

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. O leilão será realizado na modalidade de “MAIOR LANCE CONDICIONAL”, ou seja, o lance vencedor estará sujeito à aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de justificativa. O maior lance ofertado não gera direito adquirido ao proponente, sendo a venda considerada efetivada apenas após a manifestação formal de aceite pelo VENDEDOR.
- 1.3. 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.
- 1.4. Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação, consideram o horário local de São Paulo/SP, cidade da realização do pregão presencial e de geração da transmissão on-line.

Condições de participação, habilitação e leilão on line

- 1.5. O local de realização do leilão, **Auditório do Leiloeiro – Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Jardim Paulista – São Paulo/SP, CEP: 01419-001**, possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.
- 1.6. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: (a) enviando ao leiloeiro proposta escrita por e-mail, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, ou (b) *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, **até as 20h00 do dia 12/08/2026**. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- 1.7. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro www.megaleiloes.com.br, enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevistos e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao **VENDEDOR** ou ao leiloeiro.
- 1.8. 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.

- 1.8.1. 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.
- 1.8.2. 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.
- 1.8.3. 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.
- 1.8.4. 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.
- 1.8.5. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.
- 1.8.6. 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).
- 1.9. 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**.
 - 1.9.1. 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.
- 1.10. 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.
- 1.11. 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.
- 1.12. 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.

- 2.3.2.** Para todas as hipóteses de pagamento previstas neste edital, o pagamento do preço deverá ser realizado por meio de crédito na titularidade do COMPRADOR. Caso o crédito seja realizado por terceiros, a venda estará sujeita ao cancelamento, com a restituição do valor creditado na forma prevista neste edital.

Condições específicas para Pagamento à Vista

- 2.4.** Em razão da natureza condicional, informamos que não será aplicado qualquer desconto sobre o valor ofertado, independentemente da forma de pagamento escolhida. O valor proposto será considerado como valor final para pagamento à vista se o lance for aprovado pelo VENDEDOR.

Condições específicas para Pagamento a Prazo

- 2.5.** No caso de pagamento parcelado, o vencimento da primeira parcela ocorrerá em 30 (trinta) dias contados da data de declaração de posse do imóvel. As demais parcelas vencerão em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão da posse, da assinatura de Compromisso Particular de Venda e Compra ou da outorga da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.
- 2.6.** Em caso de mora no pagamento de qualquer parcela do preço do imóvel, o valor não pago será (a) atualizado monetariamente, desde a data de vencimento até o do efetivo pagamento pelo **VENDEDOR**, de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) e (b) acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.
- 2.7.** **Em caso de não recepção do boleto com prazo de 7 dias que antecipe 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.** Fica estabelecido que os lances vencedores ofertados não caracterizam direito adquirido do COMPRADOR, em nenhuma hipótese, mas estão sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o Leilão. A negativa de venda pelo VENDEDOR não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor/reembolso seja a que título for. Até a aprovação/reprovação do lance vencedor o proponente COMPRADOR não deverá realizar depósitos relativos a compra do imóvel na contado VENDEDOR ou leiloeiro
- 3.1.1.** Após o encerramento do evento de leilão, os lances serão apurados e os de maior valor serão submetidos à análise do VENDEDOR, que terá o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para manifestar-se quanto à aceitação ou recusa do lance
- 3.1.2.** Uma vez aprovado o lance, o proponente deverá apresentar a documentação solicitada para as devidas análises, incluindo a verificação de crédito, conforme previsto neste edital. O VENDEDOR realizará essa análise no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da documentação e da aceitação formal da proposta.
- 3.2.** 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.

- 3.3.** 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.
- 3.4.** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalmente, não podendo o **COMPRADOR** alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estarão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.
- 3.5.** Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel.
- 3.5.1.** Por mera liberalidade, sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o VENDEDOR devolverá ao COMPRADOR: (i) o valor relativo ao sinal e parcelas do preço pagos pelo imóvel até a data da restituição; (ii) as despesas relativas à formalização da escritura e registro; (iii) as despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos a período anterior à assinatura do Compromisso de Venda e Compra ou escritura; e (iv) somente quando o imóvel estiver ocupado, as despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel.
- 3.5.2.** Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).
- 3.5.3.** Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

