

# EDITAL DE LEILÃO – CONGLOMERADO ITAÚ UNIBANCO

## 1. DISPOSIÇÕES GERAIS E CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

- 1.1. Os imóveis do Conglomerado Itaú Unibanco e de suas coligadas serão vendidos um a um, por meio de leilão presencial, *on line* ou presencial e *on line*, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo estipulado para cada imóvel. Será considerado vencedor o proponente que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo. O proponente passará, a partir de então, a ser designado **COMPRADOR**.
- 1.2. Fica reservado ao **VENDEDOR**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro. O **VENDEDOR** se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, sem que caiba ao proponente direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.
- 1.3. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade da realização do pregão presencial e de geração da transmissão on-line.

### Condições de participação, habilitação e leilão *on line*

- 1.4. O local de realização do leilão, **Auditório do Leiloeiro – Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Bairro Jardim Paulista, São Paulo, SP, CEP 01419-001**, possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.
- 1.5. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: (a) enviando ao leiloeiro proposta escrita por e-mail, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, ou (b) *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), **até as 13:00hs do dia 03/04/2024**. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- 1.6. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.
- 1.7. No ato da arrematação, ou em até 05 (cinco) dias contados da data de realização do leilão, o **COMPRADOR** deverá apresentar o original e fornecer cópia autêntica dos seguintes documentos:
  - i) se pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência (conta de luz, água, telefone ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) declaração completa do Imposto de Renda, acompanhada do respectivo recibo; (e) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.
  - ii) se pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação; (d) IRPF dos sócios e relação de faturamento da empresa – dos últimos 12 meses e assinado pelo contador; (e) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada; (g) comprovante do recurso para pagamento do imóvel em leilão.
- 1.7.1. O **VENDEDOR** está obrigado a observar todos os procedimentos determinados pela legislação

vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pelo 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. Desta forma, o **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao **VENDEDOR**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

- 1.7.2. Caso o **VENDEDOR** seja Entidade Fechada de Previdência Complementar, o **COMPRADOR** também está obrigado a observar as formalidades decorrentes da Instrução MPS/SPC nº 26, de 01 de setembro de 2008, ou normativo que o substitua.
- 1.7.3. 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.
- 1.7.4. 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.
- 1.7.5. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.
- 1.7.6 Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).
- 1.8. A venda, independentemente do valor e forma de pagamento, estará sujeita a análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada à aprovação do **VENDEDOR**.
  - 1.8.1. Após a análise de crédito mencionada, ficará a critério do **VENDEDOR** realizar ou não a venda, sem que sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.
- 1.9. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Ocorrendo a sustação dos cheques emitidos pelo **COMPRADOR** ou a devolução por insuficiência de fundos, o **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos. 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.
- 1.10. As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra (para imóveis arrematados à vista) e da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (para imóveis arrematados com parcelamento), estão disponíveis no *site* do leiloeiro para prévia consulta dos interessados.
- 1.11. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas 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.

## 2. FORMALIZAÇÃO DA VENDA COM PAGAMENTO À VISTA E PARCELADO

- 2.1. Após a confirmação da venda pelo Vendedor, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao sinal (pagamento parcelado) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados.
- 2.2. O pagamento do sinal ou do valor total da arrematação, deverá ser realizado na agência e conta corrente, indicada pelo Vendedor.
- 2.3. Não é permitida a utilização do FGTS, financiamento imobiliário, consórcios e nem de cartas de crédito de qualquer natureza, para adquirir imóveis no leilão. Os imóveis (i) com dívidas (condomínio, IPTU, multas etc.), (ii) rurais, ou (iii) cujo **COMPRADOR** seja ex-proprietário serão vendidos somente à vista. Também serão vendidos somente à vista os imóveis em cuja descrição conste tal obrigatoriedade.
  - 2.3.1. Os imóveis com dívidas poderão ser pagos parceladamente, desde que todos os ônus que recaem sobre o imóvel sejam quitados à vista.

### **Condições específicas para Pagamento à Vista**

- 2.4. O **VENDEDOR** concederá desconto sobre o valor de arrematação dos imóveis arrematados à vista. O valor dos descontos concedidos serão conforme o especificado na descrição da venda de cada imóvel e variará entre 10% e 15%. Na hipótese de a descrição do imóvel ser omissa em relação ao valor do desconto, presumir-se-á o desconto de 10% sobre o valor de arrematação dos imóveis pagos à vista. O desconto não se aplica à comissão de leiloeiro. Na venda com pagamento parcelado, não será concedido qualquer desconto.

