



EDITAL DE VENDA DIRETA DE IMÓVEIS - BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A.

EDITAL Nº 102/2026

O BANCO SANTANDER (BRASIL) S.A., **Santander Holding Imobiliária SA** é **18.511.694/0001-97** na qualidade de proprietário dos imóveis relacionados nos anexos deste edital, por intermédio de Danilo Aparecido de Oliveira, Leiloeiro Oficial, Matrícula nº 1067, promoverá VENDA DIRETA DE IMÓVEIS, observadas as condições abaixo.

1. DO RESPONSÁVEL

Danilo Aparecido de Oliveira, Leiloeiro Oficial, Matrícula 1067.

Portal: www.leilaopratico.com.br.

2. DO OBJETO

Venda direta dos imóveis descritos nos anexos, contendo endereço, matrícula, área, valor, ocupação e condições específicas.

4. DOS PARTICIPANTES

Poderão participar da presente Venda Direta:

I – Pessoas Físicas: maiores de 18 (dezoito) anos, plenamente capazes para os atos da vida civil, regularmente cadastradas no portal www.leilaopratico.com.br e que atendam às exigências deste Edital.

II – Pessoas Jurídicas: regularmente constituídas, em situação cadastral ativa perante a Receita Federal do Brasil, representadas por seus administradores ou procuradores legalmente habilitados.

É vedada a participação de pessoas que estejam legalmente impedidas de contratar, bem como daquelas que não atenderem às condições estabelecidas neste Edital.

A participação na Venda Direta implica o conhecimento e a aceitação integral de todas as condições estabelecidas neste Edital, não podendo o participante alegar desconhecimento de qualquer de suas disposições.

5. DAS PROPOSTAS

As propostas serão enviadas exclusivamente pelo portal e dependerão de aprovação do Banco Santander, que poderá aceitá-las ou recusá-las.



6. DO PAGAMENTO

Modalidades:

- À vista.
- 20% de sinal + 11 parcelas mensais sem juros.
- 20% de sinal + 48 parcelas mensais com juros de 1% a.m. acrescidas de IGP-M.
- Financiamento em até 420 meses, sujeito à aprovação de crédito.

Os interessados em financiamento deverão encaminhar toda a documentação por e-mail a seguir: contato@leilaopratico.com.br.

Não será admitida a apresentação de documentos para análise de crédito após o encerramento da Venda Direta, sendo de inteira responsabilidade do interessado providenciar o envio da documentação completa dentro do prazo estabelecido.

Toda a análise deverá ocorrer antes do encerramento da Venda Direta.

7. FINANCIAMENTO

Pessoa Física:

- RG, CPF ou CNH válida;
- Certidão de nascimento/casamento/união estável;
- CLT: 3 últimos holerites ou IRPF;
- Autônomos: extratos bancários PF dos últimos 3 meses + IRPF;
- Aposentados/Pensionistas: extrato atualizado do INSS.

Pessoa Jurídica:

- Balanço Patrimonial;
- DRE;
- Relação de faturamento dos últimos 12 meses assinada;
- Cartão CNPJ;
- Ficha Simplificada da Junta Comercial;
- RG, CPF, CNH e comprovante de endereço dos sócios/administradores.

8. ANÁLISE DE CRÉDITO

Toda a documentação exigida para análise de crédito deverá ser encaminhada pelo interessado antes do encerramento da Venda Direta, dentro do prazo previsto no anúncio do imóvel.

O participante que optar pela modalidade de financiamento declara estar ciente de que a aprovação de crédito depende exclusivamente da análise da instituição financeira.



Caso o proponente seja declarado vencedor e não tenha encaminhado previamente toda a documentação necessária para a análise de crédito, ou tenha o financiamento recusado, ou em razão da ausência, insuficiência, irregularidade ou inconsistência da documentação apresentada, a venda será considerada frustrada por culpa exclusiva do comprador.

Nessa hipótese, o arrematante permanecerá obrigado ao pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Oficial, bem como da multa compensatória correspondente a 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta vencedora, sem prejuízo das demais perdas e danos eventualmente cabíveis.

8.1 – DO FINANCIAMENTO E CONSÓRCIO DE OUTRAS INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

O VENDEDOR poderá aceitar o pagamento mediante financiamento imobiliário ou carta de crédito de consórcio emitidos por outras instituições financeiras, desde que previamente autorizado e observadas as condições deste Edital.

O participante que optar por essa modalidade declara estar ciente de que deverá possuir, antes do encerramento da Venda Direta, financiamento previamente aprovado ou carta de crédito de consórcio devidamente contemplada, apta à imediata utilização para aquisição do imóvel.