Responsabilidades do COMPRADOR

3.6. O **COMPRADOR** é responsável:

- (i) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;
- (ii) pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;
- (iii) por débitos relativos ao INSS e ISS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;
- (iv) quando o imóvel for vendido na condição de “fração ideal que corresponderá a unidade condominial” (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;
- (v) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;
- (vi) pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;
- (vii) pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;
- (viii) por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.
- (ix) por observar as leis brasileiras que dispõem sobre os crimes de lavagem de dinheiro e combate ao financiamento ao terrorismo, bem como as leis e regulamentos de prevenção à lavagem de dinheiro estrangeiras eventualmente aplicáveis às Partes e/ou ao Edital.
- (x) pela verificação, junto aos órgãos competentes, se o imóvel objeto da aquisição encontra-se, total ou parcialmente, situado em área de marinha, acrescido de marinha, terreno da União, terras devolutas, áreas indígenas, quilombolas ou outras áreas públicas ou de domínio especial, assumindo

integralmente os riscos, providências e custos decorrentes de eventual regularização, registro, pagamento de foro, laudêmio, taxa de ocupação ou qualquer outro encargo incidente sobre a área, inclusive perante a Secretaria de Patrimônio da União (SPU), o INCRA ou demais entidades públicas competentes.

- (xi) consultar previamente toda a documentação do imóvel disponibilizada no site do leiloeiro, ler o edital em sua íntegra e buscar informações complementares que julgar necessárias para embasar sua decisão de compra, não se limitando ao descritivo do imóvel. O **COMPRADOR** deverá, ainda, verificar a existência de eventuais ações judiciais que recaiam sobre o imóvel, assumindo integralmente os riscos decorrentes da aquisição.

- 3.7. 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.
- 3.8. 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.
- 3.9. 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.
- 3.10. 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.
- 3.11. 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**.
- 3.12. 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**.
- 3.13. 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.
- 3.14. Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.

Transferência da posse

- 3.15.** A transmissão da posse do imóvel, seja direta (em caso de imóvel desocupado) ou indireta (em caso de imóvel ocupado), ocorrerá de forma automática e independente de qualquer formalização adicional, nas seguintes hipóteses: (i) na data da confirmação do pagamento do sinal, no caso de aquisição com pagamento parcelado; ou (ii) na data do pagamento integral do preço, no caso de aquisição à vista. Para todos os efeitos, considera-se que a posse é transmitida independentemente da lavratura de termo, instrumento ou qualquer outro ato formal, bastando a comprovação do respectivo pagamento. No caso de pagamento por cheque, a confirmação ocorrerá somente após a regular compensação bancária.
- 3.16.** Na hipótese de arrematação de imóvel cedido a terceiro em comodato, locação ou arrendamento, o **VENDEDOR** somente transmitirá a posse indireta ao **COMPRADOR** após a assinatura da Escritura de Venda e Compra ou do Compromisso Particular de Venda e Compra, o que ocorrer primeiro. Fica estipulado que até a data da assinatura do referido instrumento, os aluguéis serão devidos ao **VENDEDOR**.

Formalização da venda

- 3.17.** 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.
- 3.18.** 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.
- 3.19.** 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.
- 3.20.** O prazo referido no item 3.17 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.
- 3.21.** 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.
- 3.22.** 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.
- 3.23.** Até a data da assinatura de qualquer dos instrumentos de promessa ou de venda do imóvel, é permitida a

desistência ou arrependimento da venda pelo **VENDEDOR**, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do **COMPRADOR**, b) por impossibilidade documental, c) quando o **COMPRADOR** tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do **VENDEDOR** (ainda que enquadrada nas condições do leilão), ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao **COMPRADOR** a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelo IPCA - IBGE, renunciando expressamente o **COMPRADOR**, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

4. DESCUMPRIMENTOS

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

Formas de Notificação

- 4.8. Para fins de comunicação/ notificação de qualquer obrigação previstas neste edital seja quanto à regularização de pagamentos, formalização ou qualquer outra providência relacionada à presente venda, as notificações poderão ser realizadas por qualquer meio idôneo e juridicamente aceito, ainda que não expressamente previsto neste edital, incluindo, mas não se limitando a: e-mail, aplicativo de mensagens instantâneas (como WhatsApp), telegrama, notificação extrajudicial via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou outro meio que assegure a ciência do **COMPRADOR**
 - 4.8.1. A notificação não exigirá forma específica, desde que contenha de forma clara o pedido de regularização dos pagamentos ou a comunicação pertinente, podendo ser realizada tanto pelo **VENDEDOR** quanto pelo leiloeiro responsável pela venda.
 - 4.8.2. Para todos os efeitos, considerar-se-á presumido o recebimento da notificação:
 - No primeiro dia útil após o envio, quando realizada por meio eletrônico (e-mail ou aplicativo de mensagens);
 - Na data da confirmação de entrega, quando enviada por cartório ou serviço de entrega com aviso de recebimento;
 - Ou, ainda, na data da primeira manifestação do **COMPRADOR** em resposta à notificação, por qualquer meio.

