

EDITAL DE LEILÃO N° 04/2023 - SP
EDITAL DE 7° PÚBLICO LEILÃO DE LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAIS
CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA -
EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL

A **CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - EM LIQUIDAÇÃO EXTRAJUDICIAL**, inscrita no **CNPJ 10.694.628/0001-98**, com sede na Rua João Pessoa, 267, 5°. Andar, Cidade Alta, Natal RN, CEP 59.025-500, devidamente Autorizada pelo **BANCO CENTRAL DO BRASIL** (Lei 6.024/74), através do seu liquidante extrajudicial nomeado o Sr. **Edison Benedito Alexandre** e em conformidade com o Decreto Federal n° 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto Federal n° 22.427/33, bem como, pela Lei Federal n° 6.024/74 e pela Lei Federal n° 11.101/05, que dispõe sobre a intervenção e a liquidação extrajudicial e pelas normas contidas em Edital de leilão, torna público para conhecimentos dos interessados que venderá através de Leilão Público Extrajudicial, na modalidade leilão do tipo "**MAIOR LANCE OU OFERTA**", respeitado o valor mínimo para venda dos BENS de propriedade **da CHB**, os imóveis relacionados a seguir, no estado físico e de ocupação em que se encontram:

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

LOTES de 01 até 32 - São Paulo/SP - referentes as vagas de garagem localizadas no Centro Empresarial Pinheiros, situadas à Rua Teodoro Sampaio, 1020, Jardim América São Paulo/SP, abaixo discriminadas. **Situação Desocupado. Débito de IPTU.** Descritos individualmente, conforme planilha abaixo:

Quantidade	13º Oficial de RGI/SP	Vaga Garagem Nº	Área total	Valor de avaliação	LANCE INICIAL 5ª Praça	LANCE INICIAL 6ª Praça
LOTE 01	89328 e 89329	01 e 02	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 02	89330 e 89331	03 e 04	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 03	89332 e 89333	05 e 06	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 04	89334 e 89335	07 e 08	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 05	89336 e 89337	09 e 10	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 06	89338 e 89339	11 e 12	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00

LOTE 07	89340 e 89341	13 e 14	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 08	89342 e 89343	15 e 16	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 09	89344 e 89345	17 e 18	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 10	89346 e 89347	19 e 20	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 11	89348 e 89349	21 e 22	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 12	89352 e 89353	25 e 26	19,436m ² e 19,436m ²	118.000,00 (59.000,00 cada)	59.000,00	47.200,00
LOTE 13	89354 e 89355	27 e 28	19,436m ² e 19,436m ²	118.000,00 (59.000,00 cada)	59.000,00	47.200,00
LOTE 14	89356 e 89357	29 e 30	19,436m ² e 19,436m ²	118.000,00 (59.000,00 cada)	59.000,00	47.200,00
LOTE 15	89358 e 89359	31 e 32	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 16	89360 e 89361	33 e 34	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 17	89362 e 89363	35 e 36	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 18	89.364	37	20,762m ²	62.500,00	31.250,00	25.000,00
LOTE 19	89365 e 89366	38 e 39	20,762m ² e 20,762m ²	125.000,00 (62.500,00 cada)	62.500,00	50.000,00
LOTE 20	89367 e 89368	40 e 41	21,752m ² e 21,752m ²	128.000,00 (62.500 e 65.500)	64.000,00	51.200,00
LOTE 21	89373 e 89374	46 e 47	19,436m ² e 19,436m ²	118.000,00 (59.000,00 cada)	59.000,00	47.200,00
LOTE 22	89375 e 89376	48 e 49	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 23	89377 e 89378	50 e 51	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 24	89379 e 89380	52 e 53	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00

LOTE 25	89381 e 89382	54 e 55	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 26	89383 e 89384	56 e 57	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 27	89.385	58	20,762m ²	62.500,00	31.250,00	25.000,00
LOTE 28	89.399	72	19,436m ²	59.000,00	29.500,00	23.600,00
LOTE 29	89403 e 89404	76 e 77	17,669m ² e 17,669m ²	108.600,00 (54.300,00 cada)	54.300,00	43.440,00
LOTE 30	89.441	114	20,762m ²	62.500,00	31.250,00	25.000,00
LOTE 31	89.444	117	20,762m ²	62.500,00	31.250,00	25.000,00
LOTE 32	89.449	122	19,436m ²	59.000,00	29.500,00	23.600,00

