

**LEILÃO DE IMÓVEIS EM 25/09/2024 – ÀS 11:00 HORAS****Anexo I****VENDEDOR: BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A****CNPJ 00.556.603/0001-74**

**LOTE 001 - NOVA LIMA/MG – Prédio residencial unifamiliar, com área construída de 482,88m<sup>2</sup>, situada na Alameda dos Rios nº 750, Lagoa dos Ingleses, em Nova Lima/MG,** construído sobre o Lote nº 22, da Quadra O, Residencial dos Rios (U7), do loteamento denominado "Alphaville Lagoa dos Ingleses Fase II", com área de 527,44m<sup>2</sup>, medidas e confrontações de acordo com a planta aprovada pela Prefeitura Municipal de Nova Lima; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 41.307 do CRI de NOVA LIMA/MG. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação de Tutela Cautelar Antecedente nº 5005947-28.2023.8.13.0188 (1ª Vara Cível de Nova Lima/MG), aguarda sentença. **(IV)** Cadastro Municipal: 04.02.133.0359-001. **Lance Inicial: R\$ 3.499.900,00.**

**LOTE 002 – PONTA GROSSA/PR – Imóvel comercial localizado na Rua Antonio Saad, nº 195, Jardim Carvalho, Ponta Grossa/PR, com frente também para a Rua Valentim Favarin, nº 60, contendo** um barracão pré-moldado, com área de 161,50 metros quadrados, aberto, destinado a comércio; edificação de alvenaria com área de 149,35 metros quadrados, constituída de 2 pavimentos, destinada a escritório; e edificação de alvenaria com área de 58,30 metros quadrados, destinada a comércio, com entrada pela Avenida Antonio Sad, sob nº 60, totalizando a área construída de 369,15 metros quadrados, tudo construído sobre o Lote de terreno nº 2/3/4 (dois barra três barra quatro), com área total de 1.169,40 m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 22.394 do 3º CRI de PONTA GROSSA/PR. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 0033057-28.2023.8.16.0019 (2ª Vara Cível de Ponta Grossa/PR), na qual se obteve a desocupação do imóvel, aguarda sentença final. **(IV)** Cadastro Municipal: 1-4106 – Inscrição Cadastral 08431430162001. **Lance Inicial: R\$ 859.900,00.**

**LOTE 003 – BAURU/SP – Um prédio em alvenaria e tijolos com dois pavimentos, com área total construída de 576,05m<sup>2</sup>, sendo uma área comercial com 279,04m<sup>2</sup> e uma área residencial com 279,01m<sup>2</sup>, com frente para a Alameda Cônego Anibal Difrância (antiga Alameda das Hortências), nº 5-70, Loteamento Vista Alegre, na Cidade de Bauru/SP,** construído sobre o lote sob letra "G" da quadra nº 35 do loteamento denominado Parque Vista Alegre, na cidade de Bauru/SP, cadastrado na Prefeitura sob nº 4/0155/7, com a área de 396,60 metros quadrados, medindo 14,20 metros de frente, 32,00 metros de um lado, 28,30 metros de outro lado e 12,70 metros nos fundos; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 36.688 do 2º CRI de BAURU/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a

cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Cadastral Municipal: 40155007. **Lance Inicial: R\$ 599.900,00.**

**LOTE 004 – SÃO PAULO/SP – Prédio residencial com dois pavimentos, com 453,16m<sup>2</sup> de área construída, localizado na Rua Joaquim Nabuco, nº 1.413 (identificado por nº 1.435), na cidade de São Paulo/SP,** construído sobre o terreno da quadra 61, do Brooklin Paulista, no 30º Subdistrito Ibirapuera, medindo 15,00 metros de frente, começando esta medida a partir de 35,00 metros da esquina da rua Caiuby, por 50,00 metros em ambos os lados, da frente aos fundos, onde tem a mesma largura da frente, formando a área total de terreno de 750,00m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 159.300 do 15º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação Revisional de Contrato nº 1065513-83.2023.8.26.0100 (31ª Vara Cível do Foro Central Cível de São Paulo /SP). **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 1070418-03.2024.8.26.0002 (6ª Vara Cível – Foro Regional II Santo Amaro, São Paulo /PR), aguarda cumprimento de liminar para desocupação do imóvel em 60 dias. **(V)** Matrícula imobiliária identifica o imóvel como nº 1.413, mas presencialmente está identificado como nº 1.435 da Rua Joaquim Nabuco. **(V)** Inscrição Cadastral Municipal (SQL): 086.227.0003-8. **Lance Inicial: R\$ 3.249.900,00.**

