

# EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE

Data: 29 de junho de 2018, às 14 horas

Leiloeiro: Zukerman Leilões

## 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 [banco.bradesco/leiloes](http://banco.bradesco/leiloes) e [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.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 deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

### **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 em 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.

### **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 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 cheques separados, de emissão exclusiva do Comprador). O pagamento relativo ao sinal (vendas parceladas) ou ao valor integral (vendas à vista), fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, 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") em até 30 dias do leilão. Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, independentemente das medidas que possam ser adotadas no sentido da rescisão contratual, 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. A qualquer modo, 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 com relação 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. Havendo inadimplência do (a) Comprador (a) após a apresentação por este de comprovação do Instrumento, devidamente registrado na matrícula do imóvel ao Vendedor, 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 enfiteúicas 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 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.

### **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 relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão, exceto os imóveis apontados de forma diversa em sua descrição, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, 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. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Vendedor, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de Condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

### **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. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os cheques entregues pelo arrematante ao Vendedor e Leiloeiro, serão restituídos.

### **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 ou 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 a prevenção e combate a 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:**

#### **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.**

#### **3.1 - Carteira Habitacional - SFH, Prestações atualizadas, com valor de avaliação do imóvel até R\$ 950.000,00 para os Estados de Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. Para os demais Estados o valor de avaliação é de até R\$ 800.000,00, 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 10,70% 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\$ 950.000,00 e até R\$ 5.000.000,00 para os Estados de Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. Para os demais Estados o valor de avaliação é de R\$ 800.000,00 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 11,70% 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.

## RELAÇÃO DOS IMÓVEIS

**Lote 001 Comendador Levy Gasparian-RJ. Bairro Gulf.** Estrada Pública Municipal, Gleba C 1. Área Rural c/ 193.600m<sup>2</sup> c/ benfeitorias, designada Gleba C 1. Estrada Pública Municipal, que dá acesso à BR 040. Matr. 089 do RI Local. Obs.: Imóvel onerado por Imissão Provisória na Posse de uma área de 8.838,81m<sup>2</sup>, constituída na ação de constituição de servidão administrativa – proc. 2007.063.006868-1 – 2ª Vara de Três Rios-RJ. Consta Ação Revisional processo 0145945-93.2012.8.19.0001 da 41ª Vara Cível da Capital - RJ. O vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos Imóveis constantes no edital. Ocupada. **Lance mínimo: R\$ 927.000,00**

**Lote 002 Itaboraí-RJ. Bairro Venda das Pedras.** Av. 22 de Maio, 6.331. Cond. Edifício Hellix Business Center – MALL. Sobreloja A - pav. Intermediário. Área priv. 325,19m<sup>2</sup>. Matr. 47.932 do 2º RI local. Obs.: Consta da matrícula de origem (34.498) a existência de hipoteca e da matrícula atual (47.932 - R.1), a existência de penhora, as quais serão baixadas pelo vendedor, sem prazo determinado. Ocupada. **Lance mínimo: R\$ 459.000,00**

**Lote 003 Itaboraí-RJ. Bairro Venda das Pedras.** Avenida 22 de Maio, nº 6.331. Condomínio do Edifício Hellix Business Center - MALL. Loja nº 157 – térreo. Área priv. 70,25m<sup>2</sup>. Matr. 47.931 do 2º RI local. Obs.: Consta da matrícula de origem (34.498) a existência de hipoteca e da matrícula atual (47.931 - R.1), a existência de penhora, as quais serão baixadas pelo vendedor, sem prazo determinado. Ocupada. **Lance mínimo: R\$ 249.900,00**

**Lote 004 Macaé-RJ. Bairro Imbetiba.** Rua Abílio Moreira de Miranda, nº 360. Empreendimento Hotel Atlântico Macaé. Ap. 312, c/ direito a 01 vaga de garagem. Área constr. 32,75m<sup>2</sup>. Matr. 37.826 do 2º RI local. Obs: Ocupado (AF). **Lance mínimo: R\$ 126.000,00**

**Lote 005 Macaé-RJ. Bairro Imbetiba.** Rua Abílio Moreira de Miranda, nº 360. Empreendimento Hotel Atlântico Macaé. Ap. 206, c/ direito a 01 vaga de garagem. Área constr. 31,86m<sup>2</sup>. Matr. 37.819 do 2º RI local. Obs: Ocupado (AF). **Lance mínimo: R\$ 122.000,00**

**Lote 006 Rio das Ostras-RJ. Mar do Norte.** Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106), nº 20.380, km 164. Condomínio Sítio das Garças – Bloco 03. Ap. 107, c/ direito a 01 vaga de garagem descoberta. Área constr. 63,20m<sup>2</sup>. Matr. 26.587 do RI local. Obs: Ocupado. **Lance mínimo: R\$ 132.000,00**

