

Prestador de
Serviço Autorizado



LEILÃO ITAÚ DE IMÓVEIS

SOMENTE ON-LINE

LEILÃO 24/08/2022

HORÁRIO ÀS 15H



Índice

CIDADE	LOTE	PÁG.
BAHIA		
LAURO DE FREITAS _____	11 _____	07
GOIÁS		
GOIÂNIA _____	02 _____	04
MINAS GERAIS		
JACUTINGA _____	10 _____	07
BELO HORIZONTE _____	12 _____	08
SÃO PAULO		
CAMPINAS _____	06 _____	05
SÃO PAULO _____	13 _____	09
RIO DE JANEIRO		
RIO DE JANEIRO _____	01 _____	04
RIO DE JANEIRO _____	07 _____	06
RIO DE JANEIRO _____	08 _____	06
PARANÁ		
LONDRINA _____	03 _____	04
CURITIBA _____	04 _____	05
CURITIBA _____	05 _____	05
PERNAMBUCO		
RECIFE _____	09 _____	07

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 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 pelo 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 pelo 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



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 Parcelamento¹ (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 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



Lance Mínimo: R\$ 7.424.524,95

Pagamento somente à vista (com desconto de 10%)

Código do imóvel: 769

RUA DA QUITANDA, 80 - CENTRO

Descrição: DESOCUPADO - AG-0769 – Agência (Subsolo, Térreo e Pavimento Superior)
Loja nº 80 A. Área privativa de 633,00m²
Matrícula 50.607 – 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNDAÇÃO ITAÚ UNIBANCO PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Imóvel desocupado e com gestão de segurança implantados;
- Venda por Escritura de Venda e Compra, com apresentação da Ata de Assembleia do Conselho Deliberativo da Fundação com aprovação de venda do imóvel;
- Ciência ao adquirente que o imóvel possui taxa condominial que deverá assumir tão logo seja formalizado a aquisição.
- Matrícula não declara a área edificada. Eventual divergência de área edificada no local e projeto aprovado e cadastro municipal deverão ser regularizados pelo adquirente junto aos órgãos públicos, bem como a emissão de Alvarás pertinentes ao negócio que será instalado.

GOIÂNIA | GOIÁS

LOTE 02



Lance Mínimo: R\$ 948.114,89

Pagamento somente à vista (com desconto de 10%)

Código do imóvel: 701642

AV. 85, 1.940 (ESQ. RUA T-53 - QD. G-20, LTS. 26/27) - ST. MARISTA

Descrição: DESOCUPADO - AG-4309 (Térreo e Pavimento Superior)
Loja sob nº 01, localizada no térreo do Edifício Galeria Nacional. Área privativa: 449,70m². Área comum: 127,159m². Área total construída: 576,859m²
Matrícula 93.983 - 1ª Circunscrição de Registro de Imóveis de Goiânia/GO.

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNDAÇÃO ITAÚ UNIBANCO PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Imóvel desocupado;
- Ciência ao adquirente que ficará às suas expensas toda e qualquer providência e regularização para emissão de Alvarás específicos para o negócio instalado no imóvel, bem como alteração cadastral junto a Prefeitura para constar o adquirente como proprietário do imóvel, mediante o título de escritura de venda e compra;
- CONSIDERANDO SER IMÓVEL DE PROPRIEDADE DA FUNDAÇÃO ITAÚ UNIBANCO – PREVIDÊNCIA COMPLEMENTAR, VERIFICAR A NECESSIDADE DE ATA DE ASSEMBLÉIA ESPECÍFICA AUTORIZANDO A VENDA DO IMÓVEL.
- Venda por escritura de venda e compra;
- Assunção de IPTU e cotas condominiais a partir da aquisição.

