

## EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE

Banco Bradesco S/A e Empresas Coligadas

Data: 28 de Fevereiro de 2019, às 10h00

Leiloeiro: Sergio Villa Nova de Freitas – JUCESP nº 316

Escritório: Pça. da Liberdade, nº 130, 15º and., São Paulo/SP

### CONDIÇÕES DE VENDA

#### **Do procedimento de venda**

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, bem como retirar, desdobrar ou reunir os imóveis em lotes de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio dos sites [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) e [www.freitasleiloeiro.com.br](http://www.freitasleiloeiro.com.br), cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

#### **Da participação no leilão**

O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer ao leiloeiro cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

#### **Da participação somente via Internet**

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *on-line* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado ao efetuar o cadastramento deverá 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 somente *on-line*, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação dispostas no site do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital. A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública, somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do leiloeiro, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros. Os lances oferecidos somente *on-line* não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

#### **Do envio de lances on-line**

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema on-line no site do leiloeiro, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ões) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para cada lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

#### **Dos impedimentos para aquisição**

É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o Vendedor ou outras Instituições, ainda, se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Constatando-se qualquer uma das situações durante a realização do evento, o

imóvel será reconduzido a pregão, a critério exclusivo do Vendedor. Caso a constatação ocorra após o encerramento do evento, a venda poderá ser considerada sem efeito a critério do Vendedor. Em qualquer situação não há obrigação do Vendedor informar ao arrematante as restrições existentes, pois fica a seu critério a conclusão ou não da venda.

#### **Das visitas prévias aos imóveis**

As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

#### **Da venda em caráter *Ad Corpus* e conforme o estado físico dos imóveis**

Os imóveis serão vendidos em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, folhetos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

#### **Da venda conforme o estado fiscal e documental dos imóveis e da responsabilidade por regularizações necessárias**

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretroatável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

#### **Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso dos imóveis**

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a 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 ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

#### **Dos imóveis com enfiteuse**

O comprador deverá apurar a situação enfiteutica e sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o Senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros, no prazo de até 90 dias da aquisição.

#### **Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro**

O comprador deverá pagar em até 2 dias úteis, após a arrematação, a importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro (em pagamentos separados). O pagamento relativo ao sinal (vendas parceladas) ou ao valor integral (vendas à vista), fica subordinado a Condição Resolutiva, o que implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. O Vendedor fixará o local para pagamento do saldo ou da 1ª (primeira) parcela do preço e/ou assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

#### **Dos pagamentos a prazo**

As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo Vendedor. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento”). Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive *antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel*, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei 9.514/97. Na ausência da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento”) por inércia do Comprador. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo,

em seus exatos vencimentos, facultará ao Vendedor notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento de venda, especialmente quando celebrado fora da Sede da Matriz do Vendedor.

#### **Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante**

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o(a) Comprador(a) para a formalização da escritura pública ou Instrumento, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores pagos, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Vendedor dos prejuízos pelos direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

#### **Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia**

Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como das Condições Específicas para os imóveis rurais adiante descritas, nas vendas à vista, será formalizada a escritura pública de venda e compra, e nas vendas a prazo, será celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, que deverá ser registrado na matrícula do imóvel pelo Comprador, e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do Instrumento, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal / Procuradoria, bem como, que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. O Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias para as vendas à vista, mediante assinatura da escritura pública de venda, e no prazo de 30 (trinta) dias para as vendas à prazo, mediante a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra com Pacto de alienação Fiduciária, exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme cláusula abaixo, sob pena de ser cobrado do Comprador multa diária de 1% tomando por base o valor do imóvel. Havendo inadimplência do(a) Comprador(a) após a apresentação por este ao Vendedor de comprovação do Instrumento devidamente registrado na matrícula do imóvel, serão adotadas todas as condições estabelecidas na Lei 9.514/97, conforme disposto no Instrumento.