**LOTE 005 – SÃO PAULO/SP – Conjunto nº 81,** localizado no 8º pavimento, do **Edifício Nova Paulista Plaza, situado na Rua Domingos de Moraes, nº 388 e 392, esquina da Rua Azevedo Macedo, no 9º Subdistrito – Vila Mariana, São Paulo/SP,** com a área privativa coberta edificada de 103,050m<sup>2</sup>, a área comum coberta edificada de 105,397m<sup>2</sup>, a área total edificada de 208,447m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 12,127m<sup>2</sup>, com direito de uso de 02 (duas) vagas na garagem, para estacionamento de veículos, localizadas no 3º, 2º e 1º subsolos, inclusas nas áreas comuns da unidade, a área total (construída + descoberta) de 220,574m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,027415; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 123.483 do 1º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Número do Contribuinte Municipal (SQL): 037.021.0721-5. **Lance Inicial: R\$ 849.900,00.**

**LOTE 006 – SÃO PAULO/SP – Conjunto nº 82,** localizado no 8º pavimento, do **Edifício Nova Paulista Plaza, situado na Rua Domingos de Moraes, nº 388 e 392, esquina da Rua Azevedo Macedo, no 9º subdistrito – Vila Mariana, São Paulo/SP,** com a área privativa coberta edificada de 112,230m<sup>2</sup>, a área comum coberta edificada de 114,787m<sup>2</sup>, a área total edificada de 227,017m<sup>2</sup>, a área comum descoberta de 13,208m<sup>2</sup>, com direito de uso de 02 (duas) vagas na garagem, para estacionamento de veículos, localizadas no 3º, 2º e 1º subsolos, inclusas nas áreas comuns da unidade, a área total (construída + descoberta) de 240,225m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe a fração ideal no solo (coeficiente de proporcionalidade) de 0,029858; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 123.484 do 1º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos

pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Número do Contribuinte Municipal (SQL): 037.021.0722-3. **Lance Inicial: R\$ 849.900,00.**

**LOTE 007 - Casa Residencial em alvenaria**, situada na Rua Felix Francisco Chamom, nº 25, Bairro Jardim Vera Cruz, no Município de Contagem/MG, com todas as suas instalações, benfeitorias e pertences com área de 55,91m<sup>2</sup>, e seu respectivo terreno com área total de 145,75m<sup>2</sup>, mais ou menos, constituído pelo lote 15-A da quadra "A", com as suas medidas e confrontações de acordo com a planta respectiva; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 45.649 do CRI de CONTAGEM/MG. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta que o imóvel possui área construída total, em dois pavimentos, de 201,45m<sup>2</sup>, havendo cerca de 145,54m<sup>2</sup> de área construída e não averbada, sendo de responsabilidade do ARREMATANTE a tomada das providências para regularização documental da construção não averbada. **(IV)** Está em curso a averbação dos leilões negativos na matrícula do imóvel, providência a cargo da Vendedora, sem prazo para finalização. **(V)** Cadastro Municipal nº 30990226001-0. **Lance Inicial: R\$ 399.900,00**

**LOTE 008 - Apartamento nº 21**, localizado no 2º andar ou 3º pavimento do "Edifício Ilha Arvoredos", sito a Rua Ignacio Miguel Estefno nº 636, no Jardim Três Marias, no Município de Guarujá/SP; possuindo a área útil de 83,90m<sup>2</sup>, a área comum de 26,69m<sup>2</sup> e a área total de 110,59m<sup>2</sup>, correspondendo-lhe uma fração ideal de 5,4138% no terreno e nas demais coisas de uso comum do condomínio; cabendo-lhe o direito de uso de **uma vaga na garagem** coletiva do citado edifício, para guarda de um carro de passeio; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 54.396 do CRI de GUARUJÁ/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Cadastro Municipal nº 00030049006005. **Lance Inicial: R\$ 229.900,00**

