

**EDITAL DE LEILÃO N° 06/2023 - SP**  
**EDITAL DE 9° 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:**

**LOTE 01 - Indaiatuba/SP - Matrícula 41.132-Casa residencial**, situada Rua Judith Campagnoli de Oliveira, 512, Lote 05 da Quadra B, Jardim Alpes Suíços, Vila Suíça, Indaiatuba/SP, com área total de 428,51m<sup>2</sup> de área construída. Situação Desocupado. Débito de IPTU vencido de aproximadamente R\$ 30.000,00 e a vencer do ano de 2023. Valor da avaliação: R\$ 2.228.100,00.

**Valor do lance inicial 1ª praça: R\$ 1.559.670. Valor do lance inicial 2ª praça: R\$1.336.860,00.**

**LOTE 02 - Sorocaba/SP - Matrícula 117.290-Casa residencial** situada à Rua José Mendes n° 241, Vila Gabriel - Sorocaba/SP com área total de terreno 228,75m<sup>2</sup>. Situação Desocupado. Débito de IPTU vencido de aproximadamente R\$ 1.200,00 e a vencer do ano de 2023. Valor da avaliação: R\$ 568.400,00.

**Valor do lance inicial 1ª praça: R\$ 397.880,00. Valor do lance inicial 2ª praça: 341.040,00.**

**LOTE 03 - Santos/SP - Matrícula 93.332.** APARTAMENTO 194, situado na, RUA SANTOS DUMONT, N° 172, ED INVENTION SANTOS, Santos/SP, área privativa 67,88m<sup>2</sup>. Situação Desocupado. Débito de IPTU a vencer do ano de 2023. Valor da avaliação: R\$ 518.200,00.

**Valor do lance inicial 1ªpraça: R\$ 362.740,00. Valor do lance inicial 2ª praça: 310.860,00.**

**LOTE 04 - Rio de Janeiro/RJ - Matrícula 274.298.** APARTAMENTO COBERTURA 301, situado na Rua Joaquim da Silveira nº 318, Ed. Requite do Recreio, Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ, área privativa 195,00m<sup>2</sup>. Situação Desocupado. Débito de IPTU a vencer do ano de 2023. Valor da avaliação: R\$ 1.331.100,00.  
**Valor do lance inicial 1ª praça: R\$931.770,00. Valor do lance inicial 2ª praça: R\$798.660,00.**

**LOTE 05 - Belo Horizonte/MG - Matrícula 9.138.** APARTAMENTO 103, situado Rua Genoveva de Souza nº 300, Sagrada Família, APTO 103 BLOCO A, ED. OURO, Belo Horizonte/MG, área PRIVATIVA 58,30m<sup>2</sup>. Situação Desocupado. **Débito de IPTU a vencer do ano de 2023, e débito condominial.** É necessário tornar pública a existência do processo judicial 5172086-45.2021.8.13.0024. Valor da avaliação: R\$ 260.500,00. **Valor do lance inicial 1ª praça: R\$ 182.350,00. Valor do lance inicial 2ª praça: 156.300,00.**

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: **9º PÚBLICO LEILÃO - encerrando o terceiro leilão no dia 18 de maio de 2023, às 12:00 (doze horas), com possibilidade de prorrogação em caso de disputas de lance. E encerrando o quarto leilão no dia 19 de maio 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 70% (setenta por cento) na 1ª praça, ou 60%(sessenta por cento) na 2ª praça. 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** 100% do valor da arrematação, em até 48 horas, em moeda corrente nacional ou o arrematante poderá optar pelo pagamento de arras de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação à vista, em até 48 horas, 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, 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(à) 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, taxa de condomínio, e outros encargos serão de responsabilidade do arrematante/comprador a partir do arremate, devendo esse realizar o pagamento dos tributos, despesas condominiais e outros encargos vinculados ao imóvel vencidos e que se vencerem após a data da arrematação, independentemente da forma de pagamento optada por ele.

Ressalta-se que o comprador 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.