LONDRINA | PARANÁ

LOTE 03



Lance Mínimo: R\$ 16.277.483,24

Pagamento somente à vista (com desconto de 10%)

Código do imóvel: 450039

AV. PARANÁ, 72 - CENTRO

Descrição: DESOCUPADO - AG-4018 – Imóvel Comercial (Loja Térrea, Sobreloja, 1º e 2º Pavimentos e Subsolo.)
Área de terreno de 1.971,88m². Área construída de 5.552,92m²
Matrícula 20.050 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Londrina – PR

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNBEP – FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Ciência ao adquirente de que o Edifício não possui instituição/especificação e convenção de condomínio e que as tratativas e providências da confecção e registro desta, bem como pagamento da ART (com quadro de áreas constando a fração ideal de cada pavimento) e registro junto ao CRI ficarão por conta do adquirente.
- Imóvel desocupado e lacrado com alvenaria.
- Venda por Escritura de Venda e Compra.
- Que o imóvel não possui AVCB válido. Providências necessárias para renovação do AVCB, com execução de projetos e obras para adequação técnica do edifício, ficarão a cargo do adquirente.
- ciência ao adquirente que o cadastro municipal está em nome de Banestado Corretora de Seguros Ltda, e que necessitará de alteração para constar como proprietária atualmente FUNBEP - FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO, o que está sendo providenciado pelo vendedor.



Lance Mínimo: R\$ 3.236.346,20

Pagamento somente à vista (com desconto de 10%)

Código do imóvel: 450093

AV. MAL. FLORIANO PEIXOTO, 1.541 - REBOUÇAS

Descrição: **DESOCUPADO** - AG-3836 – Imóvel Comercial (Loja Térrea e Estacionamento no Subsolo)
Área Construída: 1.815,50m². Área de terreno: 1.241,00m²
Matrícula 14.700 do Registro de Imóveis da 7ª Circunscrição de Curitiba/PR

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNBEP – FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

a) O arrematante declara-se ciente de que será responsável por todas as licenças, alvarás, aprovações, inclusive AVCB e adequações necessárias para a atividade que vier a ser exercida no local, assumindo seus custos e providências.



Lance Mínimo: R\$ 2.201.851,85

Pagamento somente à vista (com desconto de 10%)

Código do imóvel: 503855

RUA MAL. DEODORO, 869 (CONJUNTOS 1701, 1702, 1703 E 1704) - CENTRO

Descrição: **DESOCUPADO** - Prédio Comercial (Conjuntos comerciais n.º 1701, 1702, 1703 e 1704, 17.º andar, Edifício Center Tower)
Conjunto 1701 - Áreas: privativa: 177,74m² / comum: 51,57m² / total: 229,31m² / terraço descoberto: 39,59m²;
Conjunto 1702 - Áreas: privativa: 82,73m² / comum: 24,01m² / total: 106,74m² / terraço descoberto: 39,59m²;
Conjunto 1703 - Áreas: privativa: 67,20m² / comum: 19,50m² / total: 86,70m² e
Conjunto 1704 - Áreas: privativa: 69,69m² / comum: 20,22m² / total: 89,91m²
Matrícula 65.030, 65.031, 65.032 e 65.033 - 4.º Registro de Imóveis de Curitiba/PR

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNBEP – FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

a) O ARREMATANTE declara-se ciente de que a lojas encontram-se unificadas fisicamente, devendo promover a sua individualização, se necessário.



Lance Mínimo: R\$ 5.455.529,63

Pagamento somente à vista (com desconto de 10%)

Código do imóvel: 450108

AV. FRANCISCO GLICÉRIO, 1.353 - CENTRO

Descrição: AG-4871 – Imóvel Comercial – IMÓVEL OCUPADO PARCIALMENTE (Parcialmente ocupado - térreo e mezanino alugados e utilizados como agência Itaú. Os demais pavimentos (1º e 2º) encontram-se desocupados)
Área construída: 1.229,14m². Área de terreno: 643,30m²
Matrícula 63.771 e 63.772 - 2º Registro de Imóveis de Campinas/SP