LOTE 33 - Presidente Prudente/SP - Matrícula 36.428 do 01° CRI -
 Presidente Prudente/SP. Casa Residencial n° 319, situada à Rua Herculano Silveira Leite, Jardim Belo Horizonte, Presidente Prudente/SP, com área total de 107,20m². **Situação Desocupado. Débito de IPTU** Processo de reintegração de posse n° 1023047-63.2021.8.26.0482 - Foro de Presidente Prudente. **Valor da avaliação: R\$ 335.000,00. Valor do lance inicial 5ª praça: R\$ 167.500,00. Valor do lance inicial 6ª praça:134.000,00**

LOTE 34 - Duque de Caxias/RJ - Matrículas 16.652, 16.653, 16.654, 16.655 do Registro Geral da Comarca de Duque de Caxias/RJ. Lotes 1-D2, 1-D3, 1-D4, 1-D5, situado à Rua Leandro, Fazenda Mato Grosso, Município de Duque de Caxias/RJ, área total 29.648,30m². **Situação Desocupado. Débito de IPTU. Valor da avaliação: R\$ 7.129.000,00. Valor do lance inicial 5ªpraça: R\$ 3.564.500. Valor do lance inicial 6ªpraça:2.851.600**

O Leilão será realizado de forma PRESENCIAL, no escritório do leiloeiro, situado na Av. Dr. Epitácio Pessoa, 235 sala 21- Bairro Embaré - Santos/SP, e de forma ON-LINE, através do endereço eletrônico <https://felipefrazao.judicial.bomvalor.com.br/>, conduzidos pelo Leiloeiro Oficial **CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZÃO PEREIRA BORGES**, Matrícula JUCESP 855, estabelecido na Av. Dr. Epitácio Pessoa, 235 sala 21- Bairro Embaré- Santos/SP

Data e horário do Leilão: 8° PÚBLICO LEILÃO - encerrando o quinto leilão no dia 21 de março de 2023, às 12:00 (doze horas), com possibilidade de prorrogação em caso de disputas de lance. E encerrando o sexto leilão no dia 22 de março de 2023, às 12:00 (doze horas), com possibilidade de prorrogação em caso de disputas de lance, por valor da avaliação igual ou superior a 50% (quarenta por cento) na 5ª praça, ou 40% (quarenta por cento) na 6ªpraça. Os interessados ao efetuarem o cadastramento deverão ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no Edital de Leilão. Para participação

do leilão on-line e presencial, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site <https://felipefrazao.judicial.bomvalor.com.br/>, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de "login" e "senha", os quais validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições do Edital.

Os imóveis serão vendidos a quem maior lance ofertar, respeitando-se o valor de avaliação ou o valor de lance mínimo estipulado, quando houver. Em nenhuma hipótese serão aceitos lances por preço vil. Após o arremate, os lotes serão **pagos à vista (até 48h do arremate)** 100% do valor da arrematação em moeda corrente nacional ou o arrematante poderá optar pelo pagamento de arras de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação à vista **(até 48h do arremate)**, pagando o saldo restante de **80% (oitenta por cento) em até 90 (noventa) dias contados a partir do dia do leilão**, com acréscimo de juros de 1% ao mês (pro rata), sobre o saldo devedor.

Os **pagamentos na modalidade à vista (48h do arremate)**, serão através de transferência bancária na CAIXA ECONOMICA FEDERAL, agência: 0035, OP: 003, Conta Corrente: 9370-5. em favor da CHB - COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA - Em Liquidação Extrajudicial - CNPJ 10.694.628/0001-98 e as parcelas ou saldo remanescente em **boleto** emitido pela CHB - Companhia Hipotecária Brasileira, conforme descrito no auto de arrematação. Caberá ao arrematante no ato da arrematação o pagamento da comissão do Leiloeiro no percentual de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, conforme preconiza o parágrafo único do artigo 24 do Decreto Lei 21.981/1932.

Os imóveis desocupados, só terão a posse repassada ao arrematante após a quitação integral do valor do arremate.

As descrições dos imóveis neste Edital foram realizadas conforme as matrículas e os autos de avaliação, sendo que caberá ao(a) interessado(a) a verificação do estado atual dos bens "in loco", inclusive modificações internas, construções/demolições e ocupações existentes. Fica à disposição dos interessados, no site do Sr. Leiloeiro, a relação completa dos bens com fotos e matrículas dos imóveis, contendo as características necessárias. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD-CORPUS" sendo que as áreas e descrições mencionadas são meramente enunciativas e as fotos, meramente ilustrativas. Eventual divergência de área, superficial e/ou construída, não ensejará o desfazimento do negócio. Os imóveis serão vendidos livres e desembaraçados de quaisquer dívidas ou ônus reais, exceto aqueles referidos na descrição de cada imóvel. No caso de os imóveis virem a ser objeto de reivindicação judicial ou gravames, em decorrência de fatos anteriores à data do leilão, os resultados das demandas (após trânsito em julgado) ou baixas serão suportados pelo vendedor. Ocorrendo evicção, a indenização será correspondente ao preço de venda, reajustado pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, bem como da comissão do Sr. Leiloeiro, não cabendo ao arrematante reivindicar outros valores a título de