Restituição do imóvel

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

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 5.1.** O **VENDEDOR** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.
- 5.2.** O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos
- 5.3.** O **COMPRADOR** declara estar ciente de que a venda está condicionada à aprovação do **VENDEDOR**, e que a simples oferta do maior lance não garante a efetivação da venda.
- 5.4.** O **COMPRADOR** autoriza automaticamente, ao participar do Leilão, que todas as comunicações decorrentes da arrematação do imóvel sejam realizadas através do e-mail disponibilizado pelo **COMPRADOR** na Ata de Arrematação. Havendo alteração do referido e-mail, o **COMPRADOR** deverá imediatamente comunicar o **VENDEDOR**, sob pena de reputarem-se válidas as comunicações enviadas pelo **VENDEDOR** ao e-mail indicado na Ata de Arrematação.
- 5.5.** 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.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO					
VENDA DIRETA					
CONDIÇÃO DE PARCELAMENTO ¹ (Válido somente para imóveis com valor acima de R\$20.000,00)	SINAL MÍNIMO ² (%)	SALDO (%)	Nº PARCELAS ³	JUROS ANUAIS (TABELA PRICE)	CORREÇÃO MONETÁRIA
	20	80	8 a 11	-	-
	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 CONSÓRCIO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS;

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

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

LOTE 01 - RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA COMERCIAL - DESOCUPADO
Rua Barão de Mesquita, 998-A - Edifício Verdun - Grajaú
Área construída: 342,35m ² (conforme laudo) / Área terreno: 936,00m ² (conforme laudo) Matrícula nº 54.013 do 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ
A venda será formalizada através de Escritura de venda e compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Rent Administração e Participações Ltda
Forma de Pagamento: À vista/prazo
Ciência de eventual regularização ao comprador:
i) Ciência ao adquirente que o vendedor está em tratativas para alteração da razão social junto a matrícula do imóvel, para constar Itaú Rent Adm e Participações Ltda, uma vez que houve mudança de Itaú Rent Adm e Participações S/A para Ltda. Prazo de conclusão: até 90 dias a partir da data da venda. iii) Ciência ao adquirente que o cadastro municipal consta ainda a empresa antecedente da Itaú Rent Adm e Participações S/A e que o vendedor está em tratativas para alteração do cadastro (0750805-4, Código Logradouro 0066381) junto à Prefeitura; iii) Ciência ao adquirente que o imóvel está em Zona de Preservação Paisagística e Ambiental – ZPPA-2 da Cidade do Rio de Janeiro para valorização da paisagem urbana e de ordenamento da exibição de publicidade, conforme Dispõe o Decreto nº 36108, de 09 de agosto de 2012. Comprador toma ciência do Decreto. iv) Ciência ao Adquirente que a matrícula do imóvel não declara a área construída e de terreno. Qualquer necessidade de regularização ou compatibilização de áreas in loco e nos Alvarás ou cadastro municipal, ficará às suas expensas e responsabilidade. vi) Imóvel desocupado pela Agência do Itaú em desativação. Posse será entregue quando da formalização de venda, sendo que o comprador deverá previamente fazer a vistoria no imóvel para conhecimento do estado de conservação e necessidades, uma vez que há obras de reparos a serem realizadas e que deverão ser assumidas pelo comprador. viii) A partir da data de assinatura da escritura de compra e venda e transferência da posse, o comprador assumirá o pagamento do IPTU anual, com rateio e reembolso pelo comprador, sobre os meses pagos pelo vendedor dentro do ano, e deverá providenciar a emissão dos Alvarás de Bombeiros, AVS, Funcionamento e demais pertinentes à atividade que vier a desenvolver no imóvel; ix) Está ciente também, de que o imóvel é vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas; x) Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido; xi) Venda por escritura de venda e compra. xii) Imóvel com direito a 01 vaga no local de estacionamento, em Zona de Preservação Paisagística e Ambiental – ZPPA-2 da Cidade do Rio de Janeiro para valorização da paisagem urbana e de ordenamento da exibição de publicidade, conforme Dispõe o Decreto nº 36108, de 09 de agosto de 2012.
Lance Mínimo R\$ 1.947.610,00 – Código do imóvel 90035