Toda a documentação necessária para análise e comprovação da operação deverá ser encaminhada dentro do prazo previsto neste Edital, sendo de inteira responsabilidade do participante atender às exigências da instituição financeira ou administradora do consórcio.

Independentemente da modalidade escolhida, o comprador vencedor deverá efetuar o pagamento da comissão do Leiloeiro Oficial e do valor correspondente à entrada prevista neste Edital com recursos próprios, nos prazos estabelecidos, não podendo condicionar tais pagamentos à liberação dos recursos da instituição financeira ou da administradora do consórcio.

Na hipótese de o financiamento ou a carta de crédito não serem liberados por ausência de contemplação, reprovação cadastral, insuficiência de crédito, irregularidade documental, atraso na apresentação da documentação ou qualquer outro motivo imputável ao comprador, a venda será considerada frustrada por culpa exclusiva do adquirente, permanecendo este obrigado ao pagamento da comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Oficial, bem como da multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta vencedora, sem prejuízo das demais perdas e danos eventualmente cabíveis.

A participação na Venda Direta, mediante utilização de financiamento ou carta de crédito de outra instituição financeira, implica a plena concordância do participante com todas as condições previstas neste Edital, não sendo admitida qualquer alegação posterior de desconhecimento ou impossibilidade de cumprimento das obrigações assumidas.



8-II DA RESPONSABILIDADE PELA OBTENÇÃO DO CRÉDITO

A obtenção de financiamento imobiliário ou a utilização de carta de crédito de consórcio constitui providência de exclusiva responsabilidade do comprador.

O LEILOEIRO atua exclusivamente como intermediador da alienação do imóvel, não prestando qualquer garantia quanto à aprovação do crédito, condições financeiras, taxas de juros, prazo de contratação, valor financiável, contemplação de carta de crédito ou liberação dos recursos pela instituição financeira ou administradora do consórcio.

A eventual negativa de crédito, atraso na contratação, cancelamento da operação ou qualquer impedimento decorrente da relação entre o comprador e a instituição financeira ou administradora do consórcio não afastará as obrigações assumidas pelo comprador neste Edital, quando o insucesso decorrer de fato que lhe seja imputável.

9. DA HOMOLOGAÇÃO DA PROPOSTA

A proposta vencedora somente produzirá efeitos após a aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá homologá-la, recusá-la, solicitar complementação de informações ou negociar condições comerciais, sem que disso decorra qualquer direito à indenização por parte do proponente.

A aprovação da proposta constitui faculdade exclusiva do VENDEDOR, não gerando obrigação de venda pela simples apresentação da maior oferta.

10. DA IRREVOGABILIDADE DA PROPOSTA

A proposta apresentada possui caráter irrevogável e irretratável durante todo o período de sua validade, obrigando o participante ao fiel cumprimento das obrigações assumidas.

Após a homologação da proposta pelo VENDEDOR, não será admitida desistência, salvo autorização expressa deste, permanecendo aplicáveis as penalidades previstas neste Edital.

11. - DA RESPONSABILIDADE PELAS INFORMAÇÕES PRESTADAS

O participante responde integralmente pela autenticidade, veracidade e atualização de todos os documentos e informações apresentados.

A constatação de falsidade documental, fraude, omissão de informações relevantes ou qualquer irregularidade poderá acarretar o cancelamento da venda, sem prejuízo das sanções civis, administrativas e penais cabíveis.



12. DA COMUNICAÇÃO ELETRÔNICA

Todas as comunicações relativas à Venda Direta serão realizadas por meio do endereço eletrônico informado pelo participante em seu cadastro.

Considerar-se-ão válidas todas as notificações encaminhadas para o e-mail cadastrado, sendo de inteira responsabilidade do participante manter seus dados atualizados.

13. DA PREVENÇÃO À LAVAGEM DE DINHEIRO

O VENDEDOR poderá exigir, a qualquer momento, documentos e informações complementares destinados ao cumprimento da legislação relativa à prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e às normas de compliance.

O não atendimento da solicitação poderá implicar a suspensão ou cancelamento da venda.

14. DA ORIGEM DOS RECURSOS

O comprador declara que os recursos financeiros utilizados para aquisição do imóvel possuem origem lícita, responsabilizando-se integralmente pelas informações prestadas, podendo o VENDEDOR solicitar documentação comprobatória sempre que entender necessário.

