

EDITAL DE LEILÃO Nº 02/2023 – CARTEIRA DE CRÉDITO OFERTA PÚBLICA POR MEIO DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

Edital de Leilão extrajudicial, referente à alienação da CARTEIRA DE CRÉDITOS ATIVA E PREJUÍZO (“CARTEIRA”) da CHB COMPANHIA HIPOTECÁRIA BRASILEIRA – Em Liquidação Extrajudicial (“CHB”), CNPJ 10.694.628/0001-98, com sede na Rua João Pessoa, 267, 5º Andar, Cidade Alta, Natal RN, CEP 59.025-500, representada por seu liquidante, Sr. Edison Benedito Alexandre, conforme Ato do Presidente do Banco Central do Brasil nº 1354 de 11 de março de 2021 e Ato do Diretor nº 677, de 23/09/2021, a qual FAZ SABER pelo presente Edital que, em conformidade com a autorização expressa do BANCO CENTRAL DO BRASIL (BCB), dará início ao procedimento de alienação extrajudicial de sua CARTEIRA DE CRÉDITO, mediante LEILÃO, totalizando aproximadamente 322 contratos, em 30/06/2023. Toda a documentação relativa a cada contrato que compõe cada um dos lotes ofertados, bem como a relação dos contratos judicializados e o Contrato de Cessão a ser firmado posteriormente ao encerramento do leilão encontram-se à disposição dos interessados, após assinatura do competente TERMO DE SIGILO E CONFIDENCIALIDADE, por meio de link a ser disponibilizado pela CHB ao interessado, mediante senha pessoal e intransferível, o qual terá validade até a data de realização do leilão. Qualquer eventual dúvida deverá ser previamente suscitada pelo interessado, mediante envio até o segundo dia útil anterior à data do leilão para o seguinte e-mail: leilao@chbcredito.com.br, eis que não será possível realizar nenhum questionamento a respeito da CARTEIRA após o lance ofertado, observando-se, em todas as etapas e procedimentos, a Lei 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS - LGPD) e a LEI COMPLEMENTAR nº 105, de 10/01/2001. Desta forma, serve o presente Edital para promover a OFERTA PÚBLICA DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, que obedecerá as condições estabelecidas neste Edital, ficando todos os interessados cientificados de que, caso cumpram com os requisitos estabelecidos, poderão participar do leilão para aquisição da CARTEIRA, a ser realizado nos dias 19 (6ª e 7ª praças) e 26 de setembro (8ª e 9ª praças). A 6ª praça terá início em 19/09/2023 às 14:00 horas, encerrando-se às 14:15 horas e a 7ª praça terá início às 14:16 horas, encerrando-se às 14:30 horas. Não havendo lances, as 8ª e 9ª praça serão realizadas em 26/09/2023. A 8ª praça terá início às 14:00 horas, encerrando-se às 14:15 horas e a 9ª praça inicia-se às 14:16, encerrando-se às 14:30 horas, por intermédio do leiloeiro Renato Schlobach Moysés, com RG nº 18.758.965 e CPF 091.416.768-58, registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 654. **I. Objeto:** O objeto do leilão compreende 4 (quatro) lotes, totalizando, em 30.06.2023, 322 (trezentos e vinte e dois) contratos da CARTEIRA DE CRÉDITOS de titularidade da CHB, Podendo cada lote ser vendido separadamente, assim discriminados:

Descrição dos Lotes:

QUADRO RESUMO

Lote 1	Saldo Atualizado	Praça 6 90%	Praça 7 80%	Praça 8 70%	Praça 9 60%	Quantitativo
Atraso até 90 dias	10.266.929,97	9.240.236,97	8.213.543,98	7.186.850,98	6.160.157,98	50
Lote 2	Saldo Atualizado	Praça 6 60%	Praça 7 50%	Praça 8 40%	Praça 9 30%	Quantitativo
Atraso 91 a 360 dias	3.791.210,31	2.274.726,19	1.895.605,16	1.516.484,12	1.137.363,09	7
Lote 3.1	Saldo Atualizado	Praça 6 40%	Praça 7 35%	Praça 8 30%	Praça 9 25%	Quantitativo
Atraso > 360 dias (Garantia: Outros)	29.559.177,97	11.823.671,19	10.345.712,29	8.867.753,39	7.389.794,49	37
Lote 3.2	Saldo Atualizado	Praça 6 40%	Praça 7 35%	Praça 8 30%	Praça 9 25%	Quantitativo