LOTE 02 – Paranaguá/PR – LOJA COMERCIAL - DESOCUPADO
RUA DOUTOR LEOCÁDIO, 146 - CENTRO - PARANAGUÁ - PR
Área construída: 489,55m ² (conforme laudo) / Área terreno: 1.737,87m ² (conforme laudo) Matrícula nº 174.172 – Serviço Registro de Imóveis de Paranaguá/PR
A venda será formalizada através de Escritura de venda e compra. Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A
Forma de Pagamento: À vista/prazo
Ciência de eventual regularização ao comprador:
i) Promover a regularização da área edificada, bem como do terreno (se necessário) perante prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;
ii) Providenciar a renovação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, bem como eventuais adequações no imóvel solicitadas pelos órgãos responsáveis. .
Lance Mínimo R\$ 4.410.200,00 – Código do imóvel 118

LOTE 03 – ASTORGA/PR – LOJA COMERCIAL - DESOCUPADO
Avenida Presidente Getúlio Vargas, 98 - Centro, Astorga-PR
Área construída: 763,65m ² (conforme laudo) / Área terreno: 1.400,00m ² (conforme laudo) Matrícula 6.134 – Registro de Imóveis do 1º Ofício de Astorga/PR
A venda será formalizada através de Compromisso de Venda e Compra.
Forma de Pagamento: À vista
Regularização a cargo do vendedor:
a) Averbação da cadeia societária de Banco do Estado do Paraná S/A para Banco Banestado S/A (denominação social), deste para Banco Itau S/A (incorporação) e deste para Itau Unibanco S/A (denominação social), com pedido de imunidade do ITBI perante a municipalidade. b) averbação do nº do contribuinte do IPTU na matrícula do imóvel. c) Escritura pública ao adquirente condicionada à conclusão desta regularização.
Regularização necessária a cargo do arrematante:
d) Providenciar a regularização das áreas de terreno e construída perante prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade; e) Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário, bem como eventuais adequações no imóvel solicitadas pelos órgãos responsáveis.
Lance Mínimo R\$ 3.740.000,00 – Código do imóvel 450146

LOTE 04 – RIO DE JANEIRO/RJ – PRÉDIO – DESOCUPADO
Rua Sete de Setembro, nº32 - esquina com Rua do Carmo nº 43 - Loja, Sobreloja e Subsolo do Edifício Ceciliano de Andrade - Centro
Área de terreno: 783m ² / área construída: 1297m ² (conforme IPTU) / fração ideal: 52,40% (conforme matrícula).
Matrícula 4716 – 2 - I – 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro.
A venda será formalizada por Escritura Pública de Venda e Compra.
Proprietário: Itau Unibanco S/A.

Forma de Pagamento: À vista/A prazo
Regularização necessária a cargo do adquirente: i) verificar a necessidade de regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU), averbando-as na matrícula imobiliária, assumindo a realização de levantamentos técnicos, a obtenção de aprovações perante os órgãos e a administração condominial, bem como seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade. ii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade. O arrematante declara-se ciente de que: i) não há vagas de garagem atreladas ao imóvel; ii) o imóvel não é tombado pelo IPHAN, entretanto, está localizado no entorno de tombamento do Conjunto Arquitetônico e Urbanístico da Praça Quinze de Novembro e Imediações, demandando prévia autorização do IPHAN para a realização de obras e intervenções; iii) a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) deverá ser tratada com a administração condominial, sem prejuízos de assunção de providências no imóvel relacionadas às obras de adequação eventualmente exigidas pelo Corpo de Bombeiros.
Lance Mínimo R\$ 4.564.777,78 – Código do imóvel 90221

LOTE 05 – CENTENÁRIO DO SUL/PR – Loja comercial – DESOCUPADO
Avenida Prefeito Wanderley Antunes de Moraes, 1.161, composto por subsolo, pavimento térreo e pavimento superior - Centro - Centenário do Sul - PR
Área construída: 830,19m ² (conforme laudo) / área terreno: 1.085,00m ² (conforme laudo) Matrícula 1.171 do Registro de Imóveis da Comarca de Centenário do Sul/PR
A venda será formalizada por compromisso de venda e compra. Proprietário: Itaú Unibanco S.A Forma de Pagamento: À vista
REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE: I. Ciência ao adquirente que a matrícula do imóvel não indica a inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura, sendo que ficará por conta do adquirente a respectiva averbação junto a matrícula do imóvel; II. Ciência ao adquirente da divergência entre a área construída do imóvel constante na matrícula (830,19m ²) e a construção descrita no IPTU (933,00m ²), sendo que eventual regularização junto à Prefeitura ou averbação de ampliação da construção na matrícula do imóvel, incluindo a obtenção da CND da obra junto à Receita Federal, ficará a cargo do adquirente. III. Ciência ao adquirente que o vendedor está em tratativas de registro da cisão havida relativa a empresa Banestado S/A pelo Banco Itaú S/A com alteração de nome para Itaú Unibanco S/A. junto a matrícula do imóvel, com prazo de 180 dias para conclusão, considerando que efetuamos o pagamento do ITBI dessa passagem societária, objetivando acelerar o processo, sem que tivéssemos que aguardar pelo deferimento da não incidência de ITBI. IV. A partir da data de assinatura do compromisso de compra e venda e transferência da posse, o comprador assumirá o pagamento do IPTU anual, com rateio e reembolso pelo comprador, sobre os meses pagos pelo vendedor dentro do ano, e