### **Condições específicas para Pagamento a Prazo**

- 2.5. No caso de pagamento parcelado, o vencimento da primeira parcela ocorrerá em 30 (trinta) dias contados da data da realização do leilão. As demais parcelas vencerão em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão da posse, da assinatura de Compromisso Particular de Venda e Compra ou da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.
- 2.6. Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (a) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento pelo **VENDEDOR**, de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e (b) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.
- 2.7. **Em caso de não recepção do boleto com prazo de 7 dias que antecipem seu vencimento, será possível solicitar via telefone para 4004-7051 (Capitais e Grande SP) / 0300 789 7051 (demais localidades) opção 9 (falar com atendente) e posterior opção 3 (falar sobre contrato Unibanco). Este canal é EXCLUSIVO para solicitação de boletos não recepcionados, quaisquer outros assuntos deverão ser solicitados ao leiloeiro.**
- 2.8. O **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** para que, no prazo de 15 (quinze) dias regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o **VENDEDOR** poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada. Nesse caso, o **COMPRADOR** perderá (i) 30% (trinta por cento) dos valores pagos ao **VENDEDOR**, atualizados monetariamente desde a data da resolução até a do pagamento da multa, de acordo com a variação do IPCA - IBGE; e (ii) todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou qualquer outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, sem prejuízo das perdas e danos excedentes. A comissão de leiloeiro não será devolvida.
- 2.9. O valor remanescente será devolvido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, na forma indicada no item 5. O valor será atualizado monetariamente mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

## **3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS**

- 3.1. As vendas são feitas em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos dos imóveis divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o **COMPRADOR** não terá direito a exigir do **VENDEDOR** nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.
- 3.2. Nos casos em que a legislação preveja o direito de preferência a terceiros (locatários, arrendatários e condôminos voluntários, por exemplo), a venda será condicionada ao não exercício do direito de preferência desses nos prazos legais.
- 3.3. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documental, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.
- 3.4. Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel.

## **Responsabilidades do COMPRADOR**

### **3.5. O COMPRADOR é responsável:**

- (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) por débitos relativos ao INSS e ISS 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;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 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;
- (vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- (viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.
- (ix) por observar as leis brasileiras que dispõem sobre os crimes de lavagem de dinheiro e combate ao financiamento ao terrorismo, bem como as leis e regulamentos de prevenção à lavagem de dinheiro estrangeiras eventualmente aplicáveis às Partes e/ou ao Edital.

**3.6.** Cabe ao **COMPRADOR** obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos competentes órgãos ou autoridades competentes, se necessário for.

**3.7.** O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser 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.

**3.8.** Os débitos referentes a contas de consumo, incluindo, mas não se limitando, a contas de água, energia e gás, ainda que anteriores à data de ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel, serão integralmente transferidos ao **COMPRADOR**, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

**3.9.** Os valores de IPTU do exercício vigente, pagos pelo **VENDEDOR** em cota única, serão rateados com o **COMPRADOR** proporcionalmente ao tempo decorrido, tomando-se como base a data do ingresso do **COMPRADOR** na posse (direta ou indireta) do imóvel. O valor de responsabilidade do **COMPRADOR** deverá ser por ele pago, em cheque separado ou transferência bancária em conta informada pelo **VENDEDOR**, na data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.

**3.10.** O **COMPRADOR** se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, a critério do **VENDEDOR**. Eventuais créditos oriundos da ação judicial referentes a período anterior à data do leilão serão devidos ao **VENDEDOR**. Nos casos de existência de ação judicial em curso movida pelo **VENDEDOR** para desocupação do imóvel (imissão na posse), poderá o **COMPRADOR** optar pela (i) substituição processual, se possível; (ii) pela intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelo **VENDEDOR** até final julgamento; ou (iii) pela propositura de nova ação, com a correspondente desistência da anterior (hipótese em que deverá haver concordância da parte contrária). Em havendo decisão da ação desfavorável ao **VENDEDOR**, o **COMPRADOR** fica ciente de que deverá intentar, a suas expensas, as medidas necessárias para desocupação do imóvel. Todos os custos envolvidos na substituição ou intervenção processual, bem como os relativos à propositura de nova ação correrão por conta do **COMPRADOR**.

- 3.11.** O **VENDEDOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e IPTU que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao **COMPRADOR**, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.
- 3.12.** A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa 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.
- 3.13.** 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 IPCA - IBGE, 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 10% (dez por cento) ao ano.

#### **Transferência da posse**

- 3.14.** A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) do imóvel, pelo **VENDEDOR**, será feita, automaticamente: (i) na data da confirmação do pagamento do sinal de imóvel adquirido com pagamento parcelado; (ii) na data do pagamento do preço do imóvel arrematado à vista. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.
- 3.15.** Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, o **VENDEDOR** somente transmitirá a posse indireta ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os alugueis serão devidos ao **VENDEDOR**.

