Prestador de
Serviço Autorizado

Itaú

LEILÃO ITAÚ
20 IMÓVEIS

SOMENTE ON-LINE

LEILÃO 16/12/2021

HORÁRIO ÀS 15H

Leilão VIP

Índice

CIDADE	LOTE	PÁG.
SANTA CATARINA		
JOINVILLE	01	04
DISTRITO FEDERAL		
BRASÍLIA	02	04
BRASÍLIA	03	04
BRASÍLIA	04	04
BRASÍLIA	05	05
BRASÍLIA	06	05
BRASÍLIA	07	05
RIO GRANDE DO SUL		
PORTO ALEGRE	11	06
SÃO PAULO		
JABOTICABAL	08	05
MOGI DAS CRUZES	09	06
EMBU DAS ARTES	10	06
INDAIATUBA	12	07
VINHEDO	17	08
SÃO PAULO	18	09
SÃO PAULO	19	09
SÃO PAULO	20	09
MINAS GERAIS		
JACUTINGA	13	07
JACUTINGA	14	07
JACUTINGA	15	08
JACUTINGA	16	08

FORMALIZAÇÃO DA VENDA

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 à 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 Adjeto 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.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Prestador de Serviço Autorizado Itaú

À VISTA: desconto de 10% sobre o valor de arrematação

	Sinal Mínimo (%)[2]	Saldo (%)	Nº Parcelas[3]	Juros Anuais % (Tabela Price)	Correção Monetária
Condição de Parcelamento[1] (Somente para imóveis com valor de venda a partir de **R$ 20.000,00**)	20	80	8	-	-
	25	75	12	10%	
			24		IPCA Anual
	30	70	36		
			48		
			78		

1) Não é permitida a utilização de FGTS, financiamento imobiliário, cartas de crédito ou de consórcios para a aquisição de imóveis no 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.

Em todas as condições de pagamento, sobre o valor de arremate incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, a ser paga pelo arrematante.

Importante: Consulte condições completas no Edital do Leilão, a partir da página 10

JOINVILLE | SANTA CATARINA

LOTE 01

Lance Mínimo: R$ 2.555,56
Código do imóvel: 665547

RUA OTTO BOEHM, 787 - AMÉRICA
TERRENO – IMÓVEL OCUPADO
Descrição: Área terreno: total: 365,25m² - área disponível para venda: 15,21m²
Matr. 12.247 do 2º CRI de Joinville/SC.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A. conforme Av-05 e AV-07 da matrícula

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) venda de apenas 15,2187m² do imóvel, correspondente a 1/24 da área construída; b) venda condicionada ao não exercício do direito de preferência da aquisição dos condôminos; c) todos os custos relacionados com a desocupação da fração ideal do imóvel, correspondente a 1/24 será de responsabilidade exclusiva do adquirente; d) atualização e quitação de débitos de Imposto Predial Urbano - IPTU, correspondentes aos anos de 2018 e 2020 e pagamento da taxa de lixo; e) alteração de titularidade do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente e alterações cadastrais junto a órgãos administrativos serão de responsabilidade e as expensas exclusiva do adquirente; f) regularização de divergência de área existente na matrícula do imóvel e na Prefeitura Municipal de Joinville, bem como, averbação de construção, serão de responsabilidade e as expensas do adquirente. g) atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

BRASÍLIA | DISTRITO FEDERAL

LOTE 02

Lance Mínimo: R$ 181.000,00
Código do imóvel: 660811

DESOCUPADO - ÁREA ESPECIAL n.º 4, LOTE n.º 4, SETOR "D" SUL - TAGUATINGA
Descrição: LOJA nº 13
Matr. 339093 – 3.º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal
Área total: 190,36m². Área privativa: 112,80m². Área comum: 77,56m².
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Assunção pelo adquirente do pagamento das cotas condominiais a partir da aquisição; b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição;

Fotos dos imóveis meramente ilustrativas.