#### **Da assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra**

Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, nos casos de pagamento à vista, ou do Instrumento, no caso de pagamento parcelado, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme o caso. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

#### **Das despesas com a transferência dos imóveis**

Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

#### **Da cláusula *constituti* e da transferência da posse dos imóveis desocupados**

Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, enquanto nas vendas parceladas, a posse dos imóveis será transmitida após o prazo de 10 (dez) dias a contar da data de apresentação ao Vendedor da certidão atualizada da matrícula do imóvel, constando o registro da Alienação Fiduciária em Garantia. Confirmadas as compensações bancárias, no caso de pagamento à vista, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

#### **Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis ocupados**

Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal (vendas a prazo), serão transferidos ao Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

#### **Dos imóveis ocupados, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia**

O artigo 30 da citada Lei estabelece a possibilidade dos cessionários ou sucessores do fiduciário, pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel, em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos imóveis identificados pela sigla “AF”, que se encontrem ocupados por devedores fiduciários, antecessores do ora Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

#### **Da responsabilidade fiscal e de encargos incidentes sobre os imóveis**

Todos os débitos pendentes informados na descrição do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da data dos fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos Credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

#### **Das vendas condicionadas ao não exercício de direito de preferência**

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo arrematante. A escritura pública definitiva ou Instrumento, será outorgada ou emitida, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s), após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária” acima exposto.

#### **Da hipótese de evicção e respectiva indenização**

Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor. Fica esclarecido que no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as

referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, e dos custos com escritura e registro da propriedade, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

#### **Das condições específicas para imóveis rurais**

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houver; **2)** Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **3)** Apurar eventual necessidade de promover a demarcação dos imóveis, adotando as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessárias, incluindo ajustes em geral com os confrontantes e retificação dos registros, se for exigido; **4)** Retificar, se necessário, as declarações de exercícios anteriores e cadastros dos imóveis perante a Receita Federal, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos geradores; **5)** Elaborar e entregar as declarações de ITR, de exercícios vigentes e anteriores, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; **6)** Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **7)** Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **8)** Cientificar-se previamente das exigências e restrições de uso impostas pela Legislação e órgãos públicos (municipal, estadual ou federal), aplicáveis aos imóveis, no tocante a restrição de uso, reserva legal, preservação ambiental, saneamento, às quais estará obrigado a respeitar por força da aquisição do imóvel.

O Vendedor não responde por eventuais danos ambientais, desmatamentos não autorizados pelos órgãos reguladores ou, ainda, por contaminação do solo ou subsolo, ocorridos em qualquer tempo. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Comprador, será lavrada a escritura pública, sendo que na opção de pagamento parcelado, será o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

#### **Da não configuração de novação ou renúncia de direitos**

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e o instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

#### **Do enquadramento perante o COAF**

O Vendedor declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada à prevenção e combate ao crime de "lavagem de dinheiro", inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras - conforme Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

#### **Do foro de eleição**

Fica eleito o Foro da Comarca de cada imóvel, para neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

## **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

### **1 - À vista:**

Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação, será **concedido desconto de 10%**. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

**Obs.: Sem uso do FGTS.**

### **2 – Parcelado: Exceto para os lotes 11 e 13 (CONSÓRCIOS)**

#### **2.1 - Qualquer imóvel:**

Sinal mínimo de 25%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante em até 12 parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos.

**Obs.: Sem uso do FGTS.**

## **2.2 - Arrematados por valor até R\$ 100.000,00:**

Sinal mínimo de 25%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção anual pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em 24 parcelas mensais.

**Obs.: Sem uso do FGTS.**

## **2.3 - Arrematados por valor superior a R\$ 100.000,00:**

Sinal mínimo de 30%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante a ser acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% a.a., calculada pelo Sistema de Amortização - Tabela Price e correção mensal pelo Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M, se positivo, a ser pago em 36 ou 48 parcelas mensais.

**Obs.: Sem uso do FGTS.**

## **3 - Financiamento: Imóveis residenciais, desocupados e sem restrição documental, sendo que em qualquer das modalidades a garantia será a alienação fiduciária do imóvel.**

**Obs.: A posse direta do imóvel será transferida ao comprador somente após a liberação do financiamento pela Instituição Financeira.**

### **3.1 - Carteira Habitacional - SFH, Prestações atualizadas, com valor de avaliação do imóvel até R\$ 1.500.000,00, para enquadramento nas condições do SFH:**

Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante financiado em até 360 meses (30 anos), em prestações mensais e sucessivas;

Taxa de juros efetiva de 10% a 12% ao ano + TR calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização - Tabela Price;

Prestações reajustadas mensalmente pelo Índice da Remuneração Básica da Poupança (MENPOU);

Comprometimento inicial máximo da renda líquida: até 30% no SAC ou 15% na Tabela Price;

Saldo devedor corrigido mensalmente pelo índice de atualização das contas de poupança;

Uso do FGTS para reduzir o saldo financiável, quando a operação se enquadrar no SFH.