indenização, tampouco aquelas elencadas nos artigos 488 e 450 do Código Civil, e ainda por benfeitorias adquiridas após a arrematação. Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não podendo o arrematante alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação e localização, qualquer tipo de vício ou erro, que não conheceu a situação dos imóveis e as condições físicas e documentais que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa prévia da situação dos imóveis, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, arcando com as respectivas despesas e regularização, não sendo cabível pleitear a extinção da venda em tais hipóteses. O vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do(a) arrematante. Nos imóveis que conste a existência de demandas judiciais, caberá a CHB decidir sobre a continuidade da demanda, estando ciente o arrematante que é de sua inteira responsabilidade a obtenção da posse.

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados em razão de locação, condomínio, comodato, arrendamento etc., a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo(a) arrematante. Ocorrendo o exercício da preferência pelo(a) detentor(a) do referido direito, os valores pagos pelo(a) arrematante ao vendedor e ao Sr. Leiloeiro serão restituídos, sem incidência de correção.

Eventuais débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos serão de responsabilidade do(a) vendedor(a) até a data do Leilão, exceto os imóveis ocupados nos quais os débitos serão assumidos pelo arrematante. Ressalta-se que o arrematante será responsável, a partir da data do arremate, pelo pagamento dos tributos, despesas condominiais e outros encargos vinculados ao imóvel que se vencerem após a data da arrematação, independentemente da forma de pagamento optada por ele.

Na hipótese de imóveis com direito de preferência, a responsabilidade do vendedor será até a data do Leilão. O vendedor não responde por eventual descaracterização da composição interna em relação ao projeto original (até mesmo com redução de metragem) ou débitos não apurados junto ao INSS com construção/demolição ou reforma, concluída ou em andamento, não averbada no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartório de registro de imóveis serão assumidas pelo(a) adquirente. Correrão por conta do(a) arrematante todas as despesas e providências relativas à aquisição do(s) imóvel(is) no Leilão, destacando-se, mas não

estando limitadas às seguintes: No prazo de 60 dias após a quitação do preço, Escritura Pública de Compra e Venda emitida por Tabelionato de Notas de conveniência do vendedor e seu registro no Ofício Imobiliário competente; Contrato de Financiamento Imobiliário e seu registro na Serventia Registral competente, imposto de transmissão; foro; laudêmio; taxas; alvarás; certidões exigidas pelo Tabelionato de Notas ou pelo Registro de Imóveis, ainda que tais documentos sejam de parte do vendedor, emolumentos; registros; averbações; levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento/uso do solo; legislação ambiental e etc., bem como providenciar no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, a alteração/atualização cadastral do nome do(a) proprietário(a) no IPTU e demais tributos que lhe recair, de forma a transferir o tributo para seu nome junto ao órgão responsável.

Edital de Leilão Público, estará à disposição dos interessados, no escritório do Leiloeiro e/ou através do site: <https://felipefrazao.judicial.bomvalor.com.br/>. O não cumprimento do pagamento nos prazos estabelecidos por este Edital, independente do motivo alegado, acarretará no cancelamento da venda por culpa do(a) arrematante, nos termos do artigo 418 do Código Civil, podendo o Sr. Leiloeiro cobrar a importância referente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate a título compensatório, mais a sua comissão de 5% (cinco por cento). Ainda, o descumprimento do pagamento e dos termos deste Edital acarretará no imediato bloqueio do cadastro do(a) arrematante e de seus procuradores, para participação de leilões presenciais, on-line e eletrônico, e facultará ao Sr. Leiloeiro a cobrança dos valores devidos na esfera administrativa e judicial, ficando, desde já, eleito o Foro Central da Comarca São Paulo/SP, como competente para as ações desta natureza. E, para que chegue ao conhecimento de todos e não possam alegar desconhecimento do feito é publicado o presente Edital de Leilão. Para mais informações - Fone: 13 98115-0425 <https://felipefrazao.judicial.bomvalor.com.br/> Leiloeiro Oficial - **CARLOS FELIPE AUGUSTO SANTOS FRAZÃO PEREIRA BORGES** - Matrícula JUCESP - 855.