#### **Formalização da venda**

- 3.16.** Será celebrada pelo **VENDEDOR** e **COMPRADOR** Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, para os imóveis arrematados a prazo. Em relação aos imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. Em ambos os casos, o Tabelião de Notas será definido pelo **VENDEDOR**. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao **VENDEDOR** celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Promessa de Cessão de Direitos, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.
- 3.17.** O imóvel cuja descrição expressamente indique a existência de “procedimento em andamento para a ratificação da consolidação da propriedade decorrente de alienação fiduciária”, nos moldes previstos na lei nº 9.514/97, será transferido ao **COMPRADOR** por meio de Compromisso de Venda e Compra. Nessa hipótese, sem prejuízo da necessidade de cumprimento das demais condições previstas neste Edital e no Compromisso de Venda e Compra, a correspondente Escritura Definitiva somente será lavrada após a averbação, na matrícula do Imóvel, de requerimento que noticie a realização de leilões negativos e permita a ratificação da consolidação da propriedade do Imóvel em nome do **VENDEDOR**, o qual fica completamente isento de responsabilidade por eventual atraso na consumação dessa providência em virtude de ação ou omissão do Oficial daquele Registro.
- 3.18.** Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da compensação do pagamento do sinal ou quitação do imóvel. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do **COMPRADOR**, poderá ocorrer, a critério do **VENDEDOR**, o cancelamento da arrematação e a devolução dos valores nominais pagos pela compra do imóvel, excluindo-se o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial, extrajudicial ou formalização do acordo. Caso, contudo, o **COMPRADOR** tenha arrematado o imóvel à vista e pago todo o valor, será feita a devolução dos valores nominais anteriormente mencionada, descontando-se 30% (trinta por cento) do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão do leiloeiro.
- 3.19.** O prazo referido no item 3.15 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do **VENDEDOR** (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura

Pública ou para o respectivo registro, por culpa do **COMPRADOR**, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

- 3.20.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.
- 3.21.** Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária, o **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR**, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do **VENDEDOR**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio. No caso de Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, o instrumento deve ser apresentado ao **VENDEDOR** devidamente registrado no Registro Imobiliário em até 45 (quarenta e cinco) dias a contar da data da assinatura, sob pena de o contrato ser terminado, observada as ressalvas aqui previstas.
- 3.22.** Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do **COMPRADOR**, b) por impossibilidade documental, c) 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, d) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA - IBGE, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

#### **4. DESCUMPRIMENTOS**

- 4.1.** Na hipótese de descumprimento pelo **COMPRADOR** de qualquer obrigação constante deste edital ou dos documentos de formalização da venda para os quais não tenha sido estipulada sanção específica, o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a título de multa moratória, valor equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, atualizado de acordo com a variação do IPCA - IBGE.
- 4.2.** Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando esse liberado para nova venda.
- 4.3.** Estará sujeito às penalidades aqui estipuladas também o **COMPRADOR** que não comparecer para a assinatura de qualquer dos documentos relacionados à venda do imóvel, inclusive Ata de Arrematação.
- 4.4.** Na hipótese de a venda ser terminada, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante até então pago ao **VENDEDOR**, atualizado desde a data da resolução até a do pagamento da multa de acordo com a variação do IPCA - IBGE.
- 4.5.** A diferença será devolvida ao **COMPRADOR** em até 30 (trinta) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, atualizada mediante a aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.
- 4.6.** O valor correspondente à comissão do leiloeiro não será objeto de restituição.
- 4.7.** Caso o **COMPRADOR** não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao **VENDEDOR**, o **VENDEDOR** procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do **COMPRADOR** ou consignação de pagamento.
- 4.7.1.** Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do **COMPRADOR** para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 4.4.

#### **Restituição do imóvel**

- 4.8.** Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o **COMPRADOR** deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel ao **VENDEDOR**. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo **COMPRADOR** devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada

ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do **COMPRADOR** para desocupação não tenham surtido efeitos.

- 4.9. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o **COMPRADOR**, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao **VENDEDOR**, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IPCA - IBGE, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

## 5. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 5.1. O **VENDEDOR** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.
- 5.2. 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.
- 5.3. 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.

**LOTE 01 – IO/MARQUES DO HERVAL – LOJA - DESOCUPADO**

Av. Rio Branco, nº 185, loja A (loja de frente de rua com mezanino), Freguesia de São José - Rio de Janeiro/RJ.

Área construída de 648,53m<sup>2</sup>. (conf. laudo).

Área construída de 626m<sup>2</sup> (conforme cadastro IPTU).