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: FUNBEP – FUNDO DE PENSÃO MULTIPATROCINADO.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Ciência ao adquirente do estado de conservação dos 1º e 2º pavimentos.
- Regularização a cargo do adquirente: Averbação de área construída/demolição em ambas as matrículas, considerando que não estão declaradas nas matrículas as áreas construídas, bem como eventual necessidade de pagamento de INSS da obra, para emissão de CND; Apuração e regularização da numeração do imóvel na Prefeitura, matrículas e “in loco” a cargo do adquirente.
- Ciência ao adquirente que o contribuinte municipal está unificado, porém, matrículas individualizadas. Unificação das matrículas a fim de refletir a situação fática, ficará a cargo do adquirente, bem como, apuração e regularização de divergência de áreas entre a área de terreno e construção (in loco) e as cadastradas na prefeitura e nas matrículas, a cargo do adquirente.
- Ciência ao adquirente de que o imóvel está localizado em área envoltória de um bem tombado pelo CONDEPHAAT (no Estado de São Paulo) devendo o adquirente se certificar de eventuais restrições que envolvam o imóvel em casos de reforma e construções. Caberá ainda ao adquirente, se o caso, buscar junto ao CONDEPHAAT e demais órgãos, as autorizações necessárias e/ ou confecção de projeto para a realização de obra/reforma.



Lance Mínimo: R\$ 2.651.647,06

Código do imóvel: 90040

RUA DO HUMAITÁ, 12 (LOJA A) - FREGUESIA DA LAGOA

Descrição: DESOCUPADO - AG-2981 – Loja Térrea - Edifício Gloria Lagoa.
Área construída de 321,81m² conforme laudo de avaliação e 362m² conforme cadastro de IPTU.
Matrícula 53.786 – 3º ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Rent Adm. e Participações Ltda.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Assunção pelo adquirente, da cota condominial, IPTU e Funesbom a partir da aquisição;
- Eventual diferença de área privativa ou total entre o constante in loco e o que consta no IPTU e projeto aprovado, ficará na responsabilidade do adquirente a efetiva regularização junto aos órgãos públicos pertinentes;
- Ficará na responsabilidade do adquirente, a alteração cadastral junto a Prefeitura, para constar como proprietário do imóvel, após a lavratura e registro da escritura em seu favor;
- Providências de alvará de funcionamento e AVCB do imóvel ou adequação física para deferimento desses Alvarás, inclusive pelo órgão pertinente com relação a imóvel em área envoltória a patrimônio histórico, ficará na responsabilidade do adquirente.
- O Comprador declara-se ciente de que conforme certidão negativa sobre tombamento do imóvel, emitida em 25 de setembro de 2020, pelo Instituto Rio Patrimônio da Humanidade - Secretaria Municipal de Urbanismo, o imóvel não consta da lista de bens tombados pelo Município do Rio de Janeiro, entretanto, está localizado na área de proteção do ambiente cultural - APAC DO Humaitá, instituída pelo Decreto 26.268/2006. De acordo com o referido decreto, o imóvel em questão está classificado como “bem passível de renovação” (Anexo III – Listagem dos bens tutelados), estando sob tutela deste IRPH. Assim sendo, qualquer intervenção na edificação, as autorizações deverão ser submetidas à análise e aprovação do órgão executivo de proteção do Patrimônio Cultural.



Lance Mínimo: R\$ 1.523.995,20

Código do imóvel: 90998

AV. MAL. CÂMARA, 160 - ESQUINA COM AVENIDA JUSTO, FREGUESIA DE SÃO JOSÉ - CENTRO

Descrição: DESOCUPADO - DOMÍNIO ÚTIL das salas comerciais n.ºs. 433 A 437, sem vagas de garagem, fisicamente unificadas e desocupadas.

Edifício Le Bourge.

