

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.tabaleiloes.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 – Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830 - 12º andar, Torre 4 - Itaim Bibi - São Paulo/SP - CEP: 04543-900**, do dia **12/11/2026, as 15:00hs**, 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.tabaleiloes.com.br, até as **14:00hs do dia 12/11/2026**. 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.tabaleiloes.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 documentalmentes, 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 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.

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.

Lote 1

SÃO PAULO/SP – LOJA COMERCIAL - DESOCUPADO

Alameda Santos, nº 1362 – Lojas 04 e 05 + 24 vagas de garagem – Cerqueira Cezar - São Paulo - SP

Loja 4 – área privativa: 828,40 m² / área comum de garagem: 301,21 m² / área comum: 95,52 m² / área total: 1.225,13 m² (conforme matrícula) - direito a 13 vagas de garagem;

Loja 5 – área privativa: 561,20 m² / área comum de garagem: 254,87 m² / área comum: 62,47 m² / área total: 878,54 m² (conforme matrícula) - direito a 11 vagas de garagem.

Matrícula: 134.250 e 134.251 – 4.º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP

A venda será formalizada através de Escritura de Venda e Compra

Proprietário pela matrícula: Itaú Consultoria de Valores Mobiliários e Participações S.A.

Forma de Pagamento: À vista/prazo

Ciência de eventual regularização ao comprador:

O adquirente declara-se ciente:

- de que atualmente a área não edificante localizada à esquerda da Loja 05 encontra-se na posse de terceiro, por força de contrato de locação firmado pelo Condomínio e que a utilização da Loja 05 se resume, por ora, à área interna da referida loja. A retomada da posse da área não edificante está condicionada ao encerramento das ações judiciais em andamento, mantidas as condições favoráveis da sentença. Eventuais providências para desocupação e adaptação do espaço para área não edificante ficarão a cargo do adquirente;
- da existência de mezanino no interior das Lojas 04 e 05 ainda não averbado em matrícula, perante o Cartório de Registro de Imóveis. Eventual necessidade de aprovação de sua edificação perante os órgãos e pelo Condomínio, bem como constatação da regularidade sob ponto de vista legal e de segurança, formas de uso, demolição total ou parcial, reconstrução em alvenaria, entre outros, caberão ao adquirente;
- a regularização de eventual divergência de área real referente às Lojas 4 e 5, após encerramento das ações judiciais que recaem sobre o imóvel, ficará a cargo do adquirente.
- A partir da data de assinatura da escritura, o comprador passará a ser responsável pelo pagamento do IPTU anual, devendo reembolsar ao vendedor os valores correspondentes aos meses eventualmente já quitados dentro do exercício. Caberá, ainda, ao comprador providenciar a emissão dos Alvarás do Corpo de Bombeiros, AVS, Alvará de Funcionamento e demais licenças exigidas para a atividade a ser desenvolvida no imóvel.
- 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;
- Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido.

Ciência às ações judiciais em andamento:

O adquirente deverá declarar ciência das ações judiciais movidas pelo Condomínio em face do vendedor, assim como das ações ajuizadas pelo vendedor contra o Condomínio, conforme abaixo descritas:

