

CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

Os imóveis do Grupo Itaú Unibanco e suas coligadas serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por meio de leilão *on line*, por valor igual ou superior ao valor de lance mínimo estipulado para cada imóvel. Será considerado vencedor o COMPRADOR que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo.

Em hipótese alguma, poderá o ofertante propor quaisquer tipos de indenizações, abatimentos, trocas, substituições, restituições ou qualquer outra ação a qualquer título, caso o VENDEDOR exerça sua faculdade de não aceitar lance de valor inferior ao Valor de Avaliação.

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 interessado deverá habilitar-se previamente no site do leiloeiro (www.zukerman.com.br), até as 17:00hs do dia 22/05/2013, não respondendo o VENDEDOR pelo eventual não recebimento de proposta e/ou qualquer falha de comunicação pelo referido meio.

Após o prévio cadastro/habilitação no *site* do leiloeiro (www.zukerman.com.br), os interessados deverão 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. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão 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 com exclusividade pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito ao VENDEDOR ou ao leiloeiro. O leilão será transmitido pela internet na mesma página do leiloeiro.

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. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram física e documentalente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização.

O COMPRADOR será responsável por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam locados, arrendados ou dados em comodato.

O COMPRADOR fica ciente de que, na hipótese de arrematar imóvel locado, o VENDEDOR somente lhe transmitirá a posse indireta 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.

O VENDEDOR não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, assim como de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver, cabendo 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.

O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental.

O VENDEDOR não responde por débitos junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante a construtora e/ou respectivos órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, serão assumidos pelo COMPRADOR (convém que o interessado realize prévia consulta junto aos referidos órgãos). Quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá à unidade condominial" (construção não averbada), o VENDEDOR não se responsabilizará por eventual exigência do Registro de Imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e nem pela averbação da construção. Caberá ao COMPRADOR todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial junto aos órgãos competentes, se for o caso.

Os casos expressamente apontados na descrição do imóvel com débitos de tributos e despesas condominiais serão integralmente transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, obrigatoriamente, 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.

Serão de responsabilidade do VENDEDOR, ressalvados os apontamentos expressos neste edital e observado o disposto no parágrafo anterior, todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outros de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel e cujos vencimentos ocorram até a data da transferência da posse (direta ou indireta) do imóvel pelo COMPRADOR. A partir da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, ou seja, a partir do ingresso do COMPRADOR na posse (direta ou indireta) do imóvel, aludidos valores passarão a ser de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, o qual deverá pagá-los em seus vencimentos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

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.

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, 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.

O COMPRADOR providenciará o cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo sem limitação penhoras, hipotecas, 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. O VENDEDOR não responde por eventuais danos ambientais, ocorridos em qualquer tempo, decorrentes, por exemplo, da existência de contaminação do solo ou subsolo.

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR (tais como Carta de Arrematação/Adjudicação, Escritura de Dação em Pagamento, etc.), o VENDEDOR responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em que haja expressa referência, restrição judicial ou outra especificação constante deste edital, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução do valor recebido pela venda. Referida responsabilidade abrangerá, também, o reembolso de valores comprovadamente despendidos pelo COMPRADOR a título de despesas de condomínio e imposto relativo à propriedade imobiliária (IPTU ou ITR, conforme o caso), desde que comprovado pelo COMPRADOR o impedimento ao exercício da posse direta do imóvel. Referidos valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do COMPRADOR até a data da restituição, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e 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 substituição processual, se possível, intervenção na condição de assistente, na condução da ação pelo VENDEDOR até final julgamento ou a 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.

Para os imóveis integrantes de condomínios edilícios, o COMPRADOR ficará responsável pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o Condomínio.

No ato da arrematação, o COMPRADOR, pessoa física, deverá apresentar RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge quando for o caso, bem como comprovante de residência, certidão de casamento e pacto se houver, e Declaração completa do Imposto de Renda, fornecendo cópia dos referidos documentos. Caso o COMPRADOR seja estrangeiro, deverá ter permanência legal e definitiva no país. 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. Em caso de pessoa jurídica, além dos documentos pessoais dos

representantes, o COMPRADOR deverá apresentar cópia do CNPJ, ato constitutivo da sociedade, última alteração, Declaração completa do Imposto de Renda e prova de representação. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público com poderes, em caráter irrevogável e irretroatável, para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

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, resolvendo-se de pleno direito o negócio jurídico, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, perdendo automaticamente o COMPRADOR qualquer direito sobre o bem arrematado.

As minutas da Escritura Pública de Venda e Compra (para imóveis arrematados a vista) ou 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 (www.zukerman.com.br) para prévia consulta dos interessados.

O VENDEDOR se reserva 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, de acordo com seus interesses, sem que caiba ao proponente direito a indenização ou compensação de qualquer natureza.

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, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

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. Ademais, 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.

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.

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.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA COM PAGAMENTO A VISTA OU PARCELADO

No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará a vista ao VENDEDOR, a importância equivalente ao sinal (pagamento parcelado) ou, quando for o caso, a totalidade do valor da proposta, mais 5% de comissão ao leiloeiro, em cheques separados.

Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão. Os imóveis (i) com dívidas (condomínio, IPTU, etc.), (ii) rurais e/ou (iii) cujo COMPRADOR seja ex-proprietário, serão vendidos somente a vista.

A venda, mediante pagamento parcelado, independentemente do valor, estará sujeita à análise de crédito e comprometimento de renda e estará condicionada, ainda, à aprovação do VENDEDOR. Para a realização da análise, o COMPRADOR deverá apresentar, na data da realização do leilão ou em até 5 dias após, Cédula de Identidade, CPF, comprovante de renda, Declaração de Imposto de Renda completa e comprovante de residência originais. Após a análise de crédito mencionada, ficará a exclusivo critério do VENDEDOR realizar ou não a venda, sem que a sua negativa lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades.

Para os imóveis arrematados com parcelamento, o vencimento da primeira parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão e as demais parcelas 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.

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.

Nos casos de venda através de Compromisso Particular de Venda e Compra, ocorrendo o inadimplemento do pagamento de imóveis com parcelamento, o COMPRADOR perderá 30% (trinta por cento) dos valores pagos ao VENDEDOR e 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 no caso de desistência. A comissão do leiloeiro não será devolvida.

Até a data da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, 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 IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Será celebrada pelo VENDEDOR 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 a 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 documentais, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme o caso. Nessa hipótese, a Escritura Pública de Venda e Compra será outorgada em até 180 (cento e oitenta) dias da quitação do preço do imóvel e do cumprimento, pelo COMPRADOR, das demais obrigações assumidas no contrato.

Todos os instrumentos públicos e particulares acima mencionados serão formalizados em até 90 (noventa) dias contados da realização do leilão. 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 ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o COMPRADOR tenha arrematado o imóvel a 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.

Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou da Certidão de Quitação de Tributos Federais do VENDEDOR), 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, hipótese em que o VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

No caso de imóvel locado nos termos da Lei nº 8.245/91, imóvel arrendado ou de imóvel em que exista condomínio voluntário, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência do(s) locatário(s) ou condômino(s), nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. Nestes casos, a posse será transmitida somente após o decurso do prazo previsto em lei (30 dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo VENDEDOR ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após o leilão).

A transmissão da posse direta (para imóveis desocupados) ou indireta (para imóveis ocupados) do imóvel, pelo VENDEDOR, será feita, automaticamente, na data da confirmação do pagamento do sinal (para imóveis parcelados) ou do pagamento do preço do imóvel arrematado a vista, momento a partir do qual o COMPRADOR passará a responder pelas obrigações relativas ao imóvel. O pagamento feito por meio de cheque será confirmado após a sua regular compensação.

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, 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.

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 Imobiliário, 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 condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

CONDIÇÕES ESPECIAIS PARA VENDA DE IMÓVEIS RURAIS

Os imóveis rurais serão vendidos somente a vista. Competirá exclusivamente ao COMPRADOR, a suas expensas e sem direito a qualquer indenização: (a) apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo a retificação da(s) matrícula(s), se for exigido; (b) retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA, IBAMA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças de ITR ou outros tributos e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; (c) regularizar e averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos; (d) averbar reserva legal da área, elaborando também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; (e) tomar ciência previamente das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos municipal, estadual ou federal aplicáveis ao imóvel, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental e saneamento; (f) realizar georreferenciamento. O VENDEDOR não responde por demolições, reformas, eventuais danos ambientais e/ou desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ocorridos em qualquer tempo.

No ato da assinatura do Compromisso Particular de Venda e Compra ou da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com ou sem Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, o COMPRADOR assinará o documento de Comunicação de Alienação, que será protocolado na Receita Federal pelo VENDEDOR. Esse, por sua vez, entregará ao COMPRADOR a CND – Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural ou os comprovantes de recolhimento de ITR – Imposto Territorial Rural dos últimos 5 (cinco) anos e o CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural. Por ocasião da outorga da escritura, o COMPRADOR apresentará, sob sua responsabilidade, se for o caso: (i) Ato Declaratório Ambiental – ADA, expedido pelo IBAMA, (ii) averbação da reserva legal na matrícula do imóvel e os (iii) documentos de identificação da área do imóvel, composto pelo memorial descritivo da área, certificação expedida pelo INCRA e as declarações de reconhecimento de limite (georreferenciamento). Os documentos de identificação da área, entretanto, não serão exigidos na transferência de imóvel com área inferior a 500 hectares até o dia 20/11/2011. Após a lavratura da Escritura Pública ou do Compromisso de Venda e Compra, o COMPRADOR se obriga a comparecer a um posto da rede nacional do INCRA para realizar a atualização do cadastro do imóvel em seu nome como “posse a justo título”, fornecendo cópia do protocolo ao VENDEDOR. Após o registro da Escritura no Cartório Imobiliário competente, o COMPRADOR deverá retornar ao INCRA para mudança do cadastro do imóvel de “posse a justo título” para “área registrada”.