Atraso > 360 dias (Garantia: Terrenos)	31.647.679,33	12.659.071,73	11.076.687,77	9.494.303,80	7.911.919,83	228
Totais	75.264.997,58	35.997.706,08	31.531.549,19	27.065.392,29	22.599.235,40	322
		48%	42%	36%	30%	

II. Habilitação para o leilão: O interessado em participar do leilão deverá entregar à CHB, em até 72 horas antes das respectivas praças, além de seus respectivos documentos societários e indicação do seu representante legal e/ou procurador constituído para leilão, os seguintes documentos que comprovem sua capacidade econômica, financeira e patrimonial para apresentar proposta igual ou superior ao preço mínimo e para atender às condições mínimas deste Edital, sob pena de serem desconsideradas. Para tanto, o interessado deverá apresentar: (i) comprovantes de existência e regularidade, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição do proponente; (ii) declaração de referência bancária de pelo menos uma instituição financeira devidamente autorizada pelo BCB; (iii) prova de que possui recursos ou meios suficientes para fazer frente ao pagamento do lance vencedor, mediante a apresentação de declaração de instituição financeira devidamente autorizada pelo BCB ou de administradora de fundos informando a disponibilidade de recursos livres e disponíveis de sua titularidade correspondente ao valor mínimo do leilão, ou carta de crédito irrevogável de instituição financeira brasileira devidamente autorizada pelo BCB em montante correspondente ao valor mínimo do leilão, ou fiança bancária de instituição financeira brasileira devidamente autorizada pelo BCB em montante correspondente ao valor mínimo do leilão. **III. Preço mínimo:** O preço mínimo para aquisição do objeto do leilão nas praças, será conforme quadro “descrição dos lotes” no item **I. Objeto**. Para definição das propostas dos interessados, os valores das quitações e amortizações extraordinárias eventualmente realizadas, pelos devedores dos créditos leiloados, bem como o saldo total da dívida desses devedores, serão informadas aos interessados na data de 11.09.2023, com posição 31.08.2023 atualizada, no link disponibilizado. Também, serão informados ao(s) Arrematante(s), no segundo dia seguinte à data da efetivação do pagamento na conta da CHB, os valores realizados após 31.08.2023, para devido repasse ao arrematante. **IV. Procedimento e Local do leilão:** O leilão será presencial promovido pelo Leiloeiro Oficial Renato Schlobach Moysés, na Avenida Engenheiro Luis Carlos Berrini, 105 – Cidade Monções – 1º andar – Condomínio Thera Office – São Paulo/SP, nos dias 19 e 26 de setembro de 2023. Todos os interessados deverão estar previamente habilitados para participar do leilão, conforme item II do presente edital. Caso haja lances incrementais, estes deverão ser no mínimo R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em relação ao preço mínimo do lote e/ou ao maior lance anteriormente ofertado. Caso nenhum interessado ofereça o preço mínimo do lote, o Leiloeiro encerrará o leilão sem vencedores. O Leiloeiro fará jus à comissão de 0,4% (zero vírgula quatro por cento) sobre o valor de venda de cada lote, a qual deverá ser depositada pelo vencedor do leilão em conta corrente de sua titularidade (Itaú, agência 3005, conta corrente 20321-5), no mesmo prazo definido para pagamento do lance vencedor. **V. Proposta Vencedora:** A proposta vencedora será anunciada pelo Leiloeiro após todos os interessados ofertarem seus lances e corresponderá àquela com valor maior para o lote, respeitado o preço mínimo. **VI. Pagamento:** O pagamento do preço de aquisição deverá ser realizado pelo Arrematante em até 5 (cinco) dias úteis contados da data do