**LOTE 009 - UNIDADE AUTÔNOMA nº 31** do condomínio denominado "Condomínio Residencial Village D'Avignon", com área construída de 504,44m<sup>2</sup>, o qual faz frente para a Rodovia Raposo Tavares, sito no Bairro da Boa Vista, no município e comarca de Sorocaba, tendo a unidade a área útil de 586,50 m<sup>2</sup>, exclusiva e privativa; e a área comum, inalienável e indivisível de 368,98 m<sup>2</sup>, completando a área total de terreno de 955,48 m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 41.589 do 1º CRI de SOROCABA/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Está em curso a averbação dos leilões negativos na matrícula do imóvel, providência a cargo da Vendedora, sem prazo para finalização. **(V)** Inscrição Imobiliária nº 64.41.39.0964.01.000. **Lance Inicial: R\$ 1.899.900,00.**

**Anexo II****VENDEDOR: BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA****CNPJ 14.511.781/0001-93**

**LOTE 010 – UBERLÂNDIA/MG – Terreno situado em Uberlândia/MG**, no Bairro Jardim Itália, na Rua Hamburgo nº 225, constituído pela unificação dos lotes nºs 18 e 19 da quadra nº 07, medindo vinte (20,00) metros de frente e aos fundos, por vinte e cinco (25,00) metros de extensão dos lados, com a área de 500,00m<sup>2</sup>; confrontando pela frente com a Rua Hamburgo, pelo lado direito com o lote nº 20, pelo lado esquerdo com o lote nº 17, e aos fundos com os lotes nºs 35 e 34; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 93.573 do 2º CRI de UBERLÂNDIA/MG. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta informação de edificação com aproximadamente 547m<sup>2</sup> de área construída e não averbada na matrícula, de frente para a Rua Hamburgo, nº 225, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta a Ação Anulatória nº 5046033-85.2022.8.13.0702, e a Ação Revisional nº 5013500-44.2020.8.13.0702 (7ª Vara Cível de Uberlândia/MG). **(V)** Consta Ação de Reintegração de Posse c/c Cobrança de Taxa de Ocupação nº 5069346-41.2023.8.13.0701 (2ª Vara Cível de Uberlândia/MG), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel no prazo de 60 dias. **(VI)** Inscrição Imobiliária 313794 – Inscrição Cartográfica 00040402081000180000. **Lance Inicial: R\$ 799.000,00.**

**LOTE 011 – RIO DE JANEIRO/RJ – LOJA 119 da ALA A com dependências no Jirau do prédio em construção situado na Avenida Miguel Antônio Fernandes nº 1333, com numeração suplementar pela Rua Silvia Pozzana (arquiteta) nº 2550, na Freguesia de Jacarepaguá, na Cidade do Rio de Janeiro/RJ (Empreendimento Comercial Vertice Mall & Offices)**, e correspondente fração ideal de 0,9117/100,0000 do respectivo terreno designado por lote 2 do PAL 16800, que mede em sua totalidade 93,27m de frente para a Avenida Projetada 1, mais 15,708m em curva subordinada a um raio interno de 10,00m concordando com alinhamento da Avenida Projetada B, por onde mede 13,75m; 103,27m de fundo confrontando com o lote 3 do PAL 46800, 83m a direita, confrontando com o lote destinado a escola do PAL 46800 de propriedade do Município do Rio de Janeiro. Inscrição Fiscal: 3.100.216-5 (MP) CL 09552-1; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 423.858 do 9º CRI do RIO DE JANEIRO/RJ. OBS: **(I) Desocupado. (II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Inscrição Imobiliária nº 3343889-6, constando área privativa de 69m<sup>2</sup>. **Lance Inicial: R\$ 549.900,00.**

**LOTE 012 – PELOTAS/RS – Imóvel residencial, localizado na Rua Três Passos, nº 524, bairro Balneário dos Prazeres, na Praia do Laranjal, zona urbana do município de Pelotas/RS**, construído sobre o Lote nº 09 da Quadra 55, com 475,20m<sup>2</sup> de área de terreno; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 35.156 do CRI da 2ª ZONA de PELOTAS/RS. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97. (II)**

Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta a existência de construção em alvenaria não averbada na matrícula de aproximadamente 519,89 m<sup>2</sup> de área construída, sendo de responsabilidade do ARREMATANTE a tomada das providências para regularização documental da construção não averbada. **(IV)** Fisicamente, o imóvel possui identificação pelo nº 520 da Rua Três Passos. **(V)** Inscrição Municipal: 1057049. **(V)** Consta a Ação Revisional nº 5007269-40.2024.8.21.0022 (2º Juízo da 5ª Vara Cível de Pelotas/RS). **(VI)** Consta Ação de Reintegração de Posse nº 5009172-13.2024.8.21.0022 (1ª Vara Cível de Pelotas/RS), aguardando cumprimento da liminar de reintegração de posse, para desocupação do imóvel em 60 dias. **Lance Inicial: R\$ 379.900,00.**