Matrícula 9.716 – 2-T do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A

**Forma de Pagamento:** Prazo/ à vista

**Ciência de eventual regularização ao comprador:**

- a) Ciência ao adquirente que conforme Av. 10 da matrícula, e conforme Instituto Rio Patrimonio da Humanidade – IRPH, o imóvel possui TOMBAMENTO PROVISÓRIO, nos termos do Processo 12/001097/2002, constante no Decreto publicado pelo Município Rio de Janeiro de nº. 21.529 de 07 de junho de 2002, com posteriores Decretos nºs. 26712 de 11 de julho de 2006 e Decreto 27.651 de 06 de março de 2007, sendo que toda e qualquer obra ou intervenções a serem realizadas no imóvel deverão ser submetidas a análise do citado Instituto, da Prefeitura do RIO de Janeiro;
- b) Imóvel possui vigilância implantada a qual será desativada no momento da transferência de posse ao adquirente.

**Lance Mínimo R\$ 6.301.000,00 – Código do imóvel 90002**

**LOTE 02 – PR/CURITIBA – LOJA – DESOCUPADO**

Rua Visconde de Nacar, 1300. Edifício Gemini B. Loja nº 2, localizada no pavimento térreo.

Área no térreo de 375,79m<sup>2</sup> e Sobreloja com área de 449,07m<sup>2</sup>, perfazendo área total construída de 824,86m<sup>2</sup>.

Matrícula 14.846 todas do 6º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba – PR.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Rent Administração e Participações Ltda.

Forma de Pagamento: À vista/A prazo

Regularização necessária:

- i) Ciência ao comprador sobre a necessidade de averbação dos números da inscrição municipal na respectiva matrícula;
- ii) Providenciar a renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) com, bem como eventuais adequações nos imóveis solicitadas pelo órgão responsável.

**Lance Mínimo R\$ 4.074.711,00 – Código do imóvel 000655**

<b>LOTE 03 – MUARAMA/PR – IMÓVEL PARCIALMENTE OCUPADO</b> Avenida Brasil, nº 4159, Lotes 14 a 17, Quadra 35, Centro, Umuarama/PR
Área de terreno: 2.100m <sup>2</sup> Área construída: 4.802,33m <sup>2</sup> Matrícula 21.856 - Registro de imóveis 1º Ofício
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Funbep Fundo de Pensão Multipatrocinado <b>Forma de Pagamento:</b> À vista
<b>Ciência de eventual regularização ao comprador:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Verificar a necessidade de regularização das áreas de terreno e construída perante prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;</li> <li>b) Providenciar a atualização do AVCB, assumindo os custos decorrentes da regularização.</li> <li>c) que o imóvel está locado com prazo de término para 31/05/2027. Valor de locação de R\$ 28.485,00. Índice IPCA.</li> <li>d) que a venda está condicionada ao não exercício do direito de preferência a que tem direito o locatário.</li> <li>e) que o arrematante sub-rogar-se-á no contrato de locação como novo locador, respeitando todas as cláusulas do contrato de locação vigente (minuta divulgada no site do leilão), devendo assinar novo contrato de locação.</li> </ul>
<b>Lance Mínimo R\$ 12.760.674,00 – Código do imóvel 450085</b>

<b>LOTE 04 – CURITIBA - SETE SETEMBRO - SHOP. CURITIBA – Loja Shopping (Lojas de Nº 343, 344, 345 e 346, unificadas fisicamente (sem divisórias internas)) – IMÓVEL DESOCUPADO</b> Rua Brigadeiro Franco, n.º 2300, Condomínio Complexo Shopping Curitiba, 1.º Pavimento ou L3, Lojas n.º 343, 344, 345 e 346, Centro, Curitiba/PR
Loja 343: área privativa: 119 m <sup>2</sup> / área comum: 210,26 m <sup>2</sup> / área total: 329,26 m <sup>2</sup> Loja 344: área privativa: 119 m <sup>2</sup> / área comum: 210,26 m <sup>2</sup> / área total: 329,26 m <sup>2</sup> ; Loja 345: área privativa: 119 m <sup>2</sup> / área comum: 210,26 m <sup>2</sup> / área total: 329,26 m <sup>2</sup> Loja 346: área privativa: 119 m <sup>2</sup> / área comum: 210,26 m <sup>2</sup> / área total: 329,26 m <sup>2</sup> Matrícula 81.131, 81.132, 81.133 e 81.134 – 5.º Serviço de Registro de Imóveis de Curitiba/PR
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNBEP – FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO <b>Forma de Pagamento:</b> À vista
<b>Ciência de eventual regularização ao comprador:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) A respeito do item 4.2, Capítulo II da Convenção Condominial, pelo qual deverá submeter a aprovação da sua atividade comercial à administração do Shopping, devendo aquela atender aos interesses de diversificação, atratividade e rentabilidade;</li> <li>b) De que as lojas encontram-se unificadas fisicamente, cabendo ao adquirente promover a sua individualização, se necessário.</li> <li>c) Da necessidade de reativação do fornecimento de energia para o imóvel perante a concessionária local;</li> <li>d) De que os demais documentos referentes ao empreendimento se encontram arquivados na administração do shopping.</li> </ul>
<b>Lance Mínimo R\$ 10.743.881,00 – Código do imóvel 450403</b>