leilão, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos disponíveis, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, mediante transferência para a conta corrente da Massa Liquidanda CHB, mantida junto à Caixa Econômica Federal, agência 0035, OP 003, conta corrente 9370-5, sem qualquer compensação por créditos eventualmente existentes contra a CHB. Em caso de atraso no pagamento de quaisquer valores pelo Arrematante, haverá a incidência de multa moratória de 2% (dois por cento) em favor da CHB, relativamente aos valores atrasados, acrescidos de correção monetária com base na variação do IGP-M e juros de mora de 1% ao mês, pro rata die, sem prejuízo do direito à resolução da arrematação caso não ocorra a purgação da mora em até 10 (dez) dias úteis da data limite para o pagamento, hipótese em que o Arrematante ficará obrigado ao pagamento de multa no valor de 10% (dez por cento) do Preço de Aquisição em favor da CHB e será considerado vencedor o licitante que tenha oferecido o segundo maior lance. Nessa hipótese, entre a data do leilão e o efetivo pagamento na conta da CHB, pelo segundo colocado, as amortizações e quitações e ofertas havidas nesse período serão informadas, após pagamento do lance e, assim, sucessivamente, caso o segundo colocado também não efetive o pagamento do lance ofertado. **VII. Procedimento após o pagamento integral do preço:** Com a definição do Arrematante, a respectiva homologação de sua proposta pelo leiloeiro e, ainda, após efetivado o pagamento integral do preço na conta da CHB, as seguintes ações deverão ser tomadas conjuntamente pela CHB e pelo Arrematante: As partes deverão firmar CONTRATO DE CESSÃO ONEROSA SEM COOBRIÇÃO (Anexo 1 – Contrato de Cessão, que será disponibilizado no link) relativamente aos contratos/créditos adquiridos, em até 60 (sessenta) dias úteis, podendo ser prorrogado mediante acordo entre as partes, ocasião em que a CHB disponibilizará ao(s) Arrematante(s) todos os documentos que dispõe, físicos e eletrônicos, relacionados aos contratos que compõem a CARTEIRA, respondendo a CHB, apenas, pela existência e validade dos contratos que a compõem, mas não pela solvência, garantias e/ou inadimplência dos devedores, presente e futura. Todos os custos envolvidos serão de responsabilidade exclusiva do arrematante. O Arrematante, ou pessoa/entidade por ele indicada, receberá referida documentação no estado em que se encontra, exonerando a CHB de qualquer responsabilidade, declarando ter tido oportunidade de consultar previamente toda a documentação existente, física e digitalmente. Nesse interregno, a CHB obriga-se a abster-se de liberar quaisquer garantias, especialmente as alienações fiduciárias que recaem sobre os imóveis que compõem a CARTEIRA, bem como abster-se de perdoar, dar descontos e/ou quitação aos devedores dos contratos que compõem a CARTEIRA, bem como renunciar quaisquer outros direitos a eles relacionados, exceto por determinação judicial ou mediante anuência do arrematante. A CHB também deverá entregar ao Arrematante, no prazo de até 10 (dez) dias úteis a contar do respectivo recebimento e conhecimento, todos os valores, bens, benefícios econômicos e demais vantagens que venham a ser recebidos ou creditados em sua conta após ter recebido a integralidade do preço do arremate, relativamente aos contratos que compõem a CARTEIRA. **VIII. Dos contratos judicializados:** A partir da assinatura do CONTRATO DE CESSÃO, o Arrematante compromete-se a ingressar imediatamente nos processos judiciais constantes do Anexo 2 (Lista de Processos judicializados, que será disponibilizado via link), ao qual terá acesso após a assinatura do TERMO DE SIGILO E CONFIDENCIALIDADE, na condição