**LOTE 013 - ITATIBA/SP - Uma casa residencial com dois pavimentos, com área construída de 163,06m<sup>2</sup>, localizada na Rua Caetano Di Fiore, nº 310, na Cidade de Itatiba/SP,** e seu respectivo terreno, constituído pelo lote 26 da quadra "F1", no Desmembramento Jardim Galetto, com a área de 300,00m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 19.077 do CRI de ITATIBA/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta informação de edificação com aproximadamente 161,62m<sup>2</sup> de área construída e não averbada na matrícula, totalizando 324,68m<sup>2</sup> indicados no cadastro imobiliário, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Inscrição Cadastral: 41212-61-08-00807-0-0130-00000 - ID Físico: 26575. **Lance Inicial: R\$ 329.900,00.**

**LOTE 014 - COTIA/SP - Uma residência unifamiliar com área total de 193,44m<sup>2</sup>, localizada na Rua Bariloche, nº 355, loteamento Chácaras do Remanso - Glebas II, no Município de Cotia/SP,** constituída por pavimento térreo com 129,58m<sup>2</sup>, abrigo para auto removível com 24,10m<sup>2</sup>, varanda com 2,70m<sup>2</sup>, edícula com 5,05m<sup>2</sup> e piscina com 32,00m<sup>2</sup>, e respectivo terreno constituído pelo "Lote 05-A", parte do lote 05 da quadra 18, com área total de 900,00 m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 119.901 do CRI de COTIA/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta área construída não averbada de aproximadamente 56,56 m<sup>2</sup>, totalizando 250,00m<sup>2</sup> de área total construída, sendo de responsabilidade do ARREMATANTE a tomada das providências para regularização documental da construção não averbada. **(IV)** Consta Ação de Reintegração de Posse nº 1013021-55.2023.8.26.0152 (1ª Vara Cível de Cotia/SP), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel em 60 dias, sob pena de reintegração forçada. **(VI)** Inscrição Imobiliária: 13421.51.45.0340.00.000. **Lance Inicial: R\$ 359.900,00.**

**LOTE 015 - SÃO PAULO/SP - 1) Unidade Autônoma: Apartamento nº 11, localizado nos 11º, 12º e 13º andares, pavimento de cobertura e ático, do Edifício Antonio Augusto Correa Galvão, à Alameda Ministro Rocha Azevedo número 45, na Capital São Paulo/SP,** no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), contendo a área útil de 1.255,28m<sup>2</sup>, a área comum de 464,3010m<sup>2</sup> e a área total construída de 1.719,5810m<sup>2</sup>, com a participação da fração ideal de 23,5168% no

terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício, sendo certo que na área útil estão incluídas as seguintes áreas de partes privativas da unidade: 12,40m<sup>2</sup> correspondente ao respectivo depósito do subsolo; 67,45m<sup>2</sup> correspondente à área de padrão diferente no 12º andar; 230,20m<sup>2</sup> correspondente ao terraço descoberto, “deck”, piscina e jardins no pavimento de cobertura e, 24,50m<sup>2</sup> correspondente ao terraço descoberto no ático. O Edifício Antonio Augusto Corrêa Galvão acha-se construído em terreno descrito na matrícula número 54.724. **2) Unidade Autônoma Vaga De Garagem nº 28**, localizada no subsolo do Edifício Antonio Augusto Correa Galvão, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 45, na Capital São Paulo/SP, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 14,40m<sup>2</sup>, a área comum de 13,9020m<sup>2</sup>, a área total de 28,3020m<sup>2</sup>, e a participação da fração ideal de 0,2417% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. **3) Unidade Autônoma Vaga De Garagem nº 29**, localizada no subsolo do Edifício Antonio Augusto Correa Galvão, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 45, na Capital São Paulo/SP, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 14,40m<sup>2</sup>, a área comum de 13,9020m<sup>2</sup>, a área total de 28,3020m<sup>2</sup>, e a participação da fração ideal de 0,2417% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. **4) Unidade Autônoma Vaga De Garagem nº 30**, localizada no subsolo do Edifício Antonio Augusto Correa Galvão, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 45, na Capital São Paulo/SP, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), com a área útil de 14,40m<sup>2</sup>, a área comum de 13,9020m<sup>2</sup>, a área total de 28,3020m<sup>2</sup>, e a participação da fração ideal de 0,2417% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. **5) Unidade Autônoma Vaga De Garagem nº 38**, localizada no subsolo do Edifício Antonio Augusto Correa Galvão, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 45, na Capital São Paulo/SP, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), para estacionamento e guarda de veículos de passeio ou do tipo utilitário, contendo a área útil de 37,60m<sup>2</sup>, a área comum de 36,2980m<sup>2</sup> e a área total de 73,8980m<sup>2</sup>, com a participação da fração ideal de 0,6310% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício. **6) Unidade Autônoma Vaga De Garagem nº 39**, localizada no subsolo do Edifício Antonio Augusto Correa Galvão, à Alameda Ministro Rocha Azevedo nº 45, na Capital São Paulo/SP, no 34º Subdistrito (Cerqueira Cesar), para estacionamento e guarda de veículos de passeio ou do tipo utilitário, contendo a área útil de 37,60m<sup>2</sup>, a área comum de 36,2980m<sup>2</sup> e a área total de 73,8980m<sup>2</sup>, com a participação da fração ideal de 0,6310% no terreno e demais partes e coisas de propriedade e uso comuns do edifício; com divisas e confrontações constantes nas Matrículas nºs 55.518, 58.576, 58.577, 55.578, 55.524 e 55.525, todas do 13º CRI de SÃO PAULO/SP. OBS: **(I) Desocupado.** **(II)** Os eventuais débitos de IPTU e ou contribuições condominiais do Imóvel, se houver, serão pagos pela VENDEDORA até a data do leilão, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **Lance Inicial: R\$ 6.990.900,00.**