	deverá providenciar a emissão dos Alvarás de Bombeiros, AVS, Funcionamento e demais pertinentes à atividade que vier a desenvolver no imóvel.
V.	Está ciente também, de que o imóvel é vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas.
VI.	Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido.
Lance Mínimo R\$ 2.000.000,00 – Código do imóvel 450020	

LOTE 06 – Porciúncula/RJ – PRÉDIO COMERCIAL – DESOCUPADO	
Praça Antônio Amado, 152 - Centro - Porciúncula - RJ	
Área terreno: 390,00m² (conforme laudo) / Área construída: 291,00m² (conforme laudo)	
Matrícula 2.568 do Serviço Notarial e Registral do Ofício Único de Porciúncula/RJ,	
A venda será formalizada por Escritura de compra e venda.	
Proprietário: Itaú Rent Administração e Participações S/A	
Forma de Pagamento: À vista/prazo	
REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:	
I.	Ciência ao adquirente da ausência de perímetros e área do imóvel na matrícula, constando no IPTU a área de 390,00m², sendo que eventual regularização do cadastro junto à Prefeitura e/ou retificação de área da matrícula no Registro de Imóveis competente, ficará a cargo do adquirente;
II.	Ciência ao adquirente da informação sobre existência de um prédio na matrícula, sem indicação da área construída, constando no IPTU a área de 156,00m² e no laudo a área de 291,00m², sendo que ficará por conta do adquirente a respectiva regularização da construção junto à Prefeitura e demais órgãos pertinentes, inclusive com regularização junto a Receita Federal para emissão da CND da obra, se necessário, para eventual averbação da área construída junto a matrícula do imóvel;
III.	Ciência ao adquirente que a matrícula do imóvel não indica a inscrição cadastral do imóvel na Prefeitura (01.02.007.0267.001), sendo que ficará por conta do adquirente a respectiva averbação junto a matrícula do imóvel.
IV.	A partir da data da venda e transferência da posse, o comprador assumirá o pagamento do IPTU anual e deverá providenciar a emissão dos Alvarás de Bombeiros, AVS, Funcionamento e demais pertinentes à atividade que vier a desenvolver no imóvel;
V.	Está ciente também, de que o imóvel é vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas;
VI.	Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido.
Lance Mínimo R\$ 1.648.200,00 – Código do imóvel 90111	

LOTE 07 – Porto Alegre/RS - DOMÍNIO ÚTIL DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO N°s 704, 705, 706, 707 e 708 no EDIFÍCIO GARAGEM ALFA – OCUPADO	
Rua Comendador Manoel Pereira nº 20, localizado no 7º pavimento ou 6º andar, Centro Histórico, Porto Alegre/RS	
Para as vagas 704 a 707: área privativa de 12,86m², área comum de 12,58m² e área total de 25,44m².	

Para a vaga 708: área privativa de 13,12m², área comum de 12,86m² e área total de 25,98m².
Matrículas nºs 50.843 a 50.847 – 1ª Zona de Registro de Imóveis de Porto Alegre/RS
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: ITAÚ VIDA E PREVIDÊNCIA S/A
Forma de Pagamento: Prazo/ à vista
Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Imóvel ocupado pelo próprio condomínio para aluguel diário das vagas. Desocupação e todos os custos daí decorrentes por conta do adquirente. b) Formalização do domínio útil das vagas por Escritura de Venda e Compra. c) Ciência ao adquirente que por se tratar de imóvel foreiro ao Estado do Rio Grande do Sul, deverá assumir o pagamento do foro anual, bem como, no ato da lavratura da escritura assumir o pagamento do Laudêmio em favor do Estado do Rio Grande do Sul, no percentual de 5% sobre o maior valor entre o valor de venda e valor venal, relativo à transferência de titularidade, junto à Secretaria do Estado da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos. d) Também ficará na responsabilidade do adquirente o protocolo de processo administrativo para transferência da titularidade do domínio útil das vagas, no cadastro daquela Secretaria, no prazo de 60 dias a contar da lavratura da escritura, com a expedição das Portarias de licença de transferência do domínio útil referente às vagas 704 a 708 (Decreto Estadual 5.539/1934 alterado pelo Decreto 36.032/1995). e) O leilão será realizado na modalidade de “MAIOR LANCE CONDICIONAL”, ou seja, o lance vencedor estará sujeito à aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de justificativa. O maior lance ofertado não gera direito adquirido ao proponente, sendo a venda considerada efetivada apenas após a manifestação formal de aceite pelo VENDEDOR (deixar em destaque na visualização do imóvel no site).
Lance Mínimo R\$ 33.955,56 – Código do imóvel 712901

