

# 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, 787, 13º Andar, conjunto 132, Jd. Paulista, SP, São Paulo 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 14:00hs do dia 30/01/2025**. 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.
- 3.4.1. Por mera liberalidade, sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do

título aquisitivo do **VENDEDOR** (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o **VENDEDOR** devolverá ao **COMPRADOR**: (i) o valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) as despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) as despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos a período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, as despesas condominiais e tributos pagos pelo **COMPRADOR** relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.

- 3.4.2.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, 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).
- 3.4.3.** Não é conferido ao **COMPRADOR** o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o **COMPRADOR** não poderá exercer o direito de retenção

### **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, laudêmos, 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 aluguéis 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 Tabelaio 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.
- 3.20.1.** O **COMPRADOR** está obrigado a recolher o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI) até o ato da lavratura da escritura pública, devendo apresentar a guia e a respectiva certidão de recolhimento ao **VENDEDOR**.
- 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.

<b>LOTE 01 – JOINVILLE/SC – BAIRRO IRIRIU – CASA – IMÓVEL OCUPADO</b>
Rua das Papoulas, nº 346.
Áreas: Terreno de 405,00m <sup>2</sup> ; Construída de 172,40m <sup>2</sup> . Matr. 21.790 do 1º CRI Local.
<b>O adquirente declara-se ciente da existência das penhoras averbadas sob as AV. 12, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0012894-74.2016.5.15.0011 junto a Vara do Trabalho do Barretos/SP; AV. 13 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0011251-47.2017.5.15.0011 junto a Vara do Trabalho do Barretos/SP; AV. 14 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0011273-08.2017.5.15.0011 junto a Vara do Trabalho do Barretos/SP; AV. 19 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0012198-20.2017.5.15.0038 junto a Vara do Trabalho do Bragança Paulista/SP; e indisponibilidades averbadas sob as AV. 15, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0012376-03.2016.5.15.0038 junto a Vara do Trabalho do Bragança Paulista/SP; AV. 16 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0010088-97.2017.5.15.0054 junto a 1ª Vara do Trabalho do Sertãozinho/SP; AV. 17 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0010098-88.2018.5.15.0125 junto a 2ª Vara do Trabalho do Sertãozinho/SP; AV. 21 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0010654-25.2018.5.15.0082 junto a 3ª Vara do Trabalho do São José do Rio Preto/SP; AV. 22 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0011571-09.2017.5.15.0105 junto a Vara do Trabalho de Campo Limpo Paulista/SP; AV. 23 da referida matrícula, oriunda da Execução Trabalhista sob nº de processo 0012198-20.2017.5.15.0038 junto a Vara do Trabalho do Bragança Paulista/SP, cujas baixas serão providenciadas pelo vendedor, não sendo possível estimar prazo de conclusão.</b>
<b>Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.</b>
Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.
<b>Lance mínimo R\$ 296.900,00 – Código do imóvel 920608</b>

<b>LOTE 02 – MOREIRA SALES/PR – BAIRRO JARDIM BELA VISTA – TERRENOS – IMÓVEIS OCUPADOS</b>
Avenida Elza dos Santos Pereira, s/nº (endereço mencionado no Cadastro Imobiliário), na matrícula consta Rua Projetada O – Lote nº 07 da Quadra nº 13 e; Avenida Celeste Santiago, s/nº (endereço mencionado no Cadastro Imobiliário), na matrícula consta Estrada D – Lote nº 09 da Quadra nº 11.
Área: Lote nº 07 da Quadra nº 13, área total de 251,475m <sup>2</sup> ;
Área: Lote nº 09 da Quadra nº 11, área total de 374,080m <sup>2</sup> . Matr. 24.864 e 26.216 do CRI de Goioerê/PR.
<b>Eventual regularização de divergência das áreas do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como a averbação a margem das</b>

matrículas, para constar a atual denominação do Bairro, bem como dos logradouros – se entender necessário assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.

Lance mínimo R\$ 85.800,00 – Código do imóvel 722379 – Proprietário: Itaú Administradora de Consórcios Ltda.

**LOTE 03 – MOREIRA SALES/PR – BAIRRO JARDIM BELA VISTA – TERRENOS – IMÓVEIS OCUPADOS**

Avenida Elza dos Santos Pereira, s/nº (endereço mencionado no Cadastro Imobiliário), na matrícula consta Rua Projetada O – Lote nº 06 da Quadra nº 13 e; Avenida Celeste Santiago, s/nº (endereço mencionado no Cadastro Imobiliário), na matrícula consta Estrada D – Lote nº 10 da Quadra nº 11.

Área: Lote nº 06 da Quadra nº 13, área total de 251,483m<sup>2</sup>;

Área: Lote nº 10 da Quadra nº 11, área total de 369,839m<sup>2</sup>. Matr. 24.863 e 26.217 do CRI de Goioerê/PR.