- Ação indenizatória ajuizada pelo Condomínio contra o vendedor – Processo n.º 1073413-69.2013.8.26.0100 – 38ª Vara Cível – Fora Central Cível de São Paulo: pela qual o Condomínio defende que a área não edificante (corredor lateral à esquerda da Loja 05) considera-se área comum do edifício. Há sentença parcialmente favorável que atribuiu ao banco o pagamento de cotas condominiais sobre a área objeto da lide e perícia concluindo que a área edificante pertence à área privativa do vendedor. Aguardando julgamento de recurso interposto pelo condomínio e pelo vendedor, que pleiteia a improcedência total dos pedidos.
- Ação Declaratória Incidental ajuizada pelo vendedor contra o Condomínio – Processo n.º 1031852-31.2014.8.26.0100 - 38ª Vara Cível - Foro Central Cível: pela qual o vendedor apresenta defesa para declarar a ilegitimidade do Condomínio sobre direitos e valores relacionados à área não edificante localizada à esquerda da Loja 05. Há sentença favorável ao banco reconhecendo que a área edificante é de titularidade do vendedor. Aguardando julgamento de recursos interpostos pelo condomínio para reformar o julgado e do vendedor, para majorar honorários do escritório.
- Ação reivindicatória ajuizada pelo vendedor contra o Condomínio – Processo n.º 1083526-33.2023.8.26.0100 - Foro Central Cível de São Paulo/SP, pela qual o vendedor reivindica a posse da área não edificante atualmente ocupada por terceiros, por meio de locação firmada pelo Condomínio sem consentimento do vendedor. Há sentença e perícia favoráveis ao banco, concluindo que a área edificante pertence à área privativa do vendedor. Aguardando julgamento de recurso interposto pelo condomínio para reforma do julgado.

Lance Mínimo: R\$ 23.400.000,00 - Código do imóvel 601643

Lote 2

SÃO PAULO/SP – DESOCUPADO
Rua Cerro Corá, nº 1.777, Alto de Pinheiros, São Paulo/SP
Área Construída: 480,45 m² / Área de terreno: 1.323,11 m² Matrícula 96.350 do 10º do Registro de Imóveis de São Paulo/SP
A venda será formalizada através de escritura de venda e compra. Proprietário pela matrícula: ITAÚ RENT ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA. Forma de Pagamento: Prazo/ à vista
Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Providenciar a atualização do AVCB e adequações de acessibilidade, atendendo eventuais exigências dos órgãos responsáveis.; b) Promover o levantamento das áreas do terreno e edificada para regularização perante a prefeitura (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade.
Lance Mínimo: R\$ 9.301.266,00 - Código do imóvel 1572

Lote 3

RECREIO DOS BANDEIRANTES/RJ – DESOCUPADO
Avenida das Américas, nº 15.799.
Área construída: 785 m² e área de terreno: 855 m² (conforme matrícula e IPTU) Matrícula nº 532635 do 9º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
A venda será formalizada por COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Proprietário: Itau Unibanco S/A Forma de Pagamento: À vista.
REGULARIZAÇÃO NECESSÁRIA A CARGO DO ADQUIRENTE: a) Verificar a necessidade de regularização das áreas de terreno e edificada, assumindo providências e custos perante a prefeitura local e cartório de registro de imóveis, bem como eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade; b) Promover a averbação do nº do logradouro na matrícula imobiliária; c) Providenciar o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) e acessibilidade, se necessário, bem como eventuais adequações no imóvel solicitadas pelos órgãos responsáveis. d) O adquirente declara-se ciente de que a venda será formalizada por compromisso de venda e compra, até que registrada a escritura de transferência da propriedade à Itau Rent Administração e Participações Ltda.
Lance Mínimo: R\$ 8.255.169,00 - Código do imóvel 2927

Lote 4

SÃO PAULO/SP – LOJA COMERCIAL - IMÓVEL DESOCUPADO
Avenida Mazzei, nºs 145 e 173, Villa Mazzei,
Área Construída: 720,75m² / Área de terreno: 1.406,88m² Matrículas 68.939 e 77.241 do 15º Registro de Imóveis de São Paulo
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: a) Averbação do atual número da inscrição municipal nas matrículas; b) Averbação do atual número do logradouro na matrícula nº 77.241; c) Alteração da titularidade dos imóveis junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes; d) Promover regularização de divergência de áreas entre as reais construídas e as de terreno, as cadastradas na prefeitura e nas matrículas, assumindo eventuais custos, providências e tributos cobrados retroativamente pelos órgãos competentes; e) Água e Energia: apuração e quitação dos débitos; f) Pagamento de despesas recorrentes, como IPTU e concessionárias de energia e de água, serão de responsabilidade do comprador a partir da data da venda. g) 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 aprovação e emissão e dos Alvarás de Bombeiros, AVS, Funcionamento e demais pertinentes à atividade que vier a desenvolver no imóvel; h) 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. i) Ciência ao adquirente que o imóvel está desocupado - ex Agência do Itau. Posse será entregue quando da formalização de venda; j) 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. k) Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direito com relação ao Imóvel ora vendido.
Lance Mínimo: R\$ 4.850.100,00 - Código do imóvel 617

