familiar); (iii) a Certidão - Renda Familiar será exigida em todas revendas, durante o prazo de 10 anos, contados da primeira venda para família enquadrada na renda prevista para Unidades - HIS ou HMP; (iv) em caso de venda dos imóveis, deverá informar aos novos proprietários a condições de Unidades - HIS ou HMP e das obrigações decorrentes dessa condição nos termos da Lei 16.050/2014. Deverá, ainda, ser observado o valor máximo para revenda dos imóveis; e (v) caso a aquisição seja para fins de investimento, o imóvel deverá ser destinado à locação respeitando o limite máximo previsto em lei. A locação em valores superiores ao limite implicará nas sanções previstas na referida legislação.

Caso o interessado venda a ofertar lance vencedor a atender aos requisitos previstos em lei, adquirirá o imóvel na qualidade de pessoa elegível à destinação de unidades imobiliárias classificadas como HIS ou HMP Caso não atenda aos requisitos legais, adquirirá o imóvel na qualidade de investidor, devendo observar os termos da lei. Em quaisquer das hipóteses, o Arrematante se compromete a entregar toda a documentação exigida, bem como a prestar declarações que se fizerem necessárias. Ainda, o Arrematante está ciente ainda de que, em qualquer caso, a venda será mantida integralmente, com as restrições constantes na legislação

aplicável, não sendo oponível, em face do credor fiduciário, qualquer alegação de desconhecimento para justificar eventual pedido de cancelamento da arrematação.
O interessado, ao apresentar lance para aquisição de imóvel constante do presente Edital, declara que realizou as diligências necessárias, junto aos órgãos públicos e legislação local aplicáveis, eventual vinculação do imóvel à programas habitacionais, políticas públicas, subsídios governamentais, restrições administrativas ou quaisquer legislações específicas que imponham limitação de uso, transferência, oneração e fruição, assumindo integralmente os riscos de uso, zoneamento e enquadramento, obrigando-se a respeitá-las e renunciando expressamente ao direito de alegar desconhecimento e solicitar o desfazimento da arrematação, isentando o credor fiduciário, de qualquer responsabilidade, presente ou futura.

Caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia **02 de dezembro de 2026, às 15h00min,** no mesmo local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO**, com lance mínimo igual ou superior a **R$ 242.313,32** (duzentos e quarenta e dois mil trezentos e treze reais e trinta e dois centavos), nos termos do art. 27, §2º da Lei 9514/97**.**

Os interessados em participar do **leilão no modo presencial**, devem se dirigir ao Auditório do Leiloeiro(a), na Rua Herval, nº 1052, Belenzinho, São Paulo/SP, CEP: 03062-000, enquanto os interessados em participar do leilão de **modo on-line**, deverão se cadastrar no site **www.FrazaoLeiloes.com.br** , **encaminhando a documentação necessária para liberação do cadastro 24 horas 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 presencial/online.

O envio de lances on-line se dará através do site **www.FrazaoLeiloes.com.br** , em igualdade de condições com os participantes de modo presencial.

O Arrematante deverá efetuar o pagamento integral do preço do imóvel arrematado, à vista, por meio de TED ou PIX, no prazo de 24h 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)(a). O Arrematante por meio de lance on-line terá igual prazo**, depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento nas mesmas condições.

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) 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(a), 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”) no 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 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) a título de comissão.

No Primeiro Leilão, o valor o 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 e 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) o valor correspondente à correção monetária relativa à comissão do Leiloeiro(a), 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)(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, pertenças 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 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 n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933 e Lei nº 13.138, de 26 de junho de 2015, que regula a profissão de Leiloeiro(a) Oficial.

Outras informações no site do Leiloeiro(a): **www.FrazaoLeiloes.com.br** ou pelo tel. 11-3550-4066.