**LOTE 05 – CURITIBA/CHAMPAGNAT - OCUPADO**

Rua Padre Anchieta, n.º 1947, Loja 1 + 23 vagas de estacionamento localizadas no pavimento superior (58/59 D, 60 a 64 s, 65/66 D, 67 a 82 s), Ed. Green Fields, Bigorriho/Champagnat, Curitiba/PR

Loja I - Área de terreno: 880 m<sup>2</sup> /área privativa: 608,14 m<sup>2</sup>/Área comum: 6,09 m<sup>2</sup> /Área total: 614,24 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.839 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 58/59 D - Área construída exclusiva: 22,80 m<sup>2</sup> /área construída comum: 40,80 m<sup>2</sup>/ Área total: 63,60 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.861 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 60 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.840 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 61 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.841 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 62 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.842 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 63 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.843 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 64 s - Área construída exclusiva: 11 m<sup>2</sup> /área construída comum: 19,68 m<sup>2</sup>/ Área total: 30,68 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.844 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 65/66 D - Área construída exclusiva: 22,80 m<sup>2</sup> /área construída comum: 40,80 m<sup>2</sup>/ Área total: 63,60 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.862 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 67 s - Área construída exclusiva: 11 m<sup>2</sup> /área construída comum: 19,68 m<sup>2</sup>/ Área total: 30,68 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.845 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 68 s - Área construída exclusiva: 11 m<sup>2</sup> /área construída comum: 19,68 m<sup>2</sup>/ Área total: 30,68 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.846 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 69 s - Área construída exclusiva: 11 m<sup>2</sup> /área construída comum: 20,58 m<sup>2</sup>/ Área total: 32,08 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.847 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 70 s - Área construída exclusiva: 11,50 m<sup>2</sup> /área construída comum: 20,58 m<sup>2</sup>/ Área total: 32,08 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.848 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 71 s - Área construída exclusiva: 11,50 m<sup>2</sup> /área construída comum: 20,58 m<sup>2</sup>/ Área total: 32,08 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.849 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 72 s - Área construída exclusiva: 11,50 m<sup>2</sup> /área construída comum: 20,58 m<sup>2</sup>/ Área total: 32,08 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.850 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 73 s - Área construída exclusiva: 11,50 m<sup>2</sup> /área construída comum: 20,58 m<sup>2</sup>/ Área total: 32,08 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.851 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 74 s - Área construída exclusiva: 11 m<sup>2</sup> /área construída comum: 19,68 m<sup>2</sup>/ Área total: 30,68 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.852 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 75 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.853 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 76 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.854 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 77 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.855 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 78 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.856 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 79 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.857 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 80 s - Área construída exclusiva: 12 m<sup>2</sup> /área construída comum: 21,47 m<sup>2</sup>/ Área total: 33,47 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.858 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 81 s - Área construída exclusiva: 10,80 m<sup>2</sup> /área construída comum: 19,32 m<sup>2</sup>/ Área total: 30,12 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.859 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

Vaga n.º 82 s - Área construída exclusiva: 10,80 m<sup>2</sup> /área construída comum: 19,32 m<sup>2</sup>/ Área total: 30,12 m<sup>2</sup> (matrícula n.º 41.860 - Registro de Imóveis da 1.ª Circunscrição de Curitiba/PR);

**Observação:** Pavimentos térreo e parte do superior encontram-se ocupados pela agência. Parte das vagas que se encontram no andar superior foram desconstituídas e adaptadas como ambiente administrativo. Há cerca de 14/15 vagas efetivamente disponíveis para estacionamento.

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.  
Proprietário pela matrícula: Funbep Fundo de Pensão Multipatrocinado.  
Forma de Pagamento: À vista

**Ciência de regularização ao comprador:**

- a) Providenciar a regularização da área de estacionamento descaracterizada para restabelecimento das vagas de garagem ou confirmar a viabilidade de regularização da área adaptada como ambiente de escritório no pavimento superior, assumindo providências e custos perante os órgãos responsáveis e à administração condominial, se o caso;
- b) Promover a atualização do AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros), assumindo as providências exigidas pelo órgão e respectivos custos;
- c) que o imóvel está locado com prazo de término para 31/05/2027. Valor de locação de R\$ 21.667,00. Índice IPCA.
- d) que a venda está condicionada ao não exercício do direito de preferência a que tem direito o locatário.
- e) que o arrematante sub-rogar-se-á no contrato de locação como novo locador, respeitando todas as cláusulas do contrato de locação vigente (minuta divulgada no site do leilão), devendo assinar novo contrato de locação.