BRASÍLIA | DISTRITO FEDERAL

LOTE 03

Lance Mínimo: R$ 188.000,00
Código do imóvel: 660814

DESOCUPADO - ÁREA ESPECIAL n.º 4, LOTE n.º 4, SETOR "D" SUL - TAGUATINGA
Descrição: LOJA nº 14
Área total: 199,59m². Área privativa: 118,27m². Área comum: 81,32m²
Matr. 339.094 – 3.º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Assunção pelo adquirente do pagamento das cotas condominiais a partir da aquisição. b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição;

BRASÍLIA | DISTRITO FEDERAL

LOTE 04

Lance Mínimo: R$ 611.666,67
Código do imóvel: 661913

DESOCUPADO - ÁREA ESPECIAL n.º 4, LOTE n.º 4, SETOR "D" SUL - TAGUATINGA
Descrição: LOJA n.º 6
Área total: 725,74m². Área privativa: 430,04m². Área comum: 295,70m².
Matr. 339086 – 3.º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Assunção pelo adquirente do pagamento das cotas condominiais a partir da aquisição; b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição;

BRASÍLIA | DISTRITO FEDERAL — LOTE 05

Lance Mínimo: R$ 604.000,00
Código do imóvel: 661932

DESOCUPADO - ÁREA ESPECIAL n.º 4, LOTE n.º 4, SETOR "D" SUL - TAGUATINGA
Descrição: LOJA n.º 7
Área total: 715,03m². Área privativa: 423,70m². Área comum: 291,33m².
Matr. 339087– 3.º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal
Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A. A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Assunção pelo adquirente do pagamento das cotas condominiais a partir da aquisição; b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição;

BRASÍLIA | DISTRITO FEDERAL — LOTE 06

Lance Mínimo: R$ 157.000,00
Código do imóvel: 662398

DESOCUPADO - ÁREA ESPECIAL n.º 4, LOTE n.º 4, SETOR "D" SUL - TAGUATINGA
Descrição: LOJA n.º 12
Área total: 159,03m². Área privativa: 94,23m². Área comum: 64,80m².
Matr. 339.092– 3.º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Assunção pelo adquirente do pagamento das cotas condominiais a partir da aquisição; b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição;

Fotos dos imóveis meramente ilustrativas.

BRASÍLIA | DISTRITO FEDERAL — LOTE 07

Lance Mínimo: R$ 594.555,56
Código do imóvel: 662344

DESOCUPADO - ÁREA ESPECIAL n.º 4, LOTE n.º 4, SETOR "D" SUL - TAGUATINGA
Descrição: LOJA n.º 8
Área total: 702,24m². Área privativa: 416,12m². Área comum: 286,12m².
Matr. 339.088– 3.º Ofício do Registro Imobiliário do Distrito Federal.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Assunção pelo adquirente do pagamento das cotas condominiais a partir da aquisição; b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição;

JABOTICABAL | SÃO PAULO — LOTE 08

Lance Mínimo: R$ 8.249.444,44
Código do imóvel: 662000

RODOVIA BRIGADEIRO FARIA LIMA, Km - 342, SP/326
Descrição: GALPÃO INDUSTRIAL - IMÓVEL OCUPADO
Área de terreno: 50.000m². Área construída: 4.705,00m² (conf. matrícula). Área construída: 14.035,46m² (conf. IPTU).
Matrícula 20.126 do 1° CRI de Jaboticabal/SP.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Providências pelo adquirente de regularização da construção junto à Receita Federal/INSS para emissão da CND da obra e perante o CRI para averbação da diferença da área construída, uma vez que consta na matrícula do imóvel a área de 4.705,00m² e pelo cadastro municipal consta a área de 14.035,46m²), conforme demonstra o Auto de Conclusão de Obras, nº 154/2017, emitido pela Secretaria de Planejamento do Município. b) Imóvel ocupado. Desocupação e todos os custos daí decorrentes por conta do adquirente; c) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

MOGI DAS CRUZES | SÃO PAULO

LOTE 09

Lance Mínimo: R$ 2.965.333,33
Código do imóvel: 662023

DESOCUPADO - ESTR. DE RODAGEM PROFº ALFREDO ROLIM DE MOURA (SP-88), Km 61 - COCUERA
Descrição: TERRENO
Área de terreno: 41.373,40m² (conforme matrícula)
Matr. 62.537 do 1º CRI de Mogi das Cruzes/SP.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A. conforme AV.12 da matrícula

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Providenciar a regularização da área de terreno perante a prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências e respectivos custos; b) Ciente de que sobre o imóvel incidem restrições ambientais que limitam o uso ou requer processo para solicitação de autorização para supressão de vegetação. Tendo em vista a existência de área de proteção ambiental (APP), realizar atualização do diagnóstico ambiental, se necessário, a fim de apurar a área passível de uso e ocupação, bem como suas restrições; c) Providenciar o cercamento do perímetro do terreno; d) Providenciar junto às concessionárias a solicitação de fornecimento de água e energia, ou providenciar a atualização e quitação de eventuais débitos que recaírem sobre o imóvel, se o caso. e) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