estabelecida pelo parágrafo 1º e inciso III do artigo 778 do Código de Processo Civil, constituindo seus advogados para sua respectiva representação processual, respeitada eventual verba sucumbencial pro rata a que os mesmos tenham direito, assumindo, ainda, toda e qualquer despesa necessária à condução desses processos judiciais e mantendo a CHB livre de responsabilidade e quaisquer prejuízos materiais decorrentes do seu resultado. Eventuais novas demandas surgidas em desfavor da CHB e que tenham relação com contratos que compõem a CARTEIRA serão imediatamente comunicadas ao arrematante. O Arrematante se compromete a informar a CHB, imediatamente, caso entenda ser necessária e/ou determinada pelo Juízo a manifestação da própria CHB em algum dos processos relacionados no Anexo 2. Na hipótese de a CHB vir a ser onerada pelo descumprimento ou pelo cumprimento intempestivo pelo Arrematante das obrigações aqui mencionadas, o Arrematante ficará obrigado a ressarcir a CHB pelos ônus aqui citados, acrescidos de multa de 10% (dez por cento) e de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, além de correção monetária pro-rata die pela variação do IGP-M. **IX. Das obrigações do Arrematante:** Após assinatura do CONTRATO DE CESSÃO, constitui obrigação do Arrematante informar aos então devedores da CHB, por escrito e expressamente, no prazo de até 30 (trinta) dias, a aquisição dos respectivos créditos/contratos, com encaminhamento da cópia para CHB de todos os instrumentos de comunicação digitalizados (inclusive AR dos correios), bem como os meios para pagamento das prestações mensais; o Arrematante também se obriga a providenciar, no mesmo prazo, a transferência para seu nome das alienações fiduciárias que atualmente recaem sobre os imóveis oferecidos à CHB em garantia pelos devedores, comprometendo-se a protocolizar, às suas expensas, em todos os Cartórios de Registros de Imóveis em que esteja registrada alienação fiduciária em favor da CHB, os documentos exigidos pelos respectivos Cartórios para registro e/ou averbação da transferência de titularidade havida. Também constitui obrigação do Arrematante providenciar, no mesmo prazo e às suas expensas, o registro, baixa e/ou substituição da CHB como instituição custodiante/credora na B3 (Brasil, Bolsa e Balcão), relativamente às CCMs (Cédulas de Crédito Imobiliário) e CCB (Cédula de Crédito Bancário) registradas ou não e vinculadas aos contratos, que compõem a CARTEIRA. Na hipótese da CHB vir a ser onerada pelo descumprimento ou pelo cumprimento intempestivo pelo Arrematante das obrigações aqui mencionadas, o Arrematante ficará obrigado a ressarcir a CHB pelos prejuízos aqui citados, acrescidos de multa de 10% (dez por cento) e de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração e correção monetária pro-rata die pela variação do IGP-M. **X. Cessão e Transferência de Direitos:** A qualquer tempo após o pagamento integral do Preço de Aquisição, o Arrematante poderá ceder e transferir os créditos adquiridos, os processos judiciais e/ou os direitos e obrigações previstos neste Edital a qualquer terceiro, inclusive fundos de investimento ou instituições financeiras nacionais e internacionais, independente de prévia e expressa anuência da CHB, observadas as vedações legais. **XI. Sucesso:** A alienação objeto do presente leilão extrajudicial será livre de sucessão pelo adquirente, de dívidas e obrigações da CHB, incluindo e não se limitando àquelas de natureza tributária e trabalhista. E, para que chegue ao conhecimento dos interessados e produza os efeitos pretendidos, é expedido o presente edital de Leilão e publicado na forma da Lei. Natal/RN, 18 de agosto de 2023.