**Lote 007 Macaé-RJ. Bairro Imbetiba.** Rua Abílio Moreira de Miranda, nº 282. Edifício Residencial Champs Dumont Apart Residence. Ap. 205. Área constr. 85,47m<sup>2</sup>(IPTU). Matr. 39.332 do 2º RI local. Obs: Venda da fração ideal do terreno de 0,007787 que corresponde ao apartamento. Ocupado (AF). **Lance mínimo: R\$ 112.000,00**

**Lote 008 Rio das Ostras-RJ. Mar do Norte.** Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106), nº 20.380, km 164. Condomínio Sítio das Garças – Bloco 01. Ap. 105, c/ direito a 01 vaga de garagem descoberta. Área constr. 63,20m<sup>2</sup>. Matr. 26.553 do RI local. Obs: Ocupado. **Lance mínimo: R\$ 126.000,00**

**Lote 009 Rio das Ostras-RJ. Mar do Norte.** Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106), nº 20.380, km 164. Condomínio Sítio das Garças – Bloco 02. Ap. 102, c/ direito a 01 vaga de garagem descoberta. Área constr. 62,74m<sup>2</sup>. Matr. 26.566 do RI local. Obs: Ocupado. **Lance mínimo: R\$ 123.000,00**

**Lote 010 Rio das Ostras-RJ. Mar do Norte.** Rodovia Amaral Peixoto (RJ-106), nº 20.380, km 164. Condomínio Sítio das Garças – Bloco 02. Ap. 204, c/ direito a 01 vaga de garagem descoberta. Área constr. 58,91m<sup>2</sup>. Matr. 26.576 do RI local. Obs: Ocupado. **Lance mínimo: R\$ 117.000,00**

**Lote 011 Itaboraí-RJ. Centro.** Avenida 22 de Maio, nº 6.331. Condomínio Edifício Hellix Business Center – Bloco III - Flat. Ap. 216. Área priv. 25,01m<sup>2</sup>. Matr. 48.098 do 1º RI local. Obs.: Consta da matrícula de origem (34.498) a existência de hipoteca e da matrícula atual (48.098 - R.1), a existência de penhora, as quais serão baixadas pelo

vendedor, sem prazo determinado. Ocupado. **Lance mínimo: R\$ 116.000,00**

**Lote 012 Itaboraí-RJ. Centro.** Avenida 22 de Maio, nº 6.331. Condomínio Edifício Hellix Business Center – Flat Bloco III. Ap. 307. Área priv. 24,35m². Matr. 48.107 do 1º RI local. Consta da matrícula de origem (34.498) a existência de hipoteca e da matrícula atual (48.107 - R.1), a existência de penhora, as quais serão baixadas pelo vendedor, sem prazo determinado. Ocupado. **Lance mínimo: R\$ 116.000,00**

**Lote 013 Bauru-SP. Jardim Europa.** Rua Aviador Marques de Pinedo, 13-60. Terrazo Residencial - Bloco Verdi. Ap. 1.402 (Cobertura-14º andar) e vaga de garagem tripla 27/27A/27B, localizada no 1º subsolo. Área priv. 202,21m² (ap) e 25,08m² (vaga). Matr. 122.823 e 118.095 do 1º RI local. Obs.: Chaves na Ag. 1473/Vila Universitária - Bauru - Tel.: (14) 2109-3250. **Lance mínimo: R\$ 726.000,00**

**Lote 014 Carapicuíba-SP. Bairro Chácara dos Lagos.** Rua Austrália, nº 230 (lt. 02). Casa. Áreas totais: terr. 1.125,00m² e constr.338,30m². Matr. 2.270 do RI local. Obs: Consta Ação Anulatória – proc. nº 1007087-75.2015.8.26.0127 - 1ª Vara Cível de Carapicuíba-SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos Imóveis constantes do edital. Ocupada (AF). **Lance mínimo: R\$ 459.000,00**

**Lote 015 Santa Fé do Sul-SP. Bairro Jeromão.** Estrada Vicinal Veríssimo Fernandes, nº 131 (antiga Estrada nº 53), lt. 09-A. Casa. Áreas totais: terr. 5.000,00m² e constr. estimada no local 540,00m². Matr. 10.489 do RI local. Obs: Consta Ação de Consignação em pagamento – proc. nº 0006685-30.2015.8.26.0541 - 2ª Vara Cível de Santa fé do Sul-SP. O Vendedor responde pelo resultado da ação, 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 os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF). **Lance mínimo: R\$ 399.000,00**

**Lote 016 São Carlos-SP. Vila Prado.** Rua Cel. Leopoldo Prado, 263. Casa. Áreas totais: terr. 710m² e constr. estimada no local 147m² (no IPTU 36m²). Matr. 27.466 do RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF). **Lance mínimo: R\$ 197.000,00**