EMBU DAS ARTES | SÃO PAULO

LOTE 10

Lance Mínimo: R$ 2.546.666,67
Código do imóvel: 662014

DESOCUPADO - RUA ILHA PORCHAT, 13 E RUA ILHA SOLTEIRA E RUA ILHA DE MARAJÓ, E SEU RESPECTIVO TERRENO CONSTITUÍDO PELOS LOTES 06, 09, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 E 21, DA QUADRA 02 - LOTEAMENTO DENOMINADO JARDIM DOS OLIVEIRAS
Descrição: GALPÃO
Área de terreno: 2.887,00m² - Área Construída: 1.788,50m²
Matr. 9.204 do CRI de Embu das Artes/SP.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A. conforme AV.03 da matrícula

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado. b) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição; c) Divergência de área de terreno e de construção, das constantes na matrícula do imóvel e in loco, conforme demonstra o levantamento perimétrico realizado, ficando a cargo do adquirente, toda e qualquer providência para regularização das áreas construídas e de terreno junto aos órgãos públicos, INSS (CND da Obra) e perante o Registro de Imóveis.

Fotos dos imóveis meramente ilustrativas.

PORTO ALEGRE | RIO GRANDE DO SUL

LOTE 11

Lance Mínimo: R$ 411.666,67
Código do imóvel: 662138

DESOCUPADO - RUA SÃO CARLOS, 177 - FLORESTA
Descrição: TERRENO
Área de Terreno: 376,00m² .
Matr. 202.759 – Ofício de Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A conforme AV.6 da matrícula

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel; b) Providenciar todas as licenças e/ou alvarás necessários para eventual edificação.

INDAIATUBA | SÃO PAULO

LOTE 12

Lance Mínimo: R$ 2.057.000,00
Código do imóvel: 685908

DESOCUPADO - RODOVIA LIX DA CUNHA (SP-73, Km 23) - SÍTIO LOYOLA
Descrição: TERRENO (GLEBA C)
Área de Terreno: 15.130,38m² (conforme Matrícula e IPTU)
Matr.: 112.244 do Cartório de Registro de Imóveis de Indaiatuba
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A. conforme AV.11 da matrícula.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado, localizado em região com predominância de uso industrial, com possibilidade para uso residencial também, topografia em declive, vegetação alta e possui limites próximos a uma linha férrea – área "non aedificandi" de aproximadamente 15 metros de largura paralela a mesma, e área de APP, que coincide com a faixa, devido a um córrego existente no local e ambas constam do levantamento planialtimétrico (Área non aedificandi estimada conforme projeto (inclui área de APP) = 3.496,00m²). b) Ciência ao adquirente sobre o que consta na Averbação 09 da matrícula do imóvel, com relação a reserva de área verde, conforme Termo de Responsabilidade e Preservação de área verde, emitido pela Secretaria do Meio Ambiente – CETESB – Companhia Ambiental do Estado de São Paulo; c) Ciência ao adquirente que o imóvel possui diferença entre a área constante na matrícula/IPTU do imóvel (15.130,38m²) e calculada no local e levantamento planialtimétrico (14.920,88m²). Eventual necessidade de levantamento georreferenciado para certificação da área, localização e perímetro do imóvel ficará por conta do adquirente; d) Ficará por conta do adquirente, tão logo seja lavrada a escritura de venda e compra, a alteração cadastral junto ao cadastro municipal e toda e qualquer providência necessária junto aos órgãos públicos, se necessário, incluindo a CETESB; e) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

Fotos dos imóveis meramente ilustrativas.

JACUTINGA | MINAS GERAIS

LOTE 13

Lance Mínimo: R$ 86.111,11
Código do imóvel: 665563

DESOCUPADO - RUA PALMEIRA IMPERIAL - QUINTA DAS PALMEIRAS
Descrição: TERRENO
Imóvel: TERRENO 13-E, a 293,60m do início da Rua Palmeira Imperial. Área de Terreno: 4.092,07m²
Matrícula 9.016 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga, Minas Gerais
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado, não demarcado, identificado com auxílio da planta de loteamento fornecida pela Prefeitura local, sem instalação de relógio de luz e água; b) Responsabilidade do adquirente pela transferência do nome do proprietário junto ao cadastro municipal, mediante a apresentação da escritura de venda e compra lavrada e registrada em seu favor; c) Ciência ao adquirente que não foi observada vegetação que indicasse APP – entretanto, qualquer supressão vegetação ou mesmo ratificação dessa informação só poderá ser feita após diagnóstico ambiental e devidas consultas aos órgãos competentes, o que ficará a cargo do adquirente e às suas expensas. d) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