LOTE 08 – Osasco/SP – Apartamento - OCUPADO
Rua Paulo Lício Rizzo, 161 - Apto 121 duplex, 12º e 13º pavimentos, , tipo “C”, com direito ao uso das vagas de garagem n. 28 e 29, 26 e 27 e depósitos n. 13 e 14, localizados no térreo do empreendimento Aurum Bela Vista
Área privativa: 292,71m² + acessória/depósitos 5,00m² / comum: 255,79m² (sendo 41,40m² quatro vagas para automóvel)
Matrícula nº 150.911 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Osasco/SP
A venda será formalizada através de Escritura de venda e compra. Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A
Forma de Pagamento: À vista/prazo
Ciência de eventual regularização ao comprador: i. atualizar o logradouro junto aos órgãos competentes diante da divergência entre o bairro indicado em matrícula (Vila Osasco) e no cadastro junto a prefeitura local (Centro); ii. apurar eventual divergência de área entre a real construída, perante a prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão; iii. verificar a necessidade de regularização da área de terreno perante prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;

iv. providenciar documento hábil junto ao Condomínio Aurum Bela Vista e/ou ofício judicial e providenciar o cancelamento da Av.2 da matrícula n. 150.911, que informa o ajuizamento de ação de execução de título extrajudicial que discute despesas condominiais em aberto (processo n. 1002186-88.2024.8.26.0405, em trâmite perante a 1ª Vara Cível de Osasco/SP); v. ciência ao adquirente de que o cancelamento da Av.2 pode ser condição essencial para o registro da escritura de venda e compra na matrícula n. 150.911 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Osasco/SP, reforçando a necessidade de rápida atuação para superar o item “iv” acima; vi. levantar, atualizar e quitar eventuais débitos de energia e água que recaírem sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição. vii. Providenciar a desocupação do imóvel às suas expensas.
Lance Mínimo R\$ 1.211.555,56 – Código do imóvel 723006

<u>LOTE 09 – JARINU/SP – FAZENDA – DESOCUPADO</u>
Imóvel denominado como “GLEBA 1F” e suas benfeitorias, desmembrada da Fazenda Timbara, situado na Rua Projetada, s/nº, localizada no Bairro: Caioçara, zona rural, município de Jarinu. São Paulo
Área total: 242.000m², cf matrícula. Matrícula 109.852 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia – SP.
A venda será formalizada através de compromisso de venda e compra. Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A
Forma de Pagamento: À vista
Ciência ao comprador: a) Eventual regularização perante aos órgãos INCRA, Receita Federal e CRI pertinentes ao CAR, ITR, CCIR e GEO são de responsabilidade exclusiva do comprador. b) Pela avaliação do imóvel não foi identificado passível ambiental. c) 83% do imóvel corresponde a Mata Nativa, Reserva Legal e Área de Preservação Permanente – APP e que essa área deve ser preservada sob pena de responder por crime ambiental na forma da lei. d) Ciência ao comprador sobre eventual discrepância de área a qual ficará sob sua responsabilidade a regularização perante aos órgãos competentes e sob os seus custos.
Lance Mínimo R\$ 1.000.000,00 – Código do imóvel 721835

<u>LOTE 10 – ITAJUBÁ/MG – TERRENO – DESOCUPADO</u>
Rua E, S/n - Lote 115 - Jardim das Alterosas - Itajubá - MG
Área terreno: 780,00m² (conforme laudo) Matrícula 9.401 do Cartório de Registro de Imóveis de Itajubá
A venda será formalizada por Escritura de compra e venda. Proprietário: Itaú Unibanco S/A
Forma de Pagamento: À vista/prazo
REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE: I. Contas de Consumo: apuração e quitação dos débitos; II. Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente.
Lance Mínimo R\$ 138.060,00 – Código do imóvel 722216

