

# EDITAL DE LEILÃO – CONGLOMERADO ITAÚ UNIBANCO

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

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

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

- 1.4. O local de realização do leilão, **Auditório do Leiloeiro – Alameda Santos, nº 787 – Conjunto 132, Jardim Paulista – São Paulo/SP, CEP: 01419-001**, possui, por determinação da autoridade competente, capacidade limitada. O acesso à área do leilão será controlado de modo a preservar e salvaguardar a segurança e integridade física do público presente.
- 1.5. Poderá o interessado, caso não possa comparecer ao evento, participar do leilão: (a) enviando ao leiloeiro proposta escrita por e-mail, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas à realização do leilão, ou (b) *on line*, habilitando-se previamente no *site* do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), **até as 15:00hs do dia 31/05/2026**. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.
- 1.6. Para participação *on line* no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro [www.megaleiloes.com.br](http://www.megaleiloes.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido *site* para obtenção de “login” e “senha”, que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no *site* do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às **Condições de Venda e Pagamento** dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela *internet* na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e *on line*) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de *internet* ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, 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 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 antecipem seu vencimento, será possível solicitar via telefone para 4004-7051 (Capitais e Grande SP) / 0300 789 7051 (demais localidades) opção 9 (falar com atendente) e posterior opção 3 (falar sobre contrato Unibanco). Este canal é EXCLUSIVO para solicitação de boletos não recepcionados, quaisquer outros assuntos deverão ser solicitados ao leiloeiro.**
- 2.8. O **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR** para que, no prazo de 15 (quinze) dias regularize os pagamentos da(s) parcela(s) em atraso. Não regularizada a situação, o **VENDEDOR** poderá, a seu critério, considerar extinta a venda realizada. Nesse caso, o **COMPRADOR** perderá (i) 30% (trinta por cento) dos valores pagos ao **VENDEDOR**, atualizados monetariamente desde a data da resolução até a do pagamento da multa, de acordo com a variação do IPCA - IBGE; e (ii) todos os direitos com relação à compra efetuada, independentemente de qualquer aviso, notificação judicial ou qualquer outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, sem prejuízo das perdas e danos excedentes. A comissão de leiloeiro não será devolvida.
- 2.9. O valor remanescente será devolvido pelo **VENDEDOR** ao **COMPRADOR** em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da restituição amigável da posse do imóvel, na forma indicada no item 5. O valor será atualizado monetariamente mediante aplicação de percentual de acordo com a variação do IPCA - IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pela Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

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

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

## **Responsabilidades do COMPRADOR**

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

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

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

**3.7.** O **VENDEDOR** não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo **COMPRADOR**. O **COMPRADOR** deverá manter o **VENDEDOR** indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

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

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

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

- 3.11.** O **VENDEDOR** é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e IPTU que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel ao **COMPRADOR**, desde que não conste da descrição do imóvel que tais despesas, embora anteriores, serão de responsabilidade do **COMPRADOR**.
- 3.12.** A partir da data de recebimento da posse direta ou indireta do imóvel, o **COMPRADOR** passa a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O **COMPRADOR** deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do **VENDEDOR** ou de seus antecessores.
- 3.13.** Caso o **VENDEDOR** incorra em despesas que sejam de responsabilidade do **COMPRADOR**, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo **VENDEDOR**, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IPCA - IBGE, acumulada desde a data do desembolso pelo **VENDEDOR** até a do efetivo ressarcimento pelo **COMPRADOR**, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 10% (dez por cento) ao ano.