### **3.2 - Carteira Habitacional – Taxa de Mercado – Prestações atualizadas, com valor de avaliação do imóvel acima de R\$ 1.500.000,00 e até R\$ 5.000.000,00:**

Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante financiado em até 360 meses (30 anos), em prestações mensais e sucessivas;

Taxa de juros efetiva de 11% a 14,50% ao ano + TR calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização - Tabela Price;

Prestações reajustadas mensalmente pelo Índice da Remuneração Básica da Poupança (MENPOU);

Comprometimento inicial máximo da renda líquida: até 30% no SAC ou 15% na Tabela Price;

Saldo devedor corrigido mensalmente pelo índice de atualização das contas de poupança.

**Obs.: Para Financiamento – item 3:**

- As prestações não poderão ser inferiores a R\$ 200,00;
- O interessado deverá procurar qualquer agência Bradesco para consulta prévia de enquadramento;

- Estão disponíveis no site [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) os simuladores, nos quais os interessados no financiamento poderão obter as planilhas demonstrando a evolução da dívida e gráficos que irão auxiliar no esclarecimento e dúvidas dos interessados, bem como a relação dos documentos necessários a serem apresentados.

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS				
Vimo	Lote	UF	Texto	Valor Mínimo
29710	1	SP	<b>Praia Grande-SP.</b> Bairro Nova Mirim (Sítio Emboassú). Rua Heinar Kuulme (antiga Rua F). Terreno c/ 9.876,94m <sup>2</sup> . Matr. 158.246 do RI local. Obs.: Atual denominação do logradouro pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. Os débitos de IPTU existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado atualizado até jan/2019: R\$ 800.000,00). Eventual desocupação correrá por conta do comprador.	R\$ 7.549.000,00
17069	2	SP	<b>Santo André-SP.</b> Vila Valparaíso. Rua Taipas, 90 (Parte dos lts. 1, 2, 3 e 4 da qd. 5). Imóvel comercial/residencial. Áreas totais: terr. 600,00m <sup>2</sup> e constr. 621,00m <sup>2</sup> (sendo 127,00m <sup>2</sup> residencial e 494,00m <sup>2</sup> comercial). Matr. 16.438 do 1º RI local. Obs.: Ocupado. (AF).	R\$ 609.000,00
29954	3	SP	<b>São Paulo-SP.</b> Jardim São Paulo. Rua Gaspar Soares, 66. "Ed. Tambaú". Ap. 21 (2º andar), c/ 03 vagas indeterminadas na garagem coletiva e um armário. Área priv. 203,62m <sup>2</sup> . Matr. 89.749 do 3º RI local. Obs.: Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado, atualizado até nov/2018: R\$ 100.000,00). Ocupado. (AF).	R\$ 399.000,00
30257	4	SP	<b>Campinas-SP.</b> Loteamento Residencial Entre Verdes (Sousas). Rua Terezinha da Conceição Penteadado Cardoso, s/nº (Lt. 06 da qd. F1). Terreno c/ 1.334,89m <sup>2</sup> . Matr. 26.130 do 4º RI local. Obs.: Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado atualizado até jan/2019: R\$ 45.000,00). Desocupado.	R\$ 519.000,00
30251	5	SP	<b>Campinas-SP.</b> Loteamento Residencial Entre Verdes (Sousas). Rua Odir de Carvalho Lima, s/nº (Lt. 17 da qd. U). Terreno c/ 1.009,13m <sup>2</sup> . Matr. 26.036 do 4º RI local. Obs.: Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado atualizado até jan/2019: R\$ 39.000,00). Desocupado.	R\$ 419.000,00
30328	6	SP	<b>Praia Grande-SP.</b> Bairro Aviação. Loteamento denominado "Vila Oceânica – Terceira Gleba". Rua Vasco da Gama, 80. Residencial Vasco da Gama. Ap. 104 (10º pav.), c/ 02 vagas indeterminadas na garagem coletiva. Área útil 131,3525m <sup>2</sup> . Matr. 193.798 do RI local. Obs.: Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado atualizado até jan/2019: R\$ 26.000,00). Ocupado. (AF).	R\$ 278.000,00