**Lance Mínimo R\$ 4.927.378,00 – Código do imóvel 450322**

**LOTE 06 – RJ/RIO DE JANEIRO – LOJA – DESOCUPADO**

Rua Barão de Mesquita, n.º 280 e complementar pelo n.º 285 da R. Eng. Enaldo Cravo Peixoto, Loja n.º 285 E (antiga Loja F), Ed. Tijuca Off Shopping, Tijuca.

Área privativa: 35 m<sup>2</sup> / fração ideal no terreno: 0,0031 m<sup>2</sup>

Matrícula nº 10.220 – 10.º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S/A

**Forma de Pagamento:** À vista/A prazo

Regularização necessária:

O ARREMATANTE DECLARA-SE CIENTE DE QUE:

- embora a matrícula informe Loja F, o imóvel objeto desta venda diz respeito à Loja E, conforme planta de localização da Administração Condominial e cadastro do IPTU;

- para averbação do habite-se na matrícula faz-se necessária a elaboração de rerratificação da instituição do condomínio com alteração da nomenclatura das Lojas, o que não foi providenciada pela administração condominial. Entretanto, após consulta às matrículas das lojas vizinhas (F, G e H), verifica-se que a ausência de averbação da conclusão da obra não tem impedido a alienação dos imóveis a terceiros por escritura pública registrada na respectiva matrícula imobiliária.

- deverá constar na escritura pública de venda e compra a mesma redação utilizada no preâmbulo da matrícula nº 10.220 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ARREMATANTE:

i) verificar a necessidade de regularização da área construída perante a prefeitura local (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula) e administração condominial, assumindo providências, tais como a averbação das áreas na matrícula imobiliária, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade;

ii) promover as intervenções necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.

**Lance Mínimo R\$ 342.767,00 – Código do imóvel 718126**

**LOTE 07 – SALVADOR/BA – SALA - DESOCUPADO**

Av. Sete de Setembro, nº 2019, Sala 201 + 02 vagas de garagem, Edifício Corredor da Vitória, Vitória, Salvador/BA.

Área privativa: 178,28 m<sup>2</sup> / fração ideal: 103,60m<sup>2</sup>/ área total: 284,60m<sup>2</sup>.

Perante a Prefeitura (IPTU), a área construída totaliza 281 m<sup>2</sup> e fração ideal de 102 m<sup>2</sup>.

Matrícula nº 55.202 – 1.º Registro de Imóveis de Salvador/BA.

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Forma de Pagamento: Prazo ou à vista

**O arrematante declara-se ciente de que:**

- a) O pagamento do consumo de energia e água é realizado por meio de rateio gerido por empresa de administração condominial contratada. A viabilidade de instalação de medidores apartados deverá ser confirmada perante e concessionárias locais e validada com a administração condominial e demais condôminos;
- b) O Edifício Corredor da Vitória contempla loja térrea e 04 salas comerciais nos andares superiores. A loja e a sala 101 encontram-se ocupadas pela agência Personnalité Corredor Vitória e não serão objeto de venda;
- c) Deverá providenciar a regularização da área construída e fração ideal perante a prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), se necessário, assumindo providências perante os órgãos e a administração condominial, bem como custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;
- d) Ação de reintegração de posse e cobrança movida pelo banco em face da empresa que explora serviço de estacionamento em favor da AG 5276 (ocupante do térreo + sala 101) - proc. n.º 8052720-81.2023.8.05.0001, 9ª Vara Cível e Comercial de Salvador.

**Lance Mínimo R\$ 597.889,00 – Código do imóvel 721656**

**LOTE 08 – BA/SALVADOR – SALAS – DESOCUPADO**

Avenida Antônio Carlos Magalhães, nº 3359, Salas nº 2 e 3 + 21 Vagas de garagem, Bloco A (Torre Norte), Condomínio Torres do Iguatemi, Parque Bela Vista.

- Sala 2 – área privativa: 367,55 m<sup>2</sup> / área comum: 152,85 m<sup>2</sup> / área total: 520,40 m<sup>2</sup> e fração ideal: 81,47 m<sup>2</sup>

- Sala 3 – área privativa: 332,70 m<sup>2</sup> / área comum: 138,01 m<sup>2</sup> / área total: 470,71 m<sup>2</sup> e fração ideal: 74,54 m<sup>2</sup>

- Vagas de garagem - área privativa: 10,80 m<sup>2</sup> / área comum: 4,49 m<sup>2</sup> / área total: 15,29 m<sup>2</sup> e fração ideal: 2,42 m<sup>2</sup> - número 3 a 15, 16, 29, 75 a 80.