#### **Transferência da posse**

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

#### **Formalização da venda**

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

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

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

#### **4. DESCUMPRIMENTOS**

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

#### **Restituição do imóvel**

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

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

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

## 5. DISPOSIÇÕES FINAIS

- 5.1. O **VENDEDOR** não responderá pelo pagamento de eventual comissionamento relativo à intermediação do negócio imobiliário, que, se aplicável, deverá ser de exclusiva e integral responsabilidade do **COMPRADOR**, adicionalmente à comissão do leiloeiro, cuja responsabilidade de pagamento também é do **COMPRADOR**.
- 5.2. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.
- 5.3. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

**LOTE 01 – PORTO ALEGRE/RS - DOMÍNIO ÚTIL DAS VAGAS DE ESTACIONAMENTO N<sup>os</sup> 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 12,86m<sup>2</sup>, área comum de 12,58m<sup>2</sup> e área total de 25,44m<sup>2</sup>.

Para a vaga 708: área privativa de 13,12m<sup>2</sup>, área comum de 12,86m<sup>2</sup> e área total de 25,98m<sup>2</sup>.

Matrículas n<sup>os</sup> 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 assumirá 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).

**Lance mínimo R\$ 84.778,00 – Código do imóvel 712901**

**LOTE 02 – RIBEIRÃO PRETO/SP – TERRENO - OCUPADO**

Rua Jerônimo Alfredo Amor Espin, s/nº - Das Palmeiras

Área construída: 8.000,10m<sup>2</sup> (conforme laudo) / Área terreno: 15.098,85m<sup>2</sup> (conforme IPTU)

Matrícula: 48.991 do 02º Cartório do Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP

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

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S.A

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

**Ciência de eventual regularização ao comprador:**

- a) Desocupação do imóvel às suas expensas;
- b) Contas de consumo: apuração e quitação dos débitos;
- c) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes;
- d) O comprador declara-se ciente que a propriedade está localizada em área de Zoneamento Ambiental de Proteção Máxima e caberá a ele a consulta a Prefeitura de Ribeirão Preto quanto ao percentual de preservação necessário no imóvel e em seu entorno, regularização no Órgão Municipal e averbação na matrícula do imóvel de referido percentual;

- e) Se necessário, caberá ao arrematante todas as providencias necessárias, bem como os custos para elaboração do projeto de restauração ecológica, bem como sua aprovação na Secretaria do Verde em Ribeirão Preto, e, se exigido pelo Órgão Municipal, deverá realizar ações de compensação ambiental de acordo com as previsões legais;
- f) É de responsabilidade do comprador cientificar-se prévia e inequivocadamente, 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;
- g) O arrematante será responsável por eventual regularização e retificações de qualquer natureza necessárias perante cartórios e/ou quaisquer outros órgãos incluindo, sem limitar, providenciar levantamento planialtimétrico e georreferenciamento, se necessário;
- h) A Venda ocorrerá em caráter “ad corpus” e conforme o estado em que se encontra, sendo que as áreas, dimensões e demais características são meramente enunciativas e repetitivas daquelas constantes no registro imobiliário, não havendo abatimento proporcional do preço e nem possibilidade de rescisão.

**Lance mínimo R\$ 872.922,00 – Código do imóvel 722420**

**LOTE 03 – ANANINDEUA/PA – TERRENO – OCUPADO**

Rua 2 de Junho, nº 260 - Águas Brancas

Área total: 2,0407ha

Matrícula 69.006 do 01º Cartório de Registro de Imóveis de Ananindeua – PA

A venda será formalizada por Escritura de Venda e Compra

Proprietário: Itaú Unibanco S.A

Forma de Pagamento: À vista/prazo

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:**

- I. Desocupação do imóvel à cargo do adquirente;
- II. Energia, água e gás: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente;
- III. Ciência ao comprador sobre a necessidade de regularização da área construída perante a Prefeitura, CRI e demais órgãos, sendo de sua responsabilidade levantamento documental e pagamento de impostos;
- IV. Ciência ao comprador sobre a necessidade de realizar o levantamento topográfico e diagnóstico ambiental para verificação da APP do terreno;
- V. Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente.