Lote 5

PORTO ALEGRE/RS – DESOCUPADO
Avenida Benjamin Constant, número 1820, Porto Alegre/RS.
Área construída de 986,84 m ² (conforme matrícula) Matrícula 58.895 – Registro de Imóveis da 1ª Zona de Porto Alegre/RS
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra. Proprietário pela matrícula: Itau Unibanco S/A Forma de Pagamento: Prazo/ à vista
Ciência de eventual regularização ao comprador: a) Promover o levantamento das informações e eventual regularização necessária de divergência de áreas de terreno e construída perante prefeitura local (IPTU), in loco e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pelo órgão; b) Após a aquisição, fica também a cargo do adquirente a alteração da titularidade dos imóveis junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes.
Lance Mínimo: R\$ 4.430.180,00 - Código do imóvel 392

Lote 6

BELO HORIZONTE/MG Loja e sobreloja do Edifício Maranhão – DESOCUPADO
Rua dos Tupinambás, n° 364, localizada no pavimento térreo.
Área de 616,00m ² (Conforme IPTU) Matrícula 10.525 do 5º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG
A venda será formalizada através de escritura de compra e venda. Proprietário pela matrícula: Itaú Rent Administração e Participações Ltda. Forma de Pagamento: Prazo/ à vista
Ciência de eventual regularização ao comprador: a) A matrícula do imóvel não apresenta as áreas privativa, comum e total da unidade autônoma, estabelecendo apenas a fração ideal do terreno 1/10, constando no IPTU a área de 616,00m ² , com fração ideal de 0,084325, e que existe uma iniciativa em andamento, por parte do condomínio, para regularização da instituição e convenção de condomínio, ficando a cargo do adquirente e as suas expensas, acompanhar tal regularização no que for de interesse do imóvel ora vendido, para eventual retificação da instituição e especificação do condomínio e respectiva convenção do condomínio, cabendo ao adquirente as tratativas junto aos demais condôminos e respectivo registro junto ao CRI. b) Existe uma iniciativa por parte do condomínio para transformar os pavimentos superiores do prédio em área residencial. A LOJA E SOBRELLOJA, ora vendida, não está vinculada ao condomínio. c) A matrícula não apresenta a área construída da unidade autônoma, enquanto o cadastro do IPTU indica área construída de 616,00m ² , o formulário do AVCB e o carimbo do PPCI apresentam a área total de 872,66m ² , e o documento de Baixa e Habite-se indica uma área térrea de 576,00m ² e uma área de sobreloja/mezanino de 161,00m ² . totalizando 737,00m ² , sendo que eventual regularização junto à Prefeitura ou averbação de reforma de área construída na matrícula do imóvel, com a obtenção da CND da obra junto à Receita Federal, ficará a cargo do adquirente; d) Ciência ao adquirente que o imóvel é tombado e protegido pelo Conselho Deliberativo do Patrimônio Cultural do Município de Belo Horizonte/CDPCM-BH, conforme lei municipal 3.802, de 06/07/1984, fls. 1 e 2, inscrição em romano CLXVIII, nº processo 01-111.619/03-16, natureza do bem cultural – arquitetura civil, nos termos do que consta na certidão de tombamento emitida em 10 de abril de 2026, a qual fica arquivada e disponível para análise do comprador, cabendo ao comprador respeitar as restrições impostas pela administração pública. e) Imóvel desocupado pela Agência do Itaú. Posse será entregue quando da formalização de venda; f) 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; g) O imóvel é vendido em caráter AD CORPUS e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas são meramente enunciativas; h) Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido.
Lance Mínimo: R\$ 4.113.387,00 - Código do imóvel 84

Lote 7

Salvador/BA– DESOCUPADO

Duas lojas unificadas fisicamente, situadas na Avenida Sete de Setembro, n. 608/616, sendo a primeira constituída de loja e sobreloja no pavimento subsolo e térreo do Edifício Barão de Cotegipe e outra no pavimento térreo do Edifício Piedade, ambas construídas em terreno foreiro ao Mosteiro de São Bento da Bahia e sem direito ao uso de vaga de garagem.