**Eventual regularização de divergência das áreas do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como a averbação a margem das matrículas, para constar a atual denominação do Bairro, bem como dos logradouros – se entender necessário assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Lance mínimo R\$ 85.000,00 – Código do imóvel 722378 – Proprietário: Itaú Administradora de Consórcios Ltda.

**LOTE 04 – VÁRZEA GRANDE/MT – BAIRRO SÃO SIMÃO – LOTEAMENTO COLINAS VERDEJANTES – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Bernirdes Fortes, s/nº - Área 06A, Quadra 128.

Áreas: Terreno de 180,00m<sup>2</sup>; Construída de 64,91m<sup>2</sup>. Matr. 121.615 do 1º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, bem como da denominação do logradouro - se entender necessário e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

Lance mínimo R\$ 98.500,00 – Código do imóvel 920769

**LOTE 05 – QUIRINÓPOLIS/GO – BAIRRO JARDIM VITÓRIA – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Jairo Cabral, nº 60.

Área construída de 135,90m<sup>2</sup>; Área de terreno de 250,00m<sup>2</sup>. Matr. 29.400 do 1º CRI Local.

**Ciência da ação judicial, processo nº 5004899-25.2024.8.09.0151, em trâmite perante a 5004899-25.2024.8.09.0151.**

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como inserção do**

**número da inscrição municipal, se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

A venda será formalizada através de Compromisso Particular de Venda e Compra. A escritura pública somente será outorgada pelo Vendedor ao Comprador após a conclusão do procedimento em andamento para a ratificação da propriedade decorrente de alienação fiduciária, a cargo do Vendedor.

**Lance mínimo R\$ 378.300,00 – Código do imóvel 920821**

**LOTE 06 – CABEDELLO/PB – LOTEAMENTO BELA VISTA II – EDIFÍCIO RESIDENCIAL ILHA DE CAPRI – APARTAMENTO C/ 01 VAGA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua José Marcos de Melo Peixoto, nº 134 – Apartamento nº 103.

Áreas: privativa de 61,710m<sup>2</sup>, privativa acessória 2, área privativa total de 74,442m<sup>2</sup>, comum de 22,623m<sup>2</sup>, total de 97,065m<sup>2</sup>. Matr. 28.012 do CRI local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como o atual nome do bairro – se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 211.700,00 – Código do imóvel 920856**

**LOTE 07 – FRANCA/SP – PROLONGAMENTO DO JARDIM AEROPORTO – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Doutor Cyro Eduardo Rosa Faleiros, nº 970.

Áreas: Terreno de 150,00m<sup>2</sup>; Construída de 124,67m<sup>2</sup>. Matr. 101.720 do 1º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como atual denominação do bairro – se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 213.500,00 – Código do imóvel 920861**

**LOTE 08 – FERNANDÓPOLIS/SP – CONJUNTO HABITACIONAL ORLANDO SANCHEZ – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Avenida Maria Luiza, nº 326.

Áreas: Terreno de 259,45m<sup>2</sup>; Construída de 42,70m<sup>2</sup>. Matrícula 41.060 do CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, além da atual numeração do terreno, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 126.300,00 – Código do imóvel 920863**

**LOTE 09 – SÃO PAULO/SP – CONJUNTO HABITACIONAL PROMORAR SÃO LUIZ – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Antonio dos Arcos, nº 28.

Áreas: Terreno de 75,00m<sup>2</sup>; Construída de 24,28m<sup>2</sup>. Matrícula 428.895 do 11º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 252.300,00 – Código do imóvel 920878**

**LOTE 10 – ALFENAS/MG – LOTEAMENTO RESIDENCIAL JÚLIO ALVES – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua João Custódio da Silva, nº 516.

Áreas: Fração ideal de 50% do Terreno com 242,00m<sup>2</sup>; Construída de 90,16m<sup>2</sup>. Matrícula 66.308 do CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e cadastrada na matrícula, bem como a identificação como Casa 2 e ao invés de vaga de garagem cobertura para coberta – se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 187.400,00 – Código do imóvel 920935**

**LOTE 11 – IMPERATRIZ/MA – BAIRRO NOVA IMPERATRIZ – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Santo Cristo, nº 821.

Áreas: Terreno de 281,16m<sup>2</sup>; Construída de 96,76m<sup>2</sup>. Matrícula 41.083 do 6º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 275.300,00 – Código do imóvel 920939**

**LOTE 12 – SÃO PAULO/SP – BAIRRO PARQUE RESIDENCIAL ORATÓRIO – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Joaquim Lage, nº 186.