Matrículas 86.292 e 86.293 – 3<sup>o</sup> Ofício do Registro de Imóveis de Salvador/BA.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

Proprietário: Itaú Unibanco S/A.

**Forma de Pagamento:** À vista/A Prazo

Regularização necessária a cargo do adquirente:

i) verificar a necessidade de regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula) e administração condominial, mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.

ii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.

O adquirente declara-se ciente de que as lojas encontram-se unificadas fisicamente e eventual individualização deverá ser providenciada por ele, às suas expensas.

**Lance Mínimo R\$ 7.942.950,00 – Código do imóvel 705873**

<p><b>LOTE 09 – SP/SÃO PAULO – LOJA – DESOCUPADO</b> Rua Líbero Badaró, nº 477, do Edifício Bolsa de Mercadorias de São Paulo.</p>
<p>Área total construída de 562,92m<sup>2</sup>/ Área exclusiva de 452,88m<sup>2</sup>/ Área do terreno de 607,33m<sup>2</sup>/Fração Ideal de 4.102/100.000. A convenção condominial informa área privativa de 248 m<sup>2</sup> e o PPCI aprovado área de 237,87 m<sup>2</sup>. Matrícula n.º 133.128 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.</p>
<p>A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA. Proprietário: Itaú Unibanco S/A. <b>Forma de Pagamento:</b> À vista/A prazo</p>
<p><b>O arrematante declara-se ciente de que:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a loja encontra-se localizada nas instalações do Shopping Fashion Mall, devendo se submeter às condições e obrigações impostas aos seus condôminos.</li> <li>- de acordo com a cláusula terceira, parágrafos 2º e 3º da Convenção de Condomínio, mediante aprovação do síndico a unidade 477 poderá manter, na parte superior e nos vidros de sua fachada, bem como nas laterais, inscrições indicativas do nome e da atividade de seu ocupante, bem como manter um toldo sobre o terraço que dá para o Parque Anhangabaú.</li> <li>- imóvel não tem direito a vaga de garagem de acordo com a convenção de condomínio.</li> <li>- segundo a cláusula quinta, parágrafo 2º da Convenção de Condomínio, a unidade 477 possui entrada própria de água para uso em suas áreas exclusivas e por isso seu índice de participação nos encargos comuns serão reduzidos a 20% na distribuição da despesa geral de consumo de água.</li> <li>- imóvel inserido em área envoltória: Segundo certidão expedida pelo DPH (Departamento do Patrimônio Histórico), datada de 12/06/2023, o imóvel encontra-se mapeado, na esfera estadual, em ÁREA ENVOLTÓRIA de bens tombados, estabelecida pelo CONDEPHAAT, sendo necessária a aprovação de referido órgão em caso de intervenções desejadas para o imóvel em questão. Providências a cargo do arrematante.</li> <li>- está em andamento a rescisão do contrato de parceria comercial firmado entre o Itaú Unibanco S/A e Skysites Américas Ltda., onde as partes envolvidas celebraram o referido contrato para instalação de equipamentos de infraestrutura de rede (antena de telecomunicação) na fachada da loja térrea.</li> </ul>
<p><b>Lance Mínimo R\$ 4.786.980,00 – Código do imóvel 708739</b></p>

<p><b>LOTE 10 – SP/SANTOS – LOJA – DESOCUPADO</b> Avenida Conselheiro Nébias, n.º 170/176, esquina com a Rua Sete de Setembro, Vila Nova / Paquetá</p>
<p>Área de terreno: 2.861,20 m<sup>2</sup>/ área construída: 683,49 m<sup>2</sup> Matrícula nº 38.516 – 1.º Cartório de Registro de Imóveis de Santos/SP.</p>
<p>A venda será formalizada por ESCRITURA DE COMPRA E VENDA. Proprietário: Cia Itau de Capitalização. Forma de Pagamento: À vista/A Prazo</p>
<p>Regularização necessária A CARGO DO ARREMATANTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i) providenciar a regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), mediante a assunção de providências,</li> </ul>

custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.

ii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.

**Lance Mínimo R\$ 8.536.756,00 – Código do imóvel 204213**

**LOTE 11 – SC/JOINVILLE – TERRENO – OCUPADO**

Rua Aracajú, s/nº, bairro Saguaçu.

área total de 474,15m², conforme matrícula do imóvel.

Matrícula nº 151.025 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville – SC.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S.A.

Forma de Pagamento: À vista/A prazo

**REGULARIZAÇÃO À CARGO DO BANCO:**

(i) Baixa das averbações (Av.3 e Av.4) constantes na matrícula sobre ações de execuções em andamento – Dá ciência ao arrematante que não há especificação de prazo para conclusão da regularização pelo banco.