30333	7	SP	<b>São Carlos-SP.</b> Vila Irene. Rua Bispo Dom Gastão, 288 (Lt. 13 e parte "B" do lt. 15, da qd. 600). Galpão. Áreas totais: terr. 450,00m <sup>2</sup> e constr. lançada no IPTU 317,48m <sup>2</sup> . Matr. 131.285 do RI local. Obs.: Constan Ações de Procedimento Comum, processo nº 1003641-03.2018.8.26.0566 em trâmite na 5ª Vara Cível – Foro de São Carlos/SP, de Tutela Cautelar Antecedente, processo nº 1008887-77.2018.8.26.0566 em trâmite na 2ª Vara Cível – Foro de São Carlos /SP e de Agravo de Instrumento, processo nº 2227721-79.2018.8.26.0000 em trâmite na 30ª Câmara de Direito Privado. O Vendedor responde pelo resultado das ações, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Construção e numeração predial pendentes de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. Ocupado. (AF).	R\$ 187.000,00
30315	8	SP	<b>Biritiba Mirim-SP.</b> Bairro do Carmo. Loteamento denominado "Pomar do Carmo". Av. dos Caquizeiros (antiga Estrada Municipal) (Lt. 01 da qd. "L"). Casa. Áreas totais: terr. 2.320,00m <sup>2</sup> e constr. estimada 141,53m <sup>2</sup> . Matr. 84.690 do 2º RI de Mogi das Cruzes/SP. Obs.: Constan Ação de Procedimento Comum, processo nº 1001793-48.2017.8.26.0361 em trâmite na 3ª Vara Cível – Foro de Mogi das Cruzes/SP e Ação de Consignação em Pagamento, processo nº 1000061-61.2019.8.26.0361, em trâmite na 5ª Vara Cível – Foro de Mogi das Cruzes/SP. O Vendedor responde pelo resultado das ações, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante aos órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF).	R\$ 63.000,00
18502	9	PR	<b>Foz do Iguaçu-PR.</b> Centro. Rua Rui Barbosa, 1885 (Lt.13 da qd.12, zona F). Imóvel comercial. Áreas totais: terr. 760,00m <sup>2</sup> e constr. estimada no local 700,00m <sup>2</sup> (consta no RI uma casa de madeira em estado precário). Matr. 1.109 do RI da 2ª Circunscrição local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída apurada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado. (AF).	R\$ 455.900,00
30319	10	PR	<b>Curitiba-PR.</b> Centro Cívico. Rua Marechal Hermes, 798. Ed. Hermes Residence. Ap. 604, c/ uma vaga de garagem nº 09. Área priv. 81,7300m <sup>2</sup> . Matr. 41.730 do 2º RI local. Obs.: Ocupado. (AF).	R\$ 209.900,00
30456	11	PR	<b>Curitiba-PR.</b> Bairro Novo Mundo. Rua Pedro Gusso, 870. Residencial Apuama. Ap. 406 – Tipo C (4º pav. do bl. 01), c/ uma vaga de garagem nº 04. Área constr. 59,2000m <sup>2</sup> . Matr. 56.392 do RI da 5º Circunscrição local. Obs.: Constan Ações Ordinárias, processo nº 0000780-82.2001.8.16.0001, processo nº 0014307-23.2009.8.16.0001 e de Medida Cautelar, processo nº 0000781-67.2001.8.16.0001, todas em trâmite no 6º Ofício Cível de Curitiba/PR. O Vendedor responde pelo resultado das ações, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado atualizado até jan/2019: R\$ 13.000,00). Ocupado. (AF). <b>Somente à Vista</b>	R\$ 82.000,00