Áreas: Terreno de 152,46m<sup>2</sup>; Construída de 152,00m<sup>2</sup> (mencionada no Cadastro Municipal). Matrícula 4.933 do 6º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e cadastrada na matrícula, bem como a denominação do Bairro – se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 414.500,00 – Código do imóvel 920944**

**LOTE 13 – IBATIBA/ES – BAIRRO TOLEDO – EDIFÍCIO H S PEREIRA – APARTAMENTO C/ 01 VAGA– IMÓVEL OCUPADO**

Avenida Cambraia, nº 50, esquina com Rua Olímpio da Silveira, Apartamento nº 201, 2º pavimento.

Áreas Apartamento: privativa de 149,75m<sup>2</sup>, construída de 182,00m<sup>2</sup>, total de 150,00m<sup>2</sup>; Áreas Vaga de Garagem: privativa de 24,00m<sup>2</sup>, construída de 24,00m<sup>2</sup>. Matrículas 4.845 (apartamento) e 4.840 (vaga) do 1º CRI local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como alteração da denominação do Bairro Toledo para Centro – se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

A venda será formalizada através de Compromisso Particular de Venda e Compra. A escritura pública somente será outorgada pelo Vendedor ao Comprador após a conclusão do procedimento em andamento para a ratificação da propriedade decorrente de alienação fiduciária, a cargo do Vendedor.

**Lance mínimo R\$ 454.400,00 – Código do imóvel 920962**

**LOTE 14 – NILÓPOLIS/RJ – BAIRRO NOVA CIDADE – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Estrada Antônio José Bittencourt, nº 838.

Área construída de 382,13m<sup>2</sup>; Área de terreno de 1.600,00m<sup>2</sup>. Matr. 11.288 do CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como das averbações**

**da atual denominação do Bairro e alteração de Estrada para Rua – se entender necessário, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

A venda será formalizada através de Compromisso Particular de Venda e Compra. A escritura pública somente será outorgada pelo Vendedor ao Comprador após a conclusão do procedimento em andamento para a ratificação da propriedade decorrente de alienação fiduciária, a cargo do Vendedor.

**Lance mínimo R\$ 872.700,00 – Código do imóvel 920963**

**LOTE 15 – SÃO BERNARDO DO CAMPO/SP – BAIRRO ASSUNÇÃO – RESIDENCIAL MONTERREY – APARTAMENTO C/ 01 VAGA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Cristiano Angeli, nº 1.737, esquina com a Avenida Osvaldo Fregonezi e esquina com a Rua Guadalajara – Apartamento nº 137, localizado no 13º pavimento superior.

Área privativa real coberta padrão de 51,79m<sup>2</sup>; Área privativa real coberta de padrão diferente ou descoberta de 2,69m<sup>2</sup>, que totaliza a área privativa real total de 54,48m<sup>2</sup>; Área comum real de divisão não proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 10,11m<sup>2</sup>; Área comum real de divisão proporcional coberta padrão de 14,13m<sup>2</sup>; Área comum real de divisão proporcional coberta de padrão diferente ou descoberta de 19,50m<sup>2</sup>; Área comum real de divisão proporcional de 33,63m<sup>2</sup>; Área comum real total da unidade de 43,74m<sup>2</sup>; Área real total da unidade de 98,22m<sup>2</sup>. Matr. 64.566 do 2º CRI Local.

**Ciência da ação judicial, processo nº 1029937-58.2024.8.26.0564, em trâmite perante a 9ª Vara Cível da Comarca de São Bernardo do Campo/SP.**

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 280.300,00 – Código do imóvel 921078**

**LOTE 16 – VOTORANTIM/SP – PARQUE BELA VISTA – CONJUNTO RESIDENCIAL ESPLANADA – APARTAMENTO C/ 01 VAGA – IMÓVEL OCUPADO**

Avenida Gisele Constantino, nº 31 – Apartamento nº 402 do Bloco 11, 4º andar.

Área útil ou privativa de 59,1475m<sup>2</sup>; Área comum de 11,0925m<sup>2</sup>; Área total de 70,24m<sup>2</sup>. Matr. 2.234 do CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e a cadastrada na matrícula, bem como averbação na matrícula da atual denominação do Bairro – se entender necessário assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

A venda será formalizada através de Compromisso Particular de Venda e Compra. A escritura pública somente será outorgada pelo Vendedor ao Comprador após a conclusão do procedimento em andamento para a ratificação da propriedade decorrente de alienação fiduciária, a cargo do Vendedor.

**Lance mínimo R\$ 193.700,00 – Código do imóvel 921104**

**LOTE 17 – SÃO PAULO/SP – BAIRRO VILA ANTONIETA – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Monasita, nº 31.

Área construída de 102,00m<sup>2</sup> (IPTU); Área de terreno de 243,00m<sup>2</sup>. Matr. 124.576 do 9º CRI Local.

