



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

EDITAL DE VENDA DIRETA CONDICIONADA BANCO ITAÚ

O Leiloeiro Oficial **RAFAEL RAMOS COUTINHO**, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – **JUCERJA** – sob o nº 341, faz saber a todos quantos este edital virem ou dele conhecimento tiverem, que devidamente autorizado pelo proprietário **BANCO ITAÚ UNIBANCO S/A (BANCO ITAÚ)**, promoverá a prospecção de interessados para a alienação ou locação dos imóveis de seu portfólio, na modalidade de **Venda Direta Condicionada**, mediante as seguintes condições:

1. DO OBJETO E DA MODALIDADE

1.1. O presente Edital estabelece as regras gerais para a venda ou locação de imóveis de propriedade do **BANCO ITAÚ**. **1.2.** A modalidade de **Venda Direta Condicionada** terá a oferta encerrada pelo **LEILOEIRO** no momento em que o primeiro interessado apresentar o lance pelo valor mínimo solicitado pelo **BANCO ITAÚ**. **1.3.** Após a confirmação do lance, o **LEILOEIRO** emitirá uma **Ata de Venda Direta Condicionada**, que servirá para formalizar o lance e como documento oficial de proposta a ser submetida à aprovação final do **BANCO ITAÚ**.

2. DA APROVAÇÃO E FORMALIZAÇÃO

2.1. Todas as vendas estão estritamente condicionadas à aprovação final e discricionária do **BANCO ITAÚ**, independentemente da forma de pagamento. **2.2.** Após a referida aprovação, a venda será formalizada mediante a lavratura de **Escritura Pública** ou **Instrumento Particular de Compra e Venda** equivalente, com força de escritura pública.

3. DAS FORMAS DE PAGAMENTO (VENDA)

3.1. A forma de pagamento escolhida pelo proponente constará obrigatoriamente na Ata de Venda Direta Condicionada (Formalização de Proposta). **3.2.** Conforme diretrizes do **BANCO ITAÚ**, **não é permitida** a utilização de FGTS, Financiamento Imobiliário, Cartas de Crédito ou de



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

Consórcio para a aquisição dos imóveis nesta modalidade. 3.3. As propostas deverão contemplar as seguintes modalidades de parcelamento próprio (válido para imóveis com valor acima de R\$ 20.000,00):

Sinal Mínimo	Saldo	Nº de Parcelas	Juros Anuais (Price)	Correção Monetária
20%	80%	08 a 11	Isento	Isento
25%	75%	12	Isento	Isento
25%	75%	24 a 36	10% a.a.	IPCA Anual
30%	70%	48 a 78	10% a.a.	IPCA Anual

3.4. A primeira parcela terá seu vencimento em 30 (trinta) dias após o pagamento do sinal.

4. DA LOCAÇÃO (QUANDO APLICÁVEL)

4.1. Para os imóveis que permitirem locação, as propostas serão analisadas individualmente pelo **BANCO ITAÚ**. 4.2. Eventuais períodos de carência concedidos pelo **BANCO ITAÚ** para reformas ou adaptações não impactam o vencimento dos honorários do **LEILOEIRO**.

5. DA COMISSÃO E HONORÁRIOS

5.1. **Na Venda:** Fica estabelecida a comissão de **6% (seis por cento)** sobre o valor total da venda, a ser paga integralmente pelo **COMPRADOR** no ato do fechamento do negócio. 5.2. **Na Locação:** Os honorários de intermediação corresponderão ao valor de **01 (uma) parcela integral da locação**, a ser paga pelo **LOCATÁRIO** no fechamento do contrato, independentemente de eventuais carências oferecidas pelo **BANCO ITAÚ**.

6. DA POSSE, VISITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO

6.1. A imissão na posse do imóvel ocorrerá de forma pacífica em até **60 (sessenta) dias** após o



**RAFAEL
COUTINHO**
leiloeiro público oficial

Matrícula nº 341 - JUCERJA
Rua Visconde de Pirajá 207 #303
Ipanema/RJ - 21 96475-6221

fechamento do negócio, ou data acordada entre as partes, e a devida comprovação de recebimento de todos os valores acordados até o momento. **6.2.** A visita aos imóveis desocupados é permitida, mas deve ser agendada previamente com o **LEILOEIRO**. **6.3.** O **LEILOEIRO** disponibilizará a documentação técnica (Matrícula, IPTU, etc.) mediante cadastro no site do **LEILOEIRO** e solicitação formal por e-mail.

7. CONSIDERAÇÕES FINAIS

a) A venda será efetuada no estado físico e documental em que se encontra o imóvel, em caráter "*ad corpus*". Quaisquer pequenas diferenças de metragem, se existirem, serão irrelevantes para o preço, e o adquirente não poderá exigir complementação de área ou devolução de valores. É de responsabilidade do interessado a análise de toda a documentação disponível. **b)** Correrão por conta do adquirente todas as despesas relativas à aquisição do imóvel e sua regularização, tais como taxas, alvarás, certidões, ITBI, Taxa de Laudêmio (se for o caso), emolumentos cartorários, registros e quaisquer outras despesas necessárias à transferência da propriedade, após a aprovação da Vendedora. **c)** O Leiloeiro não se responsabiliza por eventuais divergências, imprecisões ou omissões que possam existir entre o presente Edital e o imóvel, ressaltando-se o caráter informativo das descrições. **d)** Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Edital.

Para mais informações, entre em contato com o leiloeiro através do telefone **+55 21 96475-6221** ou e-mail **rafaelcoutholeiloeiro@gmail.com**.

Rio de Janeiro, 17 de Julho de 2026.

Rafael Ramos Coutinho Leiloeiro Público Oficial - Matrícula nº 341 - JUCERJA