30318	12	RS	<b>Porto Alegre-RS.</b> Bairro Petrópolis. Rua Faria Santos, 395. Residencial Koblenz. Ap. 1001 (12º pav.), c/ 02 boxes de garagem nºs 34 e 35 e um depósito nº 10. Áreas privs. 88,90m² (ap.), 22,17m² (box nº 34 e depósito nº 10) e 11,74m² (box nº 35). Matr. 147.315 (ap.), 147.305 (box nº 34 e depósito nº 10) e 147.306 (box nº 35) do RI da 2ª Zona local. Obs.: Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado, atualizado até Jan/2018: R\$ 10.000,00). Ocupado. (AF).	R\$ 275.000,00
18901	13	RS	<b>Estância Velha-RS.</b> Bairro Rincão dos Ilhéus. Rua Gustaf Nordlund, 371 (Lt. G-1 da qd. 13). Casa. Áreas totais: terr. 320,00m² e constr. 149,85m². Matr. 35.978 do RI local. Obs.: Os débitos de IPTU existentes até a data da venda, deverão ser apurados e pagos pelo arrematante, sem direito a reembolso (valor aproximado atualizado até jan/2019: R\$ 2.000,00). Ocupada. (AF). <b>Somente à Vista</b>	R\$ 89.900,00
27524	14	MG	<b>Jaíba-MG.</b> Área rural c/ 3.803,23,68ha, denominada Fazenda Caprichosa. Matr. 15.609 do RI de Manga/MG. INCRA 061.106.000.046-90. Obs.: Constam na AV. 2 Reserva de Área de 774,40ha e na AV. 3 Termo de Responsabilidade e Manutenção de Florestas em Regime de Manejo de Rendimento Sustentado da área de 2.327,55ha. Caberá ao comprador a baixa dos gravames constantes nas AVs. 8, 9, 10, 13, 14, 15 e 16, da citada matrícula. Ocupada. (AF).	R\$ 3.299.000,00
21942	15	MT	<b>Itaúba-MT.</b> Área rural c/ 1.560,00ha, denominada Fazenda Santo Abré situada no lugar denominado Atlântica. Matr. 9.574 do 1º RI de Colíder. INCRA nº 901.164.162.680-0 e NIRF nº 0.334.882-2 (ambos em área maior). Obs.: Consta na Av. 3 da citada matrícula Termo de Responsabilidade de Reserva Legal não inferior a 50% c/ área de com 780,00ha e na Av. 6 Termo de Responsabilidade de Manutenção de Floresta Manejada não inferior a 43,95% c/ área de 685,68ha. Ocupada. (AF).	R\$ 3.289.000,00
25456	16	BA	<b>Ipecaetá-BA.</b> Área rural c/ 398,4798ha, denominado Fazenda "Cágados e Tiririca". Matr. 8.534 do RI de Santo Estevão/BA. INCRA sob o nº 313.092.025.313-1. Obs.: Cabe ao comprador, verificar junto ao órgão competente a totalidade da área de Reserva Florestal. Ocupada. (AF).	R\$ 1.139.000,00
30322	17	MS	<b>Bataguassu-MS.</b> Loteamento Jardim Santa Maria. Rua José Vicente Vitiritti, 668 (consta no RI nº 666) (Lt. 24 da qd. 10). Casa. Áreas totais: terr. 480,00m² e constr. 187,87m². Matr. 4.535 do 1º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da numeração predial apurada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF).	R\$ 156.000,00
29695	18	PA	<b>São Geraldo do Araguaia-PA.</b> Bairro Alto Bec. Av. JK (Lts. 10-A e 10-B, da qd. 57-A, setor 2º). Imóvel comercial/residencial. Áreas totais: terr. 448,27m² e constr. estimada no local 270,00m². Matr. 3.624 do RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Ocupado. (AF).	R\$ 99.900,00
30326	19	PE	<b>São José do Belmonte-PE.</b> Bairro Cacimba Nova. Loteamento "Costa Rica". Rua Alberto Oliveira de Carvalho Barros, 10 (Lt. 08 da qd. C). Casa. Áreas totais: terr. 336,00m² e constr. 175,68m². Matr. 2.088 do RI local. Obs.: Ocupada. (AF).	R\$ 133.000,00

30324	20	SC	<b>São José-SC.</b> Bairro Potecas. Rua Docilicio Luz (Área 4). Terreno c/ 727,77m <sup>2</sup> . Matr. 78.574 do RI local. Obs.: O Vendedor teve conhecimento da existência das seguintes ações, ressaltando que ainda não foi citado: Ações de Tutela Cautelar Antecedente, processo nº 0313298-18.2018.8.24.0064 em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro de São José/SC e processo nº 0313197-78.2018.8.24.0064 em trâmite na 1ª Vara Cível do Foro de São José/SC. O Vendedor responde pelo resultado das ações, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Eventual desocupação correrá por conta do comprador. (AF).	R\$ 144.000,00
30450	21	AM	<b>Ipixuna-AM.</b> Bairro Aeroporto. Rua Aluizio Bernardo, s/nº (Lt. 2 da qd. 98). Casa. Áreas totais: terr. 800,00m <sup>2</sup> e constr. 126,00m <sup>2</sup> . Matr. 736 do RI local. Obs.: Ocupada. (AF).	R\$ 39.000,00

**Banco Bradesco S.A.**