**Lote 017 Presidente Prudente-SP. Residencial Anita Tiezzi.** Avenida José Campos do Amaral, nº 677 (lt. 08 da qd. G). Casa. Áreas totais: terr. 252,00m² e constr. estimada no local 201,29m². Matr. 71.334 do 2º RI local. Obs: Consta Ação Ordinária – proc. nº 1000920-10.2016.8.26.0482 - 1ª Vara Cível de Presidente Prudente. O Vendedor responde pelo resultado da ação, 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 os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF). **Lance mínimo: R\$ 108.000,00**

**Lote 018 Salvador-BA. Caminho das Árvores.** Av. Tancredo Neves (à direita do número 2421). Terreno c/ área de 8.106,42m². Matr. 59.654 do 3º RI local. Obs.: Consta na citada matrícula termo de acordo realizado com a P.M. Salvador prevendo, entre outras situações, a exclusão da área de 672,43m² que constitui a trecho da Via Marginal do Rio Camaragibe. Referida exclusão deve ser levada a efeito no RI como condição para expedição do habite-se do Centro Empresarial com área de 84.675,17m² a ser construído no local, cuja incorporação encontra-se registrada no R.8. Caberão exclusivamente ao comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização, assumir com exclusividade todos os encargos do termo de acordo e da incorporação, apurar o estágio atual da obra, inclusive a situação perante os órgãos públicos, eventual necessidade de revalidação documental e adequação do projeto perante a legislação vigente, assumir por sua conta e risco as obrigações e consequências decorrentes da situação física e/ou documental em que o imóvel se apresenta ou promover o cancelamento perante os órgãos competentes, eximindo o Vendedor a que tempo ou título for de qualquer irregularidade. O Vendedor providenciará sem prazo determinado a baixa da Cessão de Crédito, constante nas Av.19 e 20 da citada matrícula. Consta Ação ordinária, processo nº 0550020-61.2016.8.05.0001 na 3ª Vara Cível de Salvador - BA, com liminar indeferida. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos Imóveis constantes do edital. Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 12.599.000,00**

**Lote 019 Camaçari-BA. Bairro Lama Preta.** Rua Santa Maria Goretti, s/nº. Terreno c/ 23.112,48m². Matr. 8.395 do 2º RI local. Obs.: Consta Ação Ordinária, processo nº 0300408-58.2015.8.05.0039 - 2ª Vara Cível de Camaçari-BA. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas condições de venda dos imóveis, constantes do edital. Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 679.000,00**

**Lote 020 Carinhanha-BA. Fazenda Lagoa da Praia.** Área rural c/ 3.741,2913ha. Roteiro de acesso: Partindo de

Carinhanha-BA, seguir pela BR-030 sentido Feira da Mata-BA por 6 km, entrar à direita mais 3 km até a propriedade. Coordenadas geográficas: N - 8.426.761; S - 0.623.824. Matr. 10.680 do RI local. Obs.: Consta averbados na citada matrícula Termo de Responsabilidade de Preservação de Floresta com área de 770,81ha e Termo de Responsabilidade de Manutenção da Floresta Manejada gravando o imóvel como de utilização limitada. Ocupada. (AF). **Lance mínimo: R\$ 629.000,00**

**Lote 021 Euclides da Cunha-BA.** Av. Renato Campos, 1630 - Centro. Áreas totais: terr. 300m<sup>2</sup> e constr. estimada no local 600m<sup>2</sup>. Matr. 2.930 do 1º RI local. Obs: Consta Ação Revisional, processo nº: 0518569-81.2017.8.05.0001, em trâmite na 11ª Vara de Relações de Consumo - Salvador, Ação de Defeito, nulidade ou anulação, Processo nº 0518569-81.2017.8.05.0001, 11ª Vara de Relações de Consumo - Salvador e Consta Ação Processo nº 0501289-94.2016.8.05.0078, da 1ª Vara de Feitos de Relação de Consumo e Comerciais do Foro de Euclides da Cunha-BA. O Vendedor responde pelo resultado das ações, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 36.000,00**

**Lote 022 Campo Grande-MS. Bairro Jockey Club.** Av. Fabio Zahran, Lote B1. Terreno c/ área total de 5.054,00m<sup>2</sup>. Matr. 62.000 do 2º RI local. Obs.: Consta ação nº 0844105942015.8.12.0001, da 18ª Vara Cível de Competência Especial - Campo Grande-MS. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos Imóveis constantes do edital. Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 1.099.000,00**