Sala 433 - área privativa 232,61m² conforme convenção condomínio; área total de 185,00m² conforme IPTU;
Sala 434 - área privativa 232,28m² conforme convenção condomínio; área total de 186,00m² conforme IPTU;
Sala 435 - área privativa 144,45m² conforme convenção de condomínio; área total 74,00m² conforme IPTU;
Sala 436 - área privativa 134,56m² conforme convenção condomínio; área total de 104,00m² conforme IPTU;
Sala 437 - área privativa 121,53m² conforme convenção condomínio; área total de 90,00m² conforme IPTU.
Matrículas 10.289-2-V, 10.290-2-V, 10.291-2-R, 10.292-2-R, 10.293-2-S - 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Rent Adm. e Participações Ltda.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Imóveis desocupados e unificados fisicamente, devendo ser vendidos juntos. Quaisquer obras no imóvel e adequações, ficarão a cargo do comprador. Venda na modalidade “ad corpus”;
- Venda por Escritura de venda e compra (se certidão fiscal do vendedor constar válida);
- Eventual diferença de área privativa ou total entre o constante in loco, IPTU, convenção condomínio e matrícula, ficará na responsabilidade do adquirente a efetiva regularização;
- Ficará por conta do adquirente, o pagamento de foro anual das salas junto a Secretaria de Patrimônio da União, o laudêmio da transferência e a emissão da CAT (Certidão Autorizativa de Transferência) para que seja possível a lavratura da escritura em seu favor, bem como condomínio, IPTU e Funesbom a partir da aquisição.
- O arrematante declara-se ciente de que se trata de um IMÓVEL FOREIRO.



Lance Mínimo: R\$ 3.721.630,00

Código do imóvel: 348021

AV. CONS. AGUIAR, 3068 E SEU RESPECTIVO TERRENO FORMADO PELO LT. 11, DA QD. D - BOA VIAGEM

Descrição: DESOCUPADO - Agência (composto de Subsolo - semienterrado, Térreo -loja, Mezanino, Estacionamento descoberto (nível da rua – 10 vagas), 1º andar, 2º andar e 3º andar (cobertura)

Área construída de 1.081,44m²

Matrícula 21.879 - 1º Ofício de Registro de Imóveis de Recife/PE

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Seguros S/A.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Imóvel desocupado.
- Venda por Escritura de Venda e Compra;
- Ciência ao adquirente que a regularização de eventual diferença de área construída e de terreno, constantes na matrícula e in loco, ficará sob sua responsabilidade junto aos órgãos públicos competentes, inclusive com aprovação de Projeto Legal e emissão de Alvarás de Bombeiro, funcionamento e qualquer outros necessários à atividade a ser desenvolvida no prédio.

JACUTINGA | MINAS GERAIS



Lance Mínimo: R\$ 67.396,30

Código do imóvel: 721046

RUA PALMEIRA IMPERIAL, TERRENO 13-E - QUINTA DAS PALMEIRAS

Descrição: DESOCUPADO - TERRENO

Área terreno: 4.092,07m²

Matr 9.016 do Cartório de Registro de Imóveis de Jacutinga

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A. conforme Av. 5 da matrícula.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Imóvel desocupado, não demarcado, identificado com auxílio da planta de loteamento fornecida pela Prefeitura local, sem instalação de relógio de luz e água;
- 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.
- 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.

LAURO DE FREITAS | BAHIA



Lance Mínimo: R\$ 5.496.444,44

Código do imóvel: 721365

AVENIDA SANTOS DUMONT, 6497 - PORTÃO

Descrição: DESOCUPADO - TERRENO

Área terreno: Total: 6.908,35m². Área construída: 197,69m²

Matr. 24051 – Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Lauro de Freitas/BA.

A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A. conforme R-3 da matrícula.