**Lance mínimo R\$ 3.818.000,00 – Código do imóvel 722177**

**LOTE 04 – BELO HORIZONTE/MG – LOJA COMERCIAL – DESOCUPADO**

Avenida Dom Pedro II e esquina com a Rua Dalva, 1376 - Parte dos Lotes 09 e 10 da Quadra 11-A - Bonfim

Área construída: 503,00m<sup>2</sup> (conforme IPTU) / Área do terreno: 572,00m<sup>2</sup> (matrícula e IPTU).

Matrícula 31.739 do 6º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG

A venda será formalizada por Escritura de Venda e Compra

Proprietário: Itaú Rent Administração e Participações Ltda

Forma de Pagamento: À vista /À prazo.

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:**

- (i) Providenciar a regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis, averbando-as nas matrículas imobiliárias, mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade;
- (ii) Promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a expedição do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário;
- (iii) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente.

**Lance mínimo R\$ 2.336.573,00 – Código do imóvel 300135****LOTE 05 – MOZARLÂNDIA/GO – LOJA COMERCIAL – DESOCUPADO**

Rua Dom Candido Penso, S/N - LT. 04 - QD. 46 - Centro - Mozarlândia - GO

Área terreno: 587,50m<sup>2</sup> (conforme laudo) / Área construída: 420,29m<sup>2</sup> (conforme laudo)

Matrícula 180 do Cartório de Registro de Imóveis de Mozarlândia/GO

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. 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 do imóvel constante na matrícula (587,50m<sup>2</sup>) e a indicada no IPTU (588,00m<sup>2</sup>), sendo que eventual regularização junto à Prefeitura ou retificação de área na matrícula do imóvel, ficará a cargo do adquirente.
- III. Ciência ao adquirente da divergência entre a área construída constante na Av.4 da matrícula do imóvel (420,29m<sup>2</sup>), no IPTU (588,00m<sup>2</sup>) e no PPCI/Certificado de conformidade, emitido em 2018, conforme informado no laudo (424,35m<sup>2</sup>), 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.
- IV. 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.
- 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\$ 1.782.060,00 – Código do imóvel 701373**

<b>LOTE 06 – PITANGUI/MG – LOJA COMERCIAL – DESOCUPADO</b>
Rua Inácio de Oliveira Campos, 59 - Centro - Pitangui - MG
Área terreno: 273,00m <sup>2</sup> (conforme laudo) / Área construída: 476,86m <sup>2</sup> (conforme laudo) Remanescente da Transcrição 15.696 do Ofício de Registro de Imóveis de Pitangui/MG, constando a propriedade em nome de Banco Bemge S/A.
A venda será formalizada por Compromisso de Venda e Compra. Forma de Pagamento: À vista
<b>REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Ciência ao adquirente que a transcrição do imóvel indica nome da rua a numeração predial desatualizada, sendo que ficará por conta do adquirente eventual averbação junto a matrícula do imóvel;</li> <li>II. Ciência ao adquirente que a transcrição do imóvel não indica a inscrição cadastral municipal, sendo que ficará por conta do adquirente as respectivas averbações junto a Registro de Imóveis;</li> <li>III. 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;</li> <li>IV. 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;</li> <li>V. Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido;</li> <li>VI. Ciência ao adquirente que o vendedor está em tratativas para realizar a retificação de área, regularização de titularidade em nome de Itaú Unibanco Holding S/A e instituir o condomínio do prédio existente, junto ao Registro de Imóveis, com prazo de 360 dias, prorrogáveis por mais 360 dias, até a conclusão.</li> <li>VII. Ciência ao adquirente que após a retificação de área e regularização da titularidade constante acima, haverá ainda a necessidade de lavratura de escritura entre empresas para constar como proprietária a mesma empresa proprietária pelo contábil, ou seja, Itaú Rent Administração e Participações S/A, CNPJ nº 02.180.133/0001-12.</li> <li>VIII. A lavratura da escritura em favor do comprador será possível tão somente após a conclusão da regularização de retificação de área e regularização da titularidade em favor do vendedor e lavratura da escritura entre empresas citada acima, com abertura de matrícula junto ao Registro de Imóveis da jurisdição. (prazo estimado, a partir da data da venda, de até 360 dias, prorrogáveis por mais 360 dias, caso haja necessidade.</li> </ol>
<b>Lance mínimo R\$ 1.116.556,00 – Código do imóvel 300230</b>