**LOTE 016 - CAJAMAR/SP - Dois prédios residenciais, um com 192,25m<sup>2</sup> e outro com 227,35m<sup>2</sup> de área edificada, situados à Rua Pedro de Toledo, nº 685, bairro Pununduva, no Município de Cajamar, Comarca de Jundiaí/SP**, construído sobre um terreno urbano constituído dos lotes nºs 12, 13 e 14, da quadra H, do loteamento denominado Parque dos Bandeirantes, com a área de 9.370,00m<sup>2</sup>; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 60.817 do 2º CRI de JUNDIAÍ/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo

do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta informação de edificação com cerca de 112,05m<sup>2</sup> de área construída e não averbada na matrícula, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Consta Ação Anulatória nº 1001612-83.2024.8.26.0108 (2ª Vara Cível de Cajamar/SP). **(V)** Cadastro Imobiliário: 24143.54.95.0207.00.000. **Lance Inicial: R\$ 499.900,00.**

**LOTE 017 – SAQUAREMA/RJ – Residência unifamiliar, com área total construída de 54,91m<sup>2</sup>, localizado na Estrada dos Leigos, nº 386, bairro Itaúna, Saquarema/RJ, construída sobre o** Lote de terreno designado pelo nº 02 da quadra nº 04 com a área de 710,00m<sup>2</sup>, situado no Loteamento denominado “GOLF CLUBE”, na zona urbana do 1º Distrito de Saquarema/RJ; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 61.766 do CRI de SAQUAREMA/RJ. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Consta Ação de Reintegração de Posse nº 0804567-22.2024.8.19.0058 (1ª Vara Cível de Cotia/SP), aguardando cumprimento de liminar para desocupação do imóvel em 60 dias, sob pena de reintegração forçada. **(IV)** Consta Ação Anulatória nº 0802872-33.2024.8.19.0058 (1ª Vara Cível de Saquarema/RJ). **(IV)** Consta informação de edificação com cerca de 50,00m<sup>2</sup> de área construída e não averbada na matrícula, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(IV)** Inscrição Cadastral 376440. **Lance Inicial: R\$ 229.900,00.**