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Promover obras importantes para garantir a segurança da edificação ou sua demolição, conforme desejar.
- Providenciar a regularização da área construída perante prefeitura local (IPTU) e verificar a necessidade de regularização da área do terreno perante Cartório de Registro de Imóveis (matrícula) e Municipalidade (IPTU), assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão.
- Tendo em vista a área de preservação permanente, verificar perante órgãos ambientais locais as restrições ao uso e ocupação do imóvel.
- Atualizar e quitar eventuais despesas de água e energia que recaírem sobre o imóvel.
- A casa averbada na matrícula não possui condição de habitabilidade.
- Há no terreno área de proteção permanente (APP) estimada em 1.683,29m², contemplando córrego nos fundos do imóvel e vegetação.
- O imóvel é foreiro ao município de Lauro de Freitas, recaindo pagamento de foro anual e laudêmio.



Lance Mínimo: R\$ 460.985,52

Código do imóvel: 720795

AV. JOÃO PINHEIRO, 250, 254, 258, 262, 266, 270, 274, 278 E 282 E RUA TIMBIRAS, 1477 / 1497 - LOURDES

Descrição: DESOCUPADO - LOJA – Imóvel comercial, (LOJA 6 no pavimento térreo sem direito ao uso de vaga de garagem.)

Ed. Michelangelo - LJ 6. Matrícula^{1*}: construída: 68,10m²; fração ideal: 0,00409 dos lotes n.ºs. 17, 19, 20, 21 e parte do lote 22; área de terreno: 1.340m².

^{1*} A área constante da matrícula não representa apenas a privativa útil, mas sim a área total construída, composta pela privativa útil + comum (em matrícula não consta esta especificação).

Matrícula 196 - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG.

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) Apurar divergência de área privativa útil, comum e total construída perante a prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;
- b) Atualizar o logradouro bem como sua numeração junto aos órgãos competentes, uma vez que há divergência entre as informações indicadas em matrícula e IPTU;
- c) Alterar a titularidade junto aos Órgãos / Administradoras / Concessionárias;
- d) Água e energia: apurar, atualizar e quitar eventuais débitos que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição.
- e) O imóvel está localizado em área envoltória de um bem tombado. Deverá o adquirente se certificar de eventuais restrições que envolvam o imóvel em caso de reforma e construções, devendo ainda, se for o caso, buscar junto ao CDPCM-BH e demais órgãos as autorizações necessárias e/ou confecção de projeto para a realização de obra/reforma.
- f) Não há direito de uso de vagas de garagem no edifício;
- g) A sala precisa de reparos, em especial pintura e piso.



RUA BOA VISTA, 365/364 - CENTRO

Descrição: **DESOCUPADO** - Sala Comercial e Box (3º e 4º pavimento + Box Garagem)

Áreas e Matrículas: vide regularização.

Descrição dos RGIS: vide abaixo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

(i) Imóveis desocupados.

(ii) Venda por Escritura de Venda e Compra;

(iii) assunção das cotas condominiais a partir da aquisição;

(iv) venda de todos os RGIS em conjunto;

(v) baixa da penhora constante na Av. 02 da Matrícula 33.122 em favor do Banco Novo Mundo S/A, (GRAVAME DE 1975) cujas providências estão sendo estudadas pelo Jurídico do vendedor, uma vez que existe o entendimento jurisprudencial de que penhoras e gravames anteriores a uma aquisição em hasta pública perdem sua eficácia, havendo o seu cancelamento indireto. Isso significa que não é necessário que o cartório realize o cancelamento expresso da penhora na matrícula para que o banco realize qualquer movimentação. Nesse caso, a penhora é de 1975 e a aquisição pelo Banco do Estado do Paraná ocorreu em 1978. Ou seja, a penhora ocorreu por dívidas do antigo proprietário, não do Banco do Estado do Paraná, o que configura a situação acima. Essas duas movimentações somente foram lançadas em conjunto porque isso ocorreu no momento de abertura da matrícula (16/01/1979). Vamos verificar a possibilidade de solicitar o cancelamento expresso para facilitar a venda, mas, na prática, isso não é necessário, pois a penhora já perdeu a sua eficácia. Realizadas via processo judicial específico para a baixa, visto que o credor é um terceiro, com providências e tratativas acompanhadas pelo vendedor do imóvel.