LOTE 11 – Montividiu/GO – Fazenda Retiro do Bom Jardim

Localização conforme laudo de avaliação: partindo do ponto localizado entre a Rua José Filipini e a Rodovia GO-174, município de Montividiu/GO (17°26'45.05"S 51°10'13.52"O), segue pela Rodovia GO-174 por aproximadamente 2,5 quilômetros até a confluência com a Rodovia GO-220 (17°25'44.10"S 51°11'2.63"O); deste ponto segue pela Rodovia-220 (pública e pavimentada) por aproximadamente 3,5 quilômetros (17°24'54.63"S 51°12'50.65"O); deste ponto deflete à direita e segue por estrada de terra sem denominação por aproximadamente 2,8 quilômetros até o imóvel (17°23'31.69"S 1°13'5.18"O).

Área do imóvel: 334,43.11 ha

Matrícula: nº 7.635 – Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Montevidiu/GO

A venda será formalizada através de COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA

Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- a) verificar a necessidade de retificação e/ou regularização da área do imóvel, assumindo providências perante o SIGEF/Incrá e Cartório de Registro de Imóveis, bem como custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela União;
- b) providenciar a baixa das garantias de penhor averbadas na matrícula sob n.º 6 a 10, 12 e 13, as quais não impedem a venda do imóvel (aguardar levantamento de informações referentes ao valor e credor das garantias);
- c) providenciar a recomposição ambiental ou compensação da reserva legal para adequação do CAR nos termos da legislação vigente;
- d) promover a desocupação do imóvel.

REGULARIZAÇÃO A CARGO DO VENDEDOR:

-Obter a CND do ITR para viabilizar a transferência da propriedade ao comprador.

Lance Mínimo R\$ 40.000.000,00 – Código do imóvel 723004

LOTE 12 – Campinas/SP – Casa residencial - Ocupado

Rua Albino Correa de Campos, 96 - Lote 14 da Quadra D - Parque Eldorado

Área construída: 167,59m² (conforme laudo) / Área terreno: 175,00m² (conforme laudo)

Matrícula: nº 151.595 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas, SP

A venda será formalizada através de escritura de compra e venda.

Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista/prazo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- a) providenciar a averbação do número de contribuinte (IPTU) na matrícula do imóvel;
- b) ciência ao adquirente da divergência de área construída entre matrícula (47,35m²) e o cadastro municipal - IPTU (167,590m²), ficando ele responsável por eventual regularização junto aos órgãos públicos (Prefeitura, INSS, Cartório de Registro de Imóveis entre outros) com as providências de Projeto Legal/Habite-se/CND da obra e eventuais Alvarás pertinentes, assumindo seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelos órgãos;
- c) verificar a necessidade de regularização da área de terreno perante prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), também assumindo providências, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão;

d) atualizar e quitar débitos de energia de R\$ 236,19 (data base: 04/2025) e R\$ 171,05 e (05/2025), bem como anteriores ou posteriores que recaiam sobre o imóvel, se houver; e) levantar, atualizar e quitar eventuais débitos de água que recaiam sobre o imóvel, mesmo que anteriores a aquisição. f) Providenciar a desocupação do imóvel às suas expensas.
Lance Mínimo R\$ 416.675,56 – Código do imóvel 722647

LOTE 13 – RIO DE JANEIRO/RJ – BOX GARAGEM – DESOCUPADO
Rua do Carmo, 55. Centro
Área edificada: 17m ²
Matrícula nº 11.773 do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro /RJ.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.
Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S.A
Forma de Pagamento: À vista / parcelado
Ciência de eventual regularização ao comprador:
(i) promover a regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU) e/ou Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade. (ii) alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente (iii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.
Lance Mínimo R\$ 34.555,56 – Código do imóvel 714551