**LOTE 018 – CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ – Prédio situado na Avenida Alberto Torres nº 553, no 1º Sub-Distrito do 1º Distrito do Município de Campos dos Goytacazes-RJ.,** compreendendo moradia e comercio, com todas as suas dependências, instalações, servidões, pertences e acessórios e respectivo terreno próprio, que mede 17,00m. de largura por 30,00m. de comprimento, dividindo-se na frente com a Avenida Alberto Torres, nos fundos com imóvel do Espólio de Ana Maria Carmo Balbi, ou seus sucessores, por um lado com prédio nº 549, da mesma Avenida Alberto Torres de propriedade do mesmo espólio ou quem de direito e pelo outro lado com a rua Max de Vasconcelos; com divisas e confrontações constantes na Matrícula nº 18.272 do CRI de CAMPOS DOS GOYTACAZES/SP. OBS: **(I) Ocupado, desocupação por conta do arrematante, na forma do art. 30 da Lei 9514/97.** **(II)** Os débitos de IPTU e/ou contribuições condominiais do imóvel, se houver, vencidos até a data do leilão, serão pagos pela VENDEDORA, ficando a cargo do ARREMATANTE os débitos que se vencerem posteriormente. **(III)** Para constar que incidem sobre o imóvel Restrições de Ordem Urbanística e Servidão de Passagem de Viela Sanitária. **(IV)** Consta informação de edificação com cerca de 78,12m<sup>2</sup> (residência), 26,52m<sup>2</sup> (loja A), 18,90m<sup>2</sup> (loja B), 24,00m<sup>2</sup> (Loja C) de área construída e não especificada ou averbada na matrícula, cuja regularização ficará a cargo do ARREMATANTE. **(V)** Está em curso a averbação dos leilões negativos na matrícula do imóvel, providência a cargo da Vendedora, sem prazo para finalização. **(VI)** Cadastros Imobiliários nº 1778, 1779, 1780 e 103289. **Lance Inicial: R\$ 399.900,00.**

## EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL – EXCLUSIVAMENTE ONLINE

**BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S.A.**, inscrita no CNPJ nº 00.556.603/0001-74, e **BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA**, inscrita no CNPJ 14.511.781/0001-93, ambas com sede em Curitiba/PR, doravante denominadas simplesmente **VENDEDORA** ou **BARI**, torna público, para conhecimento dos interessados, que se acha aberto, leilão do tipo "*MAIOR LANCE OU OFERTA*", para alienação dos imóveis de sua propriedade, conforme relação constante no Anexo I, parte integrante deste Edital.

O leilão será regido pelas normas e disposições, consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação dos imóveis no site, para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **25/09/2024**, a partir das **11:00** horas e será realizado à Rua Minas Gerais nº 316, 6º andar, Conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744, com escritório na Rua Minas Gerais nº 316, 6º andar, Conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP.

### 1. OBJETO

1.1. A alienação dos imóveis de propriedade do BANCO BARI DE INVESTIMENTOS E FINANCIAMENTOS S/A, relacionados no anexo I, e da BARI COMPANHIA HIPOTECÁRIA, relacionados no anexo II, sendo ambos os anexos considerados parte integrante deste Edital, para todos os fins.

### 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br) e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto, para o encerramento do leilão.

### 3. LANCES ON-LINE

3.1. O envio de lances, se dará exclusivamente através do site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br). Sobrevindo lance nos 2 minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes forem necessárias, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda, e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos.

### 4. DECLARAÇÃO DA COMITENTE VENDEDORA

4.1. Cada comitente VENDEDORA, legítima proprietária, individualmente, declara sob as penas da lei, que os imóveis se encontram livres e desembaraçados de impostos, taxas, contribuições, etc., bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com as respectivas obrigações, quanto à regularização.

4.2. Cada VENDEDORA responderá individualmente pelos direitos e obrigações decorrentes do presente edital de leilão extrajudicial, de acordo com a propriedade de cada imóvel ofertado para venda, tal como discriminado em cada um dos Anexos I e II, não havendo qualquer forma de solidariedade ou responsabilidade comum entre elas.

## **5. CONDIÇÕES DE VENDA**

5.1. Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente on-line, obedecidas às condições deste edital, reservando-se à VENDEDORA o direito de liberar ou não os imóveis, pelo maior preço alcançado, partindo do lance mínimo estabelecido, bem como, retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. Fica a exclusivo critério da VENDEDORA, independentemente de justificativa, aceitar ou não a maior oferta recebida por cada lote, sem que isso lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidade.

5.2. Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas dos imóveis são meramente ilustrativas, competindo aos interessados procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Os arrematantes ficarão responsáveis caso tenha ocorrido reforma, reformulação, alteração, ou seja necessária qualquer regularização, averbação ou registro perante os órgãos competentes, não sendo responsável a VENDEDORA por eventuais restrições de natureza ambiental, sanitária, enfitêutica ou decorrente de zoneamento, condomínio ou de determinações decorrentes de norma, ordem ou recomendação emitida pela Administração Pública, direta ou indireta, órgãos Judiciais ou demais autoridades com poderes para tanto.