Lance Mínimo: R\$ 1.338.333,33

Código do imóvel: 744198

Descrição dos RGIS:

a) RGI 300008 - SÃO PAULO/SP: SÉ - SALÃO localizado no 3º Pavimento do Bloco "A", RUA BOA VISTA N.ºs. 356 E 364, EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, no 1º Subdistrito Sé, com a área construída de 744,5503m², área privativa de 601,0748m² e área comum de 143,4755m². Matrícula (salão 3º Pav.) 162.354; **b) RGI 300008** - SÃO PAULO/SP: SÉ - SALÃO localizado no 4º Pavimento do Bloco "A", RUA BOA VISTA N.ºs. 356 E 364, EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, no 1º Subdistrito Sé, com a área construída de 711,0187m², área privativa de 574,0048m² e área comum de 137,0139m². Matrícula (salão 4º Pav.) 162.355; **c) RGI 706578** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 01, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no andar térreo do Bloco Azul da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.278; **d) RGI 706579** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 02, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no andar térreo do Bloco Branco da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.279; **e) RGI 706580** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 03, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no andar térreo do Bloco Azul da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.280; **f) RGI 706581** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 04, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no andar térreo do Bloco Branco da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.281; **g) RGI 706582** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 05, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no andar térreo do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.282; **h) RGI 706583** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 06, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no andar térreo do BLOCO BRANCO da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.283; **i) RGI 706585** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 11, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º (PRIMEIRO) PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.285; **j) RGI 706586** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 11, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 2º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.288; **l) RGI 706596** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 12, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.296; **m) RGI 706597** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 12, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 2º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.297; **n) RGI 706599** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 12, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.299; **o) RGI 706607** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 13, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.307; **p) RGI 706610** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 13, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.310; **q) RGI 706620** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 14, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.318; **r) RGI 706623** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 14, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.321; **s) RGI 706630** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 15, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.328; **t) RGI 706634** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 15, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.331; **u) RGI 706641** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 16, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º PAVIMENTO do BLOCO BRANCO da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.338; **v) RGI 706642** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 16, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 1º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.339; **w) RGI 706646** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 16, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 3º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática (BLOCO "B") do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Terreno onde se assenta o Edifício encerra a área de 1.343,00m². Matrícula 162.342 e **x) RGI 459995** - SÃO PAULO/SP: SÉ - Rua Varnhagen n.º 45, BOX N.º 13, para guarda e estacionamento de um (01) veículo, localizado no 10º PAVIMENTO do BLOCO AZUL da Garagem Coletiva Automática, do EDIFÍCIO BANCO DO ESTADO DE MINAS GERAIS - BEMGE, 1º Subdistrito da Sé, correspondente a fração ideal de 0,0598% no terreno e demais coisas de uso comum do edifício. Matrícula 33.122 (HÁ UMA PENHORA NA AV. 2 DA MATRÍCULA, QUE NECESSITARÁ SER BAIXADA.)

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 23/08/2022. 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, imprevistos 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 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 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 pelo 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 pelo 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.

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 Adjetivo 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 Adjetivo 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 Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, para os imóveis arrematados a prazo. Em relação aos

imóveis arrematados à vista, será outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra. Em ambos os casos, o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso haja pendências que obstem a outorga de escritura e/ou seu registro, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra ou Promessa de Cessão de Direitos, quitados ou parcelados, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias do saneamento das pendências existentes.

3.16. 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 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.

3.21. Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a desistência ou arrendimento 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 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.



Vicente Paulo Albuquerque
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1086 - JUCEMA nº 12/96

www.leilaovip.com.br

(11) 3093 5252