<b>LOTE 07 – PORCIÚNCULA/RJ – PRÉDIO COMERCIAL – DESOCUPADO</b>
Praça Antônio Amado, 152 - Centro - Porciúncula - RJ
Área terreno: 390,00m <sup>2</sup> (conforme laudo) / Área construída: 291,00m <sup>2</sup> (conforme laudo) Matricula 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
<b>REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:</b>
<ol style="list-style-type: none"> <li>I. Ciência ao adquirente da ausência de perímetros e área do imóvel na matrícula, constando no IPTU a área de 390,00m<sup>2</sup>, 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;</li> <li>II. Ciência ao adquirente da informação sobre existência de um prédio na matrícula, sem indicação da área construída, constando no IPTU a área de 156,00m<sup>2</sup> e no laudo a área de 291,00m<sup>2</sup>, 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;</li> <li>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.</li> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>VI. Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido.</li> </ol>
<b>Lance mínimo R\$ 1.831.333,00 – Código do imóvel 90111</b>

**LOTE 08 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA/SOBRELOJA/SUBLOJA – DESOCUPADO**

LOJA, SOBRELOJA E SUBLOJAS A e B, da AV. GRAÇA ARANHA Nº 174,  
do EDIFÍCIO na RUA ANFILÓFIO DE CARVALHO Nº 29, Freguesia de São José.

Loja: fração ideal de 563/10.000 do terreno e área edificada de 283,00m<sup>2</sup> (privativa + comum)

Sobreloja: fração ideal de 478/10.000 do terreno, com área construída de 283,00m<sup>2</sup> (privativa + comum)

Sublojas A e B correspondente a fração ideal de 578/10.000 do terreno com área construída de 327,00m<sup>2</sup> (privativa + comum – conforme cadastro IPTU).

Matrículas 42.390 (loja), 42.391 (sobreloja) e 42.389 (sublojas A e B) - todas do 7º Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

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

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

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

**Ciência de eventual regularização ao comprador:**

- a) Os pavimentos são interligados por escadas de acesso exclusivo interno.
- b) Eventual divergência de áreas construídas constantes nos cadastros de IPTU e matrículas ficarão às suas expensas, bem como as tratativas junto aos órgãos públicos. Providências e emissão de Alvarás de Funcionamento, de Bombeiros, de Vistoria Sanitária e outros eventualmente necessários à atividade desenvolvida no imóvel serão de responsabilidade do arrematante/adquirente.

**Lance mínimo R\$ 2.710.889,00 – Código do imóvel 000093**

<b>LOTE 09 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA TÉRREA – DESOCUPADO</b> Rua do Humaitá, Nº 12 - Loja A - Edifício Gloria Lagoa, Freguesia da Lagoa, Rio De Janeiro/RJ
Área construída de 321,81m <sup>2</sup> (conforme laudo de avaliação) 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. <b>Forma de Pagamento:</b> Prazo/ à vista
<b>Ciência de eventual regularização ao comprador:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Assunção pelo adquirente, da cota condominial, IPTU e Funesbom a partir da aquisição;</li> <li>b) 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;</li> <li>c) Ficarà 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;</li> <li>d) 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.</li> <li>e) 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.</li> </ul>
<b>Lance mínimo R\$ 2.121.222,00 – Código do imóvel 90040</b>

<b>Lote 10 – RIO DE JANEIRO/RJ – PENHA – LOJA COMERCIAL – DESOCUPADO</b> Rua da Soja nº 82 e 82-A esquina com Rua da Farinha - Mercado São Sebastião, Penha Circular - Rio de Janeiro - RJ
Área construída: 619,97m <sup>2</sup> (conforme laudo) / Área terreno: 329,25m <sup>2</sup> (conforme laudo) Matrículas 271.540 do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ
A venda será formalizada por Escritura de Venda e Compra Proprietário: Itaú Unibanco S/A. Forma de Pagamento: À vista /À prazo.

**REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE:**

- (i) Ciência ao arrematante sobre a necessidade de regularização de área construída perante a Prefeitura e posterior averbação da área construída na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, assumindo o comprador por todas as providências perante os órgãos responsáveis, seus custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade;
- (ii) Ciência ao comprador sobre ausência de especificação na matrícula da área total do terreno na matrícula e eventual regularização para averbação será sob sua responsabilidade;
- (iii) Providenciar a renovação e atendimento de exigências para emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e eventuais adequações nos imóveis solicitadas pelo órgão responsável;
- (iv) Ciência ao comprador que o imóvel é foreiro à União e com isso o comprador assumirá o foro a ser pago anualmente à SPU – número do RIP 6001.00080.32-28;
- (v) Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente.

**Lance mínimo R\$ 1.304.050,00 – Código do imóvel 530****LOTE 11 - RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA – DESOCUPADO**

Estrada da Gávea, nº 899, com Rua Povina Cavalcanti, n.º 120,  
Shopping Fashion Mall, Loja térrea nº 121, Gávea.

Área de terreno: 13.546m<sup>2</sup> / área construída: 247m<sup>2</sup> (privativa + comum – conforme IPTU) / Fração ideal: 0,01%

A convenção condominial informa área privativa de 248 m<sup>2</sup> e o PPCI aprovado área de 237,87 m<sup>2</sup>.

Matrícula n.º 46431 – 2.º Ofício do Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

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

Proprietário: Itau Rent Administração e Participações Ltda.

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

**Regularização necessária a cargo do adquirente:**

- i) providenciar a regularização das áreas do terreno e construída perante a prefeitura (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), mediante a assunção de providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.
- ii) promover as obras necessárias no imóvel para atendimento de eventuais exigências do Corpo de Bombeiros e demais órgãos, visando a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário.

O arrematante declara-se ciente de que a Loja encontra-se localizada nas instalações do Shopping Fashion Mall, devendo se submeter às condições e obrigações impostas aos seus condôminos.

**Lance mínimo R\$ 3.199.000,00 – Código do imóvel 90198****LOTE 12 – SERTANEJA/PR – PRÉDIO COMERCIAL - DESOCUPADO**

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

Área construída: 456,33m<sup>2</sup> (conforme laudo) / Área terreno: 562,50m<sup>2</sup> (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:**

- a) 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\$ 927.410,00 – Código do imóvel 450268**

**LOTE 13 – OSVALDO CRUZ/SP – PRÉDIO COMERCIAL - DESOCUPADO**

Avenida Brasil, 418, 430 e 438 - Lotes 08 e 09 da Quadra 01 - Centro - Osvaldo Cruz - SP

Área construída: 891,41m<sup>2</sup> (conforme laudo) / Área terreno: 990,00m<sup>2</sup> (conforme laudo)  
Matrícula nº 13.387, lavrada pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Osvaldo Cruz/SP

A venda será formalizada através de Escritura de Venda e Compra

Proprietário pela matrícula: Itaú Unibanco S/A

**Forma de Pagamento:** À vista/prazo

**Ciência de eventual regularização ao comprador:**

- a) promover 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.

**Lance mínimo R\$ 2.623.044,00 – Código do imóvel 436**

<b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>					
<b>VENDA DIRETA</b>					
<b>CONDIÇÃO DE PARCELAMENTO<sup>1</sup></b> (Válido somente para imóveis com valor acima de R\$20.000,00)	<b>SINAL MÍNIMO<sup>2</sup> (%)</b>	<b>SALDO (%)</b>	<b>Nº PARCELAS<sup>3</sup></b>	<b>JUROS ANUAIS (TABELA PRICE)</b>	<b>CORREÇÃO MONETÁRIA</b>
	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;