Áreas:

- Matrícula 36.434 (antiga 12.047) do 4º RI de Salvador: loja e sobreloja no subsolo e térreo do Ed. Barão de Cotegipe - área construída: 469,73m² (IPTU menciona 672,00m²) / fração ideal: 20,52%;
- Matrícula 1.186 do 1º RI de Salvador: loja no térreo do Ed. Piedade, com duas portas de frente e internamente cômodos próprios para negócio - área construída: 285,00m² (coincide com IPTU e difere da convenção condominial, que atribui 183,70m²) / terreno: 227,15m² (em IPTU consta 206,00m²);

Matrículas:

- 36.434 (antiga 12.047) do 4º Registro de Imóveis de Salvador/BA, constando a propriedade em nome de Itaú Rent Administração e Participações Ltda.
- 1.186 do 1º Registro de Imóveis de Salvador/BA, constando a propriedade em nome de Itaú Gráfica Ltda. - Grupo Itaú (Av. 2).

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

Forma de Pagamento: À vista

Ciência de eventual regularização ao comprador:

- os imóveis estão unificados fisicamente, mas temos duas unidades autônomas em condomínios distintos, sendo possível eventual unificação no Registro de Imóveis apenas mediante intervenção junto aos condomínios do Edif. Barão de Cotegipe e Edif. Piedade e sendo viável o atendimento a eventuais exigências registrais e de outros órgãos competentes;
- atualizar o logradouro bem como sua numeração junto aos órgãos competentes, em especial em relação a matrícula n. 1.186, onde a numeração predial está desatualizada (consta n. 119 ao invés de n. 616);
- as matrículas indicam inscrição cadastral municipal desatualizada, ficando a cargo do adquirente a respectiva averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- existe divergência de área do terreno entre a matrícula 1.186 (227,15m²) e respectivo IPTU (206,00m²), e matrícula 36.434 (426,75m²) e respectivo IPTU (470,00m²), sendo de responsabilidade do adquirente eventuais regularizações junto aos órgãos públicos (Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, entre outros);
- a matrícula n. 1.186 não determina sua fração ideal do terreno e a matrícula 36.434 não apresenta os perímetros do terreno onde o condomínio foi construído, sendo que ficará por conta do adquirente eventual regularização no Cartório de Registro de Imóveis e na municipalidade;
- existe divergência entre a área construída do imóvel da matrícula 36.434 (469,73m²) e a construção descrita no IPTU (672,00m²), sendo que eventual regularização junto à Prefeitura e/ou Registro de Imóveis, incluindo a obtenção de Projeto Legal/Habite-se, da CND da obra junto à Receita Federal e eventuais Alvarás pertinentes, ficará a cargo do adquirente;
- providenciar as adequações nos imóveis para obtenção do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros - AVCB, se necessário, arcando com providências e custos inerentes;
- tendo em vista se tratar de imóveis foreiros ao Mosteiro de São Bento da Bahia, competirá ao adquirente quitar os laudêmos referentes à aquisição dos imóveis, bem como os foros anuais, responsabilizando-se, ainda, pela transferência das titularidades junto ao órgão, tão logo providencie o registro da escritura de venda e compra nas matrículas dos imóveis;
- atualizar e quitar eventuais débitos de água e energia que recaírem sobre os imóveis;
- assumir os pagamentos das cotas condominiais a partir da aquisição dos imóveis;
- assumir o pagamento dos IPTUs anuais a partir da aquisição dos imóveis, com rateio e reembolso sobre os meses pagos pelo vendedor dentro do ano da aquisição;
- a venda se dará por compromisso de venda e compra até que seja concluída a abertura de matrícula junto ao 4º Cartório de Registro de Imóveis, onde será regularizada a titularidade do bem descrito na matrícula n. 1.186 do 1º Registro de Imóveis de Salvador/BA para
- Itaú Rent Administração e Participações S/A e, após, a atualização do tipo societário para Ltda. Não é possível estimar o prazo para tal providência;
- conforme convenções condominiais, as lojas não têm direito ao uso de vaga de garagem.