JACUTINGA | MINAS GERAIS

LOTE 14

Lance Mínimo: R$ 93.555,56
Código do imóvel: 665569

DESOCUPADO - RUA PALMEIRA IMPERIAL - QUINTA DAS PALMEIRAS
Descrição: TERRENO
Imóvel: TERRENO 14-E, a 273,60m do início da Rua Palmeira Imperial. Área de Terreno: 4.499,33m²
Matrícula 9.017 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga, Minas Gerais
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado, não demarcado, identificado com auxílio da planta de loteamento fornecida pela Prefeitura local, sem instalação de relógio de luz e água; b) Responsabilidade do adquirente pela transferência do nome do proprietário junto ao cadastro municipal, mediante a apresentação da escritura de venda e compra lavrada e registrada em seu favor; c) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

JACUTINGA | MINAS GERAIS

LOTE 15

Lance Mínimo: R$ 98.000,00
Código do imóvel: 665581

DESOCUPADO - RUA PALMEIRA IMPERIAL - QUINTA DAS PALMEIRAS
Descrição: TERRENO
Imóvel: TERRENO 15-E, a 253,60m do início da Rua Palmeira Imperial. Área de terreno: 4.745,71m²
Matrícula 9.018 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga, Minas Gerais
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado, não demarcado, identificado com auxílio da planta de loteamento fornecida pela Prefeitura local, sem instalação de relógio de luz e água; b) Responsabilidade do adquirente pela transferência do nome do proprietário junto ao cadastro municipal, mediante a apresentação da escritura de venda e compra lavrada e registrada em seu favor; c) atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

JACUTINGA | MINAS GERAIS

LOTE 16

Lance Mínimo: R$ 101.555,56
Código do imóvel: 665588

DESOCUPADO - RUA PALMEIRA IMPERIAL, TERRENO 16-E, - QUINTA DAS PALMEIRAS
Descrição: TERRENO – IMÓVEL DESOCUPADO
Imóvel: TERRENO 16-E, a 233,60m do início da Rua Palmeira Imperial; Área de terreno: 4.938,92m²
Matrícula 9.019 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga, Minas Gerais
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado, não demarcado, identificado com auxílio da planta de loteamento fornecida pela Prefeitura local, sem instalação de relógio de luz e água; b) Responsabilidade do adquirente pela transferência do nome do proprietário junto ao cadastro municipal, mediante a apresentação da escritura de venda e compra lavrada e registrada em seu favor; c) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

Fotos dos imóveis meramente ilustrativas.

VINHEDO | SÃO PAULO

LOTE 17

Lance Mínimo: R$ 151.000,00
Código do imóvel: 701950

DESOCUPADO - ALAMEDA XINGU, 50 (GLEBA J) - PARQUE DO VALE DE SANTA FÉ
Descrição: TERRENO
Área de Terreno: 1.575,000m².
Matrícula 28.452 do Registro de Imóveis de Vinhedo/SP.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel desocupado. b) Formalização por Escritura de Venda e Compra; c) Ciência ao adquirente que existe ação judicial – Processo 0003037-23.2008.8.26.0659 da 1ª Vara Cível de Vinhedo/SP, figurando como Autor Residencial Vale de Santa Fé, e como Réu Ação Consultoria e Participações Ltda., relativo a débitos de taxas de contribuição com a Associação Residencial Vale de Santa Fé, do período de 06/2005 a 04/2019 na quantia de R$ 468.893,15 (data base dez/18). Caso seja imputado a responsabilidade pelo pagamento ao condomínio, o adquirente assume a responsabilidade do pagamento na devida cota-parte que lhe cabe como condômino considerando o imóvel adquirido. (processo está aguardando o julgamento dos recursos especial e extraordinário e, na sequência, retornará os autos à 1ª instância para a apuração do valor efetivamente devido pela Ação). d) Ciência ao adquirente que existe a possibilidade de cobrança de taxas/despesas pela associação de moradores, destacando que embora não tenha sido ajuizada ação judicial contra o ora vendedor, a Associação enviou notificação extrajudicial para a tentativa da respectiva cobrança, tendo o Banco apresentado resposta informando que o pagamento de taxas/despesas de tal natureza é de responsabilidade exclusiva de quem aderiu ao ato da Associação. Além disso, não se tratando de obrigação proptem rem, nenhuma responsabilidade poderia lhe ser imputada; e) Que o adquirente está ciente da desoneração do Banco vendedor sobre responsabilidade de pagamento de eventuais taxas/despesas intentadas pela Associação, seja antes ou pós venda do imóvel. f) Ciência ao adquirente que de acordo com levantamento Planialtimétrico, foi identificado que a divisa do imóvel confrontante aos fundos, avança na matrícula deste imóvel, gerando uma "invasão" numa faixa de terras de 250,45m2. desta matrícula, indicada no desenho como Área B. Portanto, ficará a cargo do adquirente as tratativas com o confrontante aos fundos, ciente que há o risco de considerar a área total do terreno menor em 250,45m2. Haja vista essa "invasão", com consequentes providências até de eventual processo administrativo de retificação de área junto ao CRI, para correção da área da matrícula ora vendida. g) Ciência ao adquirente que o imóvel possui topografia bem acentuada, com restrição ambiental e vegetação rasteira (campo antrópico), com possibilidade de licenciamento ambiental, cujas providências ficarão a cargo do adquirente. h) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