5.4. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental dos imóveis, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, Secretaria do Patrimônio da União, INSS e Receita Federal, administração de condomínio vertical, horizontal, ou associação de moradores, de que o imóvel seja parte integrante, independentemente da data da sua constituição, exemplificativamente, mas não exaustivamente: obtenção de plantas, projetos, habite-se, memoriais, alvarás, regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição, construção, ampliação, reforma, unificação, desmembramento, respondendo por quaisquer ônus, providências ou encargos.

5.5. Os imóveis serão vendidos em caráter *"AD CORPUS"*, na situação em que se encontra registrado no Cartório de Imóveis onde está matriculado e nas condições fiscais em que se apresenta perante os órgãos públicos, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.6. O arrematante, adquire os imóveis como eles se apresentam, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar de eventuais mudanças, nas disposições internas dos imóveis apregoados, não podendo, ainda, alegar desconhecimento das condições, características,

localização e estado de conservação em que os imóveis se encontram, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

5.7. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

5.8. Todos os débitos de IPTU e contribuições condominiais incidentes sobre os Imóveis até a data da arrematação serão pagos pela VENDEDORA. Todo e qualquer débito vencido após a data da arrematação será de exclusiva responsabilidade do arrematante, que se compromete a providenciar o pagamento até a data da outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e venda, conforme item 8.1 do presente Edital, mesmo que tais débitos estejam ou sejam cobrados ou executados, administrativa ou judicialmente, em nome da VENDEDORA ou de qualquer terceiro. Eventuais débitos ou pendências relativas a faturas de água, luz, telefone, gás, internet e tv à cabo, se existentes, NÃO serão pagos pela VENDEDORA, por não se tratarem de obrigações *propter rem*.

5.9. O arrematante compromete-se a cumprir quaisquer exigências de Cartórios, da Administração Pública, direta ou indireta, do Poder Judiciário e demais autoridades, especialmente previdenciárias e fiscais, que tenham por objeto a regularização dos Imóveis junto a Cartórios e Órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. A VENDEDORA não será responsável por débitos não apurados junto ao INSS do Imóvel com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus judiciais ou extrajudiciais, providências ou encargos necessários para a regularização do imóvel.

5.10. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.11. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos só poderá adquirir algum imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.12. Se pessoa jurídica, os representantes deverão apresentar cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste a forma de representação da empresa.

5.13. Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA, para fins de concretização da transação.

5.14. A representação por terceiros deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

5.15. O pagamento do valor total do arremate poderá ser feito via depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível –, em conta corrente a ser indicada pela VENDEDORA, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

**6.1. IMÓVEIS OCUPADOS: À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote indicado no Anexo I em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação.**

**6.2. IMÓVEIS DESOCUPADOS: (i) À Vista, com o pagamento total do valor de arrematação de cada lote indicado no Anexo I em até 24 (vinte e quatro) horas, contados do momento da arrematação; ou (ii) A Prazo, com pagamento de 40% (quarenta por cento) de sinal de negócio e saldo restante em até 10 (dez) parcelas, mensais e sucessivas, mediante prévia aprovação do crédito e cadastro.**

6.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida e não ocorrendo o pagamento do valor do lance vencedor no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos, sem prejuízo das penalidades previstas no item 9.1 do presente Edital. Eventuais pagamentos parciais do preço da arrematação ou da comissão do leiloeiro não serão devolvidos, em nenhuma hipótese.

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

7.1. O arrematante, além do preço total do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados do momento da arrematação*, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão.

## **8. FORMALIZAÇÃO DA COMPRA E VENDA**

8.1. A alienação dos imóveis relacionados no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, nos casos de pagamento à vista. Para imóveis vendidos com pagamento parcelado, será firmado contrato de promessa de compra e venda em até 10 (dez) dias do pagamento da entrada/sinal de negócio e a Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra será outorgada somente após a quitação integral do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro.

8.2. A VENDEDORA deverá lavrar o competente instrumento de formalização da alienação, em até 60 (trinta) dias, contados do pagamento do preço da arrematação e da comissão do leiloeiro, o que ocorrer por último, quando não houver pendência de regularização documental, de qualquer das partes, indicada no texto do lote do Anexo I, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. A escritura definitiva de compra e venda será lavrada em Tabelionato de Notas indicado pela VENDEDORA, localizado nos municípios de São Paulo/SP ou Curitiba/PR, podendo o arrematante fazer-se representar por procurador devidamente constituído.