15. DAS DECLARAÇÕES DO PARTICIPANTE

Ao apresentar proposta, o participante declara que:

- I – leu integralmente este Edital;
- II – compreendeu todas as condições da Venda Direta;
- III – realizou as diligências que julgou necessárias antes da apresentação da proposta;
- IV – possui capacidade civil e financeira para aquisição do imóvel;
- V – aceita integralmente todas as regras previstas neste Edital;
- VI – assume inteira responsabilidade pela proposta apresentada.

16. DA RESPONSABILIDADE DO LEILOEIRO

O Leiloeiro Oficial atua exclusivamente na condução da Venda Direta, não respondendo pela regularidade jurídica do imóvel, estado de conservação, situação de ocupação, aprovação de financiamento, emissão de carta de crédito, liberação de recursos, evicção,



vícios aparentes ou ocultos, bem como por quaisquer obrigações atribuídas ao VENDEDOR.

17. DOS DÉBITOS INCIDENTES SOBRE O IMÓVEL E DAS DESPESAS DE TRANSFERÊNCIA

Os débitos incidentes sobre o imóvel, tais como IPTU, taxas municipais, contribuições, despesas condominiais e demais encargos de responsabilidade do proprietário, vencidos até a data da formalização da venda, serão de responsabilidade exclusiva do VENDEDOR, observado o disposto nas condições específicas de cada imóvel e na legislação aplicável.

A partir da data da assinatura do instrumento de compra e venda, quando aplicável, todos os tributos, taxas, contribuições, despesas condominiais e demais encargos que incidirem sobre o imóvel passarão a ser de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.

Correrão exclusivamente por conta do COMPRADOR todas as despesas necessárias à formalização e transferência da propriedade, incluindo, mas não se limitando a:

- ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis);
- Escritura Pública, quando exigida;
- Registro da transferência da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis;
- Emolumentos cartorários;
- Custas de reconhecimento de firma e autenticações;
- Despesas bancárias e tarifas eventualmente cobradas em operações de financiamento ou utilização de carta de crédito;
- Quaisquer outras despesas necessárias à efetivação da transferência do imóvel.

O comprador declara estar ciente de que tais despesas não integram o valor da proposta apresentada, comprometendo-se a quitá-las integralmente nos prazos exigidos pelos órgãos competentes e pelas instituições envolvidas.

18. COMISSÃO E PENALIDADES

O comprador pagará comissão de 5% ao Leiloeiro Oficial.

Caso o vencedor desista da compra, não apresente a documentação previamente ou tenha o financiamento inviabilizado por sua responsabilidade, ficará obrigado ao pagamento da comissão de 5% e multa compensatória de 10% sobre o valor da proposta.



19. VISITAÇÃO

Mediante agendamento prévio pelo email contato@leilaopratico.com.br.

20. LGPD

Os dados pessoais serão tratados conforme a Lei 13.709/2018.

21. DISPOSIÇÕES GERAIS

21.I- Os imóveis objeto da presente Venda Direta serão comercializados em caráter "ad corpus", no estado físico, documental, urbanístico, ambiental, ocupacional e de conservação em que se encontram, sendo de responsabilidade exclusiva do interessado realizar previamente todas as diligências, inspeções, consultas e verificações que entender necessárias.

O comprador declara ter pleno conhecimento das condições do imóvel, assumindo integralmente as responsabilidades inerentes à aquisição, não podendo pleitear, posteriormente, abatimento do preço, complementação de área, rescisão da venda, indenização ou qualquer outra compensação em razão de diferenças de metragem, confrontações, localização, estado de conservação, benfeitorias, características construtivas, vícios aparentes, limitações administrativas ou quaisquer outras condições verificáveis antes da aquisição.

21.II- O VENDEDOR e o LEILOEIRO reservam-se o direito de, a qualquer tempo, corrigir erros materiais, digitação, inexatidões, omissões, divergências de informação ou promover retificações neste Edital, nos anúncios, nas fichas dos imóveis ou em quaisquer documentos relacionados à Venda Direta, mediante comunicação aos interessados por meio do portal oficial ou outro meio de divulgação utilizado.

21.III- A participação na presente Venda Direta implica a ciência, compreensão e aceitação integral de todas as condições estabelecidas neste Edital, nos anexos, nas condições específicas de cada imóvel e nas demais comunicações oficiais divulgadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

21.IV- Este Edital obriga as partes, seus herdeiros e sucessores, produzindo todos os efeitos legais decorrentes da participação na Venda Direta.



22. DO FORO

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou litígios decorrentes deste Edital, da Venda Direta ou dos instrumentos dela decorrentes, ressalvadas as hipóteses de competência absoluta previstas na legislação brasileira.

São Paulo/SP, 16 de Julho de 2026.

Danilo Aparecido de Oliveira
Leiloeiro Oficial – Matrícula nº 1067