LOTE 14 – Itaporã/MS – Zona rural
Sítio São João II, Estrada Itaporã Montese, Km 06 - Zona rural do município de Itaporã/MS
Área: 40,3ha
Matrícula nº 12.499 – Serviço de Registro de Imóveis de Itaporã/MS
A venda será formalizada através de COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA.
Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A
Forma de Pagamento: À vista
O ADQUIRENTE declara-se ciente:
i) das seguintes averbações em matrícula que não impedem a venda: -AV-6 - existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial Confissão/Composição de Dívida, nº 0803423-79.2024.8.12.0002, perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Dourados/MS, proposta por SHARK TRATORES E PEÇAS LTDA em face dos antigos proprietários; -AV-7 - existência de Ação de Execução de Título Extrajudicial – Arrendamento Rural nº 0827810-64.2024.8.12.0001, perante a 2ª Vara de Execução de Título Extrajudicial, Embargos e demais Incidentes da Comarca de Campo Grande/MS, proposta por DAYANE SCOPEL FERRAZZA e outros em face dos antigos proprietários; ii) que encontra-se em andamento a averbação dos leilões obrigatórios negativos na matrícula (disponibilidade plena ainda não aperfeiçoada).
*** REGULARIZAÇÃO A CARGO DO ARREMATANTE/ADQUIRENTE:

- providenciar o levantamento georreferenciado da área para certificação perante o SIGEF/Incr e posterior averbação na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, assumindo custos, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela União.
- promover a recomposição ambiental ou compensação da reserva legal para adequação do CAR nos termos da legislação vigente, bem como o cumprimento da notificação para regularização Cadastro Ambiental Rural – obs. caso o imóvel seja vendido antes da conclusão desta providência pelo banco.
- Providenciar, se desejar, a baixa das averbações 6 e 7 que noticiam a existência de ações em face dos proprietários anteriores.

Lance Mínimo R\$ 4.200.000,00 – Código do imóvel 723296

LOTE 15 – Itanhaém/SP – Gleba urbana - Ocupado

Rua Onze, s/nº - Terras de Santa Rosa

Área terreno: 156.048,00m² (conforme laudo) / Área Construída: 1.725,70m² (de acordo com o IPTU)

Matrícula: nº 151.881 do Cartório do Registro de Imóveis Itanhaém/SP

A venda será formalizada através de escritura de compra e venda.

Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista/prazo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- Desocupação do imóvel às suas expensas;
- Contas de Consumo: Apuração e quitação dos débitos;
- Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente;
- Promover a regularização das áreas de terreno e edificada do imóvel perante prefeitura e Cartório de Registro de Imóveis, assumindo providências, tais como a averbação da área edificada na matrícula, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.
- É de responsabilidade do comprador cientificar-se prévia e inequivocamente, por sua conta, das exigências e restrições de uso ao imóvel impostas pela legislação e pelos órgãos públicos (municipal, estadual e/ou federal), especialmente no tocante à preservação ambiental, saneamento, uso, parcelamento do solo e zoneamento, bem como quaisquer outras imposições do poder público para fins de uso e gozo e destinação pretendida do imóvel.
- devido ao período tempo em que o imóvel está parado na carteira, existe o risco de usucapião

Lance Mínimo R\$ 945.320,00 – Código do imóvel 715009

LOTE 16 – SERTANEJA/PR – PRÉDIO COMERCIAL - DESOCUPADO

Avenida Nossa Senhora do Rocio, 145 - Centro - Sertaneja - PR

Área construída: 456,33m² (conforme laudo) / Área terreno: 562,50m² (conforme laudo)

Matrícula nº 5.038 pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Cornélio Procópio

A venda será formalizada através de Compromisso de Venda e Compra

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de eventual regularização ao comprador:

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

- b) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.
- c) pagamento de despesas recorrentes, como IPTU e concessionárias de energia e de água, serão de responsabilidade do comprador a partir da data da venda.
- d) ciência ao comprador que o imóvel é vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas.
- e) em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direito com relação ao imóvel ora vendido.
- f) o arrematante declara-se ciente de que a venda será formalizada por Compromisso de Venda e Compra até que concluída a regularização a cargo do banco (averbação da cadeia sucessória).

Lance Mínimo R\$ 834.669,00 – Código do imóvel 450268

LOTE 17 – RIO DE JANEIRO/RJ - IMÓVEL DESOCUPADO

Rua da Quitanda, nº 80, Loja nº 80 A, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Loja, sobreloja e parte do subsolo do prédio.

Área privativa de 633,00m² / Fração de 11,50% do terreno.

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

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- a) Que o imóvel possui taxa condominial que deverá assumir tão logo seja formalizado a aquisição.
- b) 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.
- c) O leilão será realizado na modalidade de “MAIOR LANCE CONDICIONAL”, ou seja, o lance vencedor estará sujeito à aprovação expressa do VENDEDOR, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de justificativa. O maior lance ofertado não gera direito adquirido ao proponente, sendo a venda considerada efetivada apenas após a manifestação formal de aceite pelo VENDEDOR (deixar em destaque na visualização do imóvel no site).

Lance Mínimo R\$ 3.500.000,00 – Código do imóvel 769