Lance Mínimo: R\$ 2.330.210,00 - Código do imóvel 665

Lote 8

Cambará/PR – LOJA COMERCIAL – IMÓVEL DESOCUPADO - térreo e subsolo Avenida Brasil, 1.305 - Edifício Milan - Centro - Cambará - PR
Área construída: 463,59m² Matrícula 7.618 do Registro de Imóveis de Cambará, Paraná,
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: imóvel desocupado. Posse será entregue no ato da formalização de venda, com a lavratura da escritura em favor do comprador. Ciência ao adquirente da convenção de condomínio registrada sob nº 8.877, livro 3-A, Registro Auxiliar, cujas loja e subsolo por possuir acesso direto pela via pública independente do acesso dos apartamentos, a mesma não possui áreas de uso comum, participando, no entanto, nas partes definidas no artigo 3º da lei 4591/64. A partir da data da venda e transferência da posse do imóvel, 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; 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; Em nenhuma hipótese o vendedor responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido; ciência ao adquirente sobre a necessidade de transferência de titularidade do imóvel junto a Prefeitura, e demais órgãos que entender necessário, no prazo de 60 dias, a partir da lavratura da escritura e seu respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis; eventual necessidade de regularização da construção junto aos órgãos públicos e registro de imóveis, ficará por conta do adquirente.
Lance Mínimo: R\$ 1.858.480,00 - Código do imóvel 450015

Lote 9

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: 830,19m² (conforme laudo) / área terreno: 1.085,00m² (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 (830,19m²) e a construção descrita no IPTU (933,00m²), 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\$ 1.800.000,00 - Código do imóvel 450020

Lote 10

CANDIDO DE ABREU/PR – DESOCUPADO
Avenida Visconde Charles de Laguiche, nº 98, esquina com a Rua Rogaciano Antunes Ribeiro, Lote nº 33, Centro.
Área de terreno: 465 m² / área construída: 245,30 m² (de acordo com matrícula e IPTU)
Matrícula 7666, do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Candido Abreu/PR
A venda será formalizada por Escritura Pública de Venda e Compra.
Proprietário: Itau Unibanco S/A
Forma de Pagamento: Prazo/ à vista
REGULARIZAÇÃO A CARGO DO ADQUIRENTE:
a) Providenciar a atualização do AVCB e adequações de acessibilidade, se necessário, atendendo eventuais exigências dos órgãos responsáveis.
b) verificar a necessidade de regularização das áreas de terreno e edificada perante a prefeitura (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências e custos, bem como eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade
Lance Mínimo: R\$ 644.967,00 - Código do imóvel 450096

Lote 11

NITEROI/RJ – LOJA - DESOCUPADO
R. da Conceição, 188 - Loja 306-B, Ed. Seller Center (Shopping Niteroi), Centro, Niterói/RJ.
Área privativa: 332,38 m².
Matrícula 8730 A – 18.º Ofício de Justiça de Niteroi/RJ
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.
Proprietário pela matrícula: Itau Rent Administração e Participações Ltda
Forma de Pagamento: Prazo/ à vista
Ciência de eventual regularização ao comprador:
b) A venda será em caráter “ad corpus”, devendo providenciar a regularização de área perante Prefeitura, Cartório de Registro de Imóveis e condomínio, se necessário, arcando com providências e respectivos custos.
Lance Mínimo: R\$ 285.889,00 - Código do imóvel 90297