8.4. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado com o arrematante, cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição, por cessão de direitos, na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da VENDEDORA e comprovado o pagamento dos tributos incidentes, se houverem.

8.5. A VENDEDORA se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5.1. A VENDEDORA declara possuir patrimônio suficiente para garantir a satisfação de todo e qualquer passivo existente contra si, sendo que a venda dos imóveis indicados no Anexo I não a coloca em estado de insolvência. Ao se habilitar para a participação do deste leilão, o interessado declara saber que a VENDEDORA, dado a seu objeto social, possui contra si ações judiciais que serão apontadas em suas certidões, sendo que tais apontamentos não serão justificativas válida para a eventual recusa na lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda.

8.6. Serão de responsabilidade dos arrematantes, todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis –, certidões, escrituras, registros, averbações, foro e laudêmio, quando for o caso, taxas, etc. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do adquirente, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que a VENDEDORA não poderá ser responsabilizada caso seja extrapolado o prazo para a outorga.

8.7. Lavrada a Escritura, deverá o adquirente cumprir todas as obrigações necessárias para transferência do bem em seu favor. Para isso, o adquirente providenciará os registros no Cartório de Registros de Imóveis competente, pagará os tributos, demais emolumentos e custas incidentes, além de realizar qualquer procedimento junto a prestadoras ou concessionárias de serviços, particulares ou públicos, e à Administração Pública, em qualquer de suas esferas.

8.8. A VENDEDORA está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo CMN (Conselho Monetário Nacional), BACEN (Banco Central do Brasil) e 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 9.613/98, regulamentada pelo Decreto nº 9.663/2019. Em consequência, a formalização da venda, por um dos instrumentos previstos no presente Edital, estará sempre sujeita à entrega integral dos documentos indicados acima e à análise e aprovação prévia da VENDEDORA. Fica a exclusivo critério da VENDEDORA e independente de justificativa, realizar a venda ou não, sem que isto lhe acarrete quaisquer ônus ou penalidades. A VENDEDORA, ademais, reserva-se o direito de, a seu exclusivo critério ou necessidade, aceitar ou não as arrematações realizadas por arrematantes que possuam qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante a VENDEDORA.

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

9.1. Em caso de inadimplemento do valor de arrematação, por desistência do arrematante, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 5% (cinco por cento) da arrematação para pagamento de despesas administrativas, bem como poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32, além da inclusão do arrematante nos serviços de proteção ao crédito.

9.2. Em caso de arrematação com pagamento parcelado, havendo desfazimento da arrematação por falta de pagamento por parte do arrematante, perderá ele os valores pagos a título de sinal de negócio e de comissão do leiloeiro, além das demais penalidades civis e criminais aplicáveis.

## **10. EVICÇÃO DE DIREITOS**

10.1. A comitente VENDEDORA responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo da VENDEDORA, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade da VENDEDORA pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pelo IPCA/IBGE. Fica esclarecido que o arrematante não poderá pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, inclusive aqueles previstos no art. 450 do Código Civil, nem mesmo por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais, não poderá pleitear direito de retenção.

## **11. DISPOSIÇÕES GERAIS**

11.1. Para os imóveis dos lotes anunciados como DESOCUPADOS, a VENDEDORA transmitirá a posse do bem ao adquirente depois do pagamento total do valor da arrematação e da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

11.2. Para os imóveis dos lotes anunciados como OCUPADOS, a VENDEDORA transmitirá apenas a posse indireta que tiver do imóvel depois do pagamento total do valor da arrematação e da assinatura da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda. Competirá ao adquirente a retomada da posse direta de quem a detiver, amigavelmente ou mediante o ajuizamento da competente ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com a cobrança de taxa de ocupação (Lei nº 9.514/97, arts. 30 e 37-A), salvo a hipótese do item seguinte.

11.3. Para os imóveis dos lotes anunciados com informação de existência de ação de reintegração de posse ajuizada pela VENDEDORA em face do ocupante, o arrematante ficará responsável pelo pagamento de todas as custas e despesas decorrentes desse processo e, em até 30 (trinta) dias após a outorga da Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra, deverá se habilitar como assistente litisconsorcial, por intermédio de advogado, para o seguimento do processo e a obtenção da posse direta do respectivo imóvel.

11.4. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante.

11.5. A falta de utilização pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhe concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.



11.6. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677 ou por escrito, via e-mail [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br).

11.7. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427/33, que regulam a atividade do Leiloeiro Oficial.