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA À CARGO DO ADQUIRENTE:**

(i) Desocupação do imóvel à cargo do adquirente;

(ii) Energia, água e gás: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente;

(iii) Ciência ao comprador sobre a existência de ações de execuções acautelatórias em andamento averbadas na matrícula, cuja o banco será o responsável pelas baixas sem especificação de prazo para conclusão.

(iv) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente;

**Lance Mínimo R\$ 557.678,00 – Código do imóvel 722116**

**LOTE 12 – SC/JOINVILLE – TERRENO – OCUPADO**

Rua Três Barras, s/nº, bairro: Saguaçu.

área total de 434,62m², conforme matrícula do imóvel.

Matrícula nº 151.141 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville – SC.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S.A.

Forma de Pagamento: À vista/A prazo

**REGULARIZAÇÃO A CARGO DO BANCO:**

(i) Baixa das averbações (Av.3 e Av.4) constantes na matrícula sobre ações de execuções em andamento – Dá ciência ao arrematante que não há especificação de prazo para conclusão da regularização pelo banco.

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:**

(i) Desocupação do imóvel a cargo do adquirente;

(ii) Energia, água e gás: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente;

(iii) Ciência ao comprador sobre a existência de ações de execuções acautelatórias em andamento averbadas na matrícula, cuja o banco será o responsável pelas baixas sem especificação de prazo para conclusão.

(iv) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente;

**Lance Mínimo R\$ 497.033,00 – Código do imóvel 722117**

**LOTE 13 – SC/JOINVILLE – TERRENO – OCUPADO**

Rua Indaial, bairro: Saguacú.

área total de 577,17m<sup>2</sup>, conforme matrícula do imóvel.

Matrícula nº 163.964 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Joinville – SC.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S.A.

Forma de Pagamento: À vista/A prazo

**REGULARIZAÇÃO A CARGO DO BANCO:**

(i) Baixa das averbações (Av.3 e Av.4) constantes na matrícula sobre ações de execuções em andamento – Dá ciência ao arrematante que não há especificação de prazo para conclusão da regularização pelo banco.

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:**

(i) Desocupação do imóvel à cargo do adquirente;

(ii) Energia, água e gás: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente;

(iii) Ciência ao comprador sobre a existência de ações de execuções acautelatórias em andamento averbadas na matrícula, cuja o banco será o responsável pelas baixas sem especificação de prazo para conclusão.

**Lance Mínimo R\$ 614.867,00 – Código do imóvel 722118**

**LOTE 14 – RJ/NITERÓI – PRÉDIO – DESOCUPADO**

Avenida Rui Barbosa, nº 1.285, identificado como lote de terreno nº 16, bairro Largo da Batalha.

Área total construída de 696,00m<sup>2</sup> (IPTU) / Área do terreno de 417,80m<sup>2</sup> (matrícula).  
Matrícula nº 3.655 do 2º Ofício de Justiça de Niterói.

A venda será formalizada por ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA.

Proprietário: Itaú Unibanco S.A.

Forma de Pagamento: À vista/A prazo.

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:**

(i) verificar a necessidade de regularização da área do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.

(ii) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente.

(iii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.

**Lance Mínimo R\$ 2.741.122,00 – Código do imóvel 708479**

**CONDIÇÕES DE PAGAMENTO****À VISTA: DESCONTOS DE 10% SOBRE O VALOR DE ARREMATAÇÃO**

	SINAL MÍNIMO (%) <sup>2</sup>	SALDO (%)	Nº PARCELAS <sup>3</sup>	JUROS ANUAIS (TABELA PRICE)	CORREÇÃO MONETÁRIA
<b>CONDIÇÃO DE PARCELAMENTO<sup>1</sup></b> (SOMENTE PARA IMÓVEIS COM VALOR DE VENDA A PARTIR DE R\$20.000,00)	20	80	8	...	...
	25	75	12	10	IPCA ANUAL
			24		
	30	70	36		
			48		
78					

1 - NÃO É PERMITIDA A UTILIZAÇÃO DE FGTS, FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO, CARTAS DE CRÉDITO OU DE CONSÓRCIO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS EM LEILÃO;

2 - SINAL MÍNIMO EXPOSTO NO QUADRO DE "CONDIÇÕES DE PAGAMENTO", ESTARÁ SUJEITO A ACEITAÇÃO OU NÃO;

3 - A PRIMEIRA PARCELA TERÁ SEU VENCIMENTO EM 30 DIAS APÓS O LEILÃO OU PAGAMENTO DO SINAL;

4 - VERIFICAR O DESCONTO (%) DO IMÓVEL NO SITE DO LEILOEIRO;