Lote 12

CURITIBA/PR – CENTRO – SALAS DESOCUPADAS
Rua Marechal Deodoro, 869 – Conjuntos comerciais nº 1701, 1702, 1703 e 1704 - Edifício Center Tower - Centro.
Áreas:
- Conjunto 1701: área privativa: 177,74 m² / área comum: 51,57 m² / área total: 229,31 m² / fração ideal de 0,016 % / terraço descoberto: 39,59 m²
- Conjunto 1702: área privativa: 82,73 m² / área comum: 24,01 m² / área total: 106,74 m² / fração ideal de 0,007 % / terraço descoberto: 39,59 m²
- Conjunto 1703: área privativa: 67,20 m² / área comum: 19,50 m² / área total: 86,70 m² e fração ideal de 0,006 %
- Conjunto 1704: área privativa: 69,69 m² / área comum: 20,22 m² / área total: 89,91 m² e fração ideal de 0,006 %
Matrículas nºs 65.030, 65.031, 65.032 e 65.033 – 4.º Registro de Imóveis de Curitiba/PR.
A venda será formalizada através de Escritura Pública de Venda e Compra.
Proprietário pela matrícula: Fundação Itaú Unibanco – Previdência Complementar.
Forma de Pagamento: À vista
Ciência de eventual regularização ao comprador:
a) O arrematante declara-se ciente de que as lojas encontram-se unificadas fisicamente, devendo promover a sua individualização, se necessário.
Lance Mínimo: R\$ 2.671.319,00 - Código do imóvel 503855

Lote 13

Belo Horizonte/MG – LOJA COMERCIAL – IMÓVEL DESOCUPADO - Lojas não possuem vaga de garagem Rua da Bahia, Lojas 576 e 582 do Edifício Alcazar - Centro
Área construída: Loja 576: 52,00m² / Loja 582: 125,40 m² Matrícula 17.140 e 61.184 do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte/MG
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) Imóveis DESOCUPADOS. Posse será entregue no ato da lavratura da escritura em favor do comprador; b) Ciência ao comprador que as lojas estão unificadas fisicamente, não possuem vaga de garagem e possuem matrículas distintas. c) A partir da data da venda e transferência da posse, o comprador assumirá o pagamento dos IPTUs anualmente e condomínio e deverá providenciar a emissão dos Alvarás de Bombeiros, AVS, Funcionamento e demais pertinentes à atividade que vier a desenvolver nas referidas lojas; d) Apuração e regularização de eventual divergência de áreas entre as reais construídas e as de terreno, as cadastradas na prefeitura e áreas ocupadas, assumindo eventuais custos, providências de regularização tanto junto aos órgãos públicos como junto ao condomínio e tributos cobrados retroativamente pelos órgãos competentes; e) 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; f) Em nenhuma hipótese a vendedora responderá pela evicção de direitos com relação ao Imóvel ora vendido; g) Venda por escritura de venda e compra; h) Ciência ao comprador sobre o disposto na convenção de condomínio do Edifício/regulamento interno.
Lance Mínimo: R\$ 1.940.125,93 - Código do imóvel 350062

Lote 14

Ananindeua/PA – PRÉDIO – OCUPADO Avenida Arterial 5A, 390, localizado no Bairro Icuí-Guajará
Área do terreno de 391,51m² / Área construída de 764,23m² (matrícula e IPTU) Matrícula 72.638 – Ofício de Registro de Imóveis de Ananindeua/PA
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) Realizar levantamento das áreas do terreno e edificadas para regularização perante a prefeitura local (IPTU) e Cartório de Registro de Imóveis (matrícula), assumindo providências, custos e eventuais tributos cobrados retroativamente pela municipalidade; b) Promover atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, atendendo às adaptações exigidas pelo órgão no imóvel (Se for o caso); c) Providenciar a alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos, Administradoras, e Concessionárias competentes. d) Providenciar a desocupação do imóvel às suas expensas
Lance Mínimo: R\$ 848.520,00 - Código do imóvel 723295