SÃO PAULO | SÃO PAULO

LOTE 18

Lance Mínimo: R$ 760.000,00
Código do imóvel: 701953

DESOCUPADO - RUA MARECHAL BARBACENA, 972 - VILA REGENTE FEIJÓ
Descrição: APARTAMENTO
Imóvel: Apartamento nº 63, localizado no 6º andar do "Condomínio Vivendas do Anália Franco".
Áreas: privativa 113,71m², comum de garagem 33,49m², uso comum 117,05m² e total: 264,25m²
Matrícula 181.991 do 09º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -SP
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Luz: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente. b) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente. c) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

SÃO PAULO | SÃO PAULO

LOTE 19

Lance Mínimo: R$ 780.000,00
Código do imóvel: 701954

DESOCUPADO - RUA MARECHAL BARBACENA, 972 - VILA REGENTE FEIJÓ
Descrição: APARTAMENTO
Imóvel: Apartamento nº 94, localizado no 9º andar do "Condomínio Vivendas do Anália Franco".
Áreas: privativa 113,71m², área comum de garagem 33,49m², de uso comum 117,05m² e total: 264,25m².
Matrícula 168.288 do 09º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo -SP.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Luz: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente. b) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente. c) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel;

Fotos dos imóveis meramente ilustrativas.

SÃO PAULO | SÃO PAULO

LOTE 20

Lance Mínimo: R$ 670.690,00
Código do imóvel: 701955

DESOCUPADO - RUA CONSELHEIRO SARAIVA, 306 - SANTANA
Descrição: Sala Comercial
Imóvel: Ed. Brasília Tower, 19.º andar, Conjuntos Comerciais N.º 194 e 195 + 02 Vagas de Garagem.
Área privativa: 81,21m². Área comum: 71,58m². Área total: 152,79m².
Matrícula 103.973 e 103.974 – 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Atualizar e quitar eventuais débitos de energia que recaírem sobre o imóvel; e b) Promover a individualização física interna de acordo com a documentação do imóvel, se necessário, assumindo custos e providências inerentes ao procedimento. c) Atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre o imóvel.

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.LEILAOVIP.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, Praça dos Omaguás, 98 – Pinheiros, São Paulo/SP, 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.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.LEILAOVIP.COM.BR, até as 15:00hs do dia 12/05/2021. 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.LEILAOVIP.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) comprovantede 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 Adjeto 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 à 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 Adjeto 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 documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, característi-

cas, 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.

Responsabilidades do Comprador

3.4. 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.
3.5. 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.
3.6. 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.
3.7. 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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.
3.8. 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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, o que ocorrer primeiro.
3.9. 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.
3.10. 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.
3.11. 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.
3.12. 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 IGPM-FGV, 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 12% (doze por cento) ao ano.

Transferência da Posse

3.13. 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.
3.14. 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

3.15. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto 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.
3.16. 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.
3.17. 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.
3.18. 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.
3.19. 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. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou a Escritura de Venda e Compra com Pacto Adjeto 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.
3.21. 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 integre, 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 IGPM-FGV, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Evicção de Direito

3.22. 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 responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor
relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) das 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, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.
3.23. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas).

3.24. 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.

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 IGPM-FGV.

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 IGPM-FGV.

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 IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) 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 IGPM-FGV, 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.

Leilão VIP

Vicente Paulo Albuquerque

Leiloeiro Oficial - JUCESP n° 1086 - JUCEMA nº 12/96

www.leilaovip.com.br

(11) 3093 5252