**Ciência da ação judicial, processo nº 1165272-83.2024.8.26.0100, em trâmite perante a 3ª Vara Cível do Foro Regional do Jabaquara/SP., bem como Agravo de Instrumento, processo nº 2350108-86.2024.8.26.0000, em trâmite perante 33ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP.**

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

A venda será formalizada através de Compromisso Particular de Venda e Compra. A escritura pública somente será outorgada pelo Vendedor ao Comprador após a conclusão do procedimento em andamento para a ratificação da propriedade decorrente de alienação fiduciária, a cargo do Vendedor.

**Lance mínimo R\$ 256.800,00 – Código do imóvel 921032**

**LOTE 18 – RIO DE JANEIRO/RJ – BAIRRO FREGUESIA DE CAMPO GRANDE – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Artur Santos, nº 515 – Casa 02.

Área edificada de propriedade exclusiva de 191,64m<sup>2</sup>; Fração ideal de 1/2 do terreno designado por lote 15, do PAL 47.917. Matr. 7.875 do 12º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 315.700,00 – Código do imóvel 921184**

**LOTE 19 – HORIZONTE/CE – BAIRRO MANGUEIRAL – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL TULIPA – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Venâncio Raimundo de Sousa, Casa de nº 636 – 15 do Condomínio.

Área privativa de 36,00m<sup>2</sup>; Fração ideal de 2% do terreno que perfaz uma área territorial de 4.757,50m<sup>2</sup>. Matr. 1.467 do 2º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como a denominação do Bairro e numeração da casa – se necessário assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance mínimo R\$ 49.900,00 – Código do imóvel 920862**

**LOTE 20 – PIRANGUINHO/MG – BAIRRO DA LAGE – LOTEAMENTO SOLAR DA JURITI – TERRENO – IMÓVEL OCUPADO**

Rua das Araras, nº 215 (numeração indicada no Cadastro Municipal), Lote nº 29J da Quadra J.

Área de terreno de 300,00m<sup>2</sup>. Matr. nº 8.256 do CRI de Brazópolis/MG.

**Ciência da ação judicial, processo nº 5008822-27.2023.8.13.0525, em trâmite perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Pouso Alegre/MG.**

**Eventual regularização de divergência das áreas do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, bem como averbação a margem da matrícula, para constar a numeração predial do lote que consta no cadastro municipal – se entender necessário assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**Lance Mínimo R\$ 69.100,00 – Código do imóvel 722332 – Proprietário: Itaú Administradora de Consórcios Ltda.**

**LOTE 21 – SÃO GONÇALO/RJ – BAIRRO BOA VISTA – CASA – IMÓVEL OCUPADO**

Rua Bagé nº 6.100 – Casa 07.

Área construída de 61,82m<sup>2</sup> (área mencionada no IPTU); Fração ideal do terreno de 103,27/720,00 avos; Área total do terreno de 720,00m<sup>2</sup>. Matr. 38.702 do 2º CRI Local.

**Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída e do terreno, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.**

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

**O arrematante declara-se ciente de que o imóvel está sob regime de aforamento, CAT (Certidão Autorizativa de Transferência) nº 001642589-81, RIP nº 5897.0100517-76 junto à União, cabendo ao adquirente o pagamento de foro anual, de laudêmio decorrente da aquisição, bem como a atualização de titularidade, dentro do prazo legal, após o registro da venda na matrícula, sob pena de arcar com a multa imposta pelo órgão.**

**SPU – De acordo com a Certidão Positiva de Débitos Patrimoniais, encontra-se ainda em nome da proprietária anterior, ou seja, eventual multa imposta pelo órgão para a aquisição pela ex-mutuária e ao Banco ficará ao cargo do arrematante.**

**Lance mínimo R\$ 121.700,00 – Código do imóvel 920661**

**LOTE 22 – RIO DE JANEIRO/RJ – BAIRRO RAMOS – APARTAMENTO – IMÓVEL OCUPADO**

Avenida Teixeira de Castro, nº 469 – Apartamento 102 do Bloco 09.

Área construída de 94m<sup>2</sup> (privativa + comum de acordo com o Cadastro Municipal) / Fração ideal do terreno de 1/60. Matr. 118.707 do 6º CRI Local.

Em virtude da ocupação, não foi possível obter a distribuição interna da unidade, cabendo ao arrematante esta averiguação, isentando o vendedor de qualquer responsabilidade.

Eventual regularização de divergência das áreas entre a real construída, a cadastrada na prefeitura e a cadastrada na matrícula, assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão, ficarão a cargo do arrematante.

**Lance mínimo R\$ 179.300,00 – Código do imóvel 920717**

**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;