Lote 15

SÃO PAULO/SP - IMÓVEL OCUPADO – SALA COMERCIAL Rua Vieira de Moraes, 1.111 - Sala 202 - Obelisco Tower Campo Belo - Campo Belo
Área privativa: 31,53m ² (conforme laudo) Matrícula 223.697 – 15º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/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 de eventual regularização ao comprador: a) Providenciar a alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos, Administradoras, e Concessionárias competentes. b) a lavratura da escritura pública de venda e compra em seu favor está condicionada à averbação da disponibilidade plena (ausência de averbação dos leilões obrigatórios na matrícula). c) Eventuais regularizações, retificações de área, unificações, desmembramentos, aprovações perante órgãos públicos, condomínio, cartório de registro de imóveis e demais providências necessárias ficarão a cargo do comprador.
Lance Mínimo: R\$ 276.678,00 - Código do imóvel 723426

Lote 16

RIO DE JANEIRO/RJ – SALA COMERCIAL – desocupado Avenida Almirante Barroso, 63 - Sala nº 209 – Centro – Rio de Janeiro/RJ
Área privativa: 107,00m ² (conforme laudo) Matrícula 13.565 do 07º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro –RJ
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. Energia: Apuração e quitação dos débitos a cargo do adquirente; II. Alteração da titularidade do imóvel junto aos Órgãos/ Administradoras/ Concessionárias competentes a cargo do adquirente; .
Lance Mínimo: R\$ 224.640,00 - Código do imóvel 721956

Lote 17

Arinos/MG – FAZENDA – OCUPADO Fazenda Gameleira, situada em Urucuia, comarca de Arinos/MG
Área do imóvel: 808,51 ha Matrícula 12.945 – Cartório de Registro de Imóveis de Arinos/MG
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 recomposição ambiental para adequação do CAR nos termos da legislação vigente; b) Providenciar a regularização do CIB 6.558.135-0 perante a Receita Federal, para que o cadastro reflita a área da matrícula do imóvel; c) Promover a baixa das averbações nº 8, 10 a 12, 15, 18 e 19 na matrícula imobiliária, se desejar. d) Providenciar a desocupação do imóvel às suas expensas.
Lance Mínimo: R\$ 3.096.000,00 - Código do imóvel 723266

Lote 18

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\$ 1.680.000,00 - Código do imóvel 722177

Lote 19

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: 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 a cargo do adquirente; d) 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. e) 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. f) devido ao período tempo em que o imóvel está parado na carteira, existe o risco de usucapião
Lance Mínimo: R\$ 850.788,00 - Código do imóvel 715009

Lote 20

Cuiabá/MT – Casa - OCUPADO Rua S/D, s/nº, Lote 105-J, Fazenda Nova Esperança, área de Expansão Urbana Sul, Jardim Industriário, Cuiabá - MT
Área do terreno: 28.312,50 m² / área edificada: 289,45 m² (conforme IPTU) Matrícula 53139 – 5º Serviço Notarial e Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Cuiabá/MT
A venda será formalizada através de Escritura 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) promover a regularização da área edificada perante a prefeitura (IPTU), Cartório de Registro de Imóveis (matrícula) e Receita Federal, assumindo custos, providências e eventuais tributos cobrados pela municipalidade. b) O adquirente declara-se ciente de que na escritura de venda e compra constará a descrição apenas do terreno, devendo posteriormente ao registro na matrícula providenciar a averbação da área edificada, mediante regularização documental perante os órgãos. c) Desocupação do imóvel às suas expensas.
Lance Mínimo: R\$ 3.211.182,00 - Código do imóvel 722690

Lote 21

Águas Claras/DF – APARTAMENTO – OCUPADO Avenida Pau Brasil e Rua 24 Norte, Lotes nº 1 e 2, Apartamento nº 801 + 01 vaga de garagem nº 62, Bloco 1
Área privativa: 183,73 m² / área comum: 98,83 m² / área total: 282,57 m² /fração ideal: 0,007% Matrícula 289.498 – 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal
A venda será formalizada através de Escritura 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) Providenciar a desocupação do imóvel às suas expensas.
Lance Mínimo: R\$ 1.299.861,00 - Código do imóvel 723270