**Lote 023 Selvíria-MS. Centro.** Rua Vereador Isac Laluce, nº 681 (It. C da qd. 08). Imóvel comercial. Áreas totais: terr. 468,75m<sup>2</sup> e constr. estimada no local 468,00m<sup>2</sup> (consta do RI 60,00m<sup>2</sup>). Matr. 21.564 do 1º RI local. Obs: Consta Antecipação de Tutela, proc. nº 0800424-43.2017.8.12.0021 - 4ª Vara Cível de Três Lagoas-MS. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos Imóveis constantes do edital. Consta da Av. 10 da matrícula, ação de execução em face do ex-fiduciante, cuja baixa será providenciada pelo vendedor, sem prazo determinado. Imóvel unificado fisicamente ao prédio vizinho, o qual não integra a presente venda. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência de área construída, que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, bem como o desmembramento físico do prédio vizinho, correrão por conta do comprador. Ocupado (AF). **Lance mínimo: R\$ 169.900,00**

**Lote 024 Novo Hamburgo-RS. Bairro Ideal.** Rua Santa Sofia, nº 486. Casa. Áreas totais: terr. 542,50m<sup>2</sup> e constr. 313,92m<sup>2</sup>. Matr. 57.626 do RI local. Obs: Ocupada (AF). **Lance mínimo: R\$ 308.000,00**

**Lote 025 Lajeado-RS. Bairro Santo André. Rua Ângelo Polis, nº 35 (It.06 da qd.01). Casa (alvenaria/madeira). Áreas totais: terr. 250,00m<sup>2</sup> e const. 149,77m<sup>2</sup>. Matr. 47.670 do RI local.** Obs.: Consta Ação Ordinária, processo nº 0004218-68.2017.8.21.0017 - 2ª Vara Cível Lajeado – RS. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas condições de venda dos imóveis, constantes do edital. Ocupada. (AF). **Lance mínimo: R\$ 93.000,00**

**Lote 026 Curitiba-PR. Bairro Portão.** Rua Itatiaia, nº 667 (It. 63 da planta Marcon). Casa. Áreas totais: terr. 480,00m<sup>2</sup>(IPTU) e constr. 325,30m<sup>2</sup> (lançada no IPTU 315,20m<sup>2</sup>). Matr. 26.854 do 6º RI local. Obs: Atualização cadastral da área construída lançada no IPTU, junto aos órgãos competentes, correrá por conta do comprador. Ocupada. (AF). **Lance mínimo: R\$ 588.000,00**

**Lote 027 Curitiba-PR. Bairro Boqueirão.** Rua Francisco Lourenço Johnscher, 229 (It.09-B da qd. 275). Casa. Áreas totais: terr. 393,78m<sup>2</sup> e constr. estimada no local 290,00m<sup>2</sup>. Matr. 22.612 do 4º RI local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Consta Ação Revisional, processo nº 0037515-60.2014.8.16.0001 - 21ª Vara Cível de Curitiba-PR. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas condições de venda dos imóveis, constantes do edital. Ocupada. (AF). **Lance mínimo: R\$ 339.000,00**

**Lote 028 Aragominas-TO. Loteamento Rios Lontra e Andorinha 6ª Etapa.** Fazenda Osmarilia ou Lagoa Bonita. Área rural c/ 340,00 hectares. Lote de terras nº 14-M. Matr. 629 do RI local. INCRA nº 921.025.292.389 (área maior). Roteiro de acesso: a partir de Araguaína, tomar a estrada para Muricilândia, Aragominas e Santa Fé. Após esta última cidade percorrer mais 3 km pela mesma estrada asfaltada em direção ao Pontão; entrar à direita para a Vila Cocalinho e percorrer 7 km até esta localidade e daí mais 25 km, tomar a direita e percorrer mais 3 km até a sede da "Fazenda Osmarilia", ao redor das coordenadas geográficas 06º 59' 03,6"S 48º 41' 51,5"W. Obs.: Consta arrolamento do imóvel em favor de seu ex-proprietário. Consta no R-8 da citada matrícula Constituição de Servidão Administrativa para passagem de linha de transmissão de energia elétrica de uma área de 14,1408 hectares. Consta ações Proc. nº 0008713-74.2017.827.2706 - 1ª Vara Cível de Araguaína; Proc. nº 0009544-25.2017.827.2706 - 3ª Vara Cível de Araguaína; Proc. nº 0010364-44.2017.827.2706 - 2ª Vara Cível de Araguaína; Proc. nº 0010368-81.2017.827.2706 -

1ª Vara Cível de Araguaína; Proc. nº 0012060-18.2017.827.2706 - 2ª Vara Cível de Araguaína; Proc. nº 0019130-86.2017.827.2706 - 3ª Vara Cível de Araguaína. O Vendedor responde pelo resultado das ações de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos Imóveis, constantes do edital. Ocupada. **Lance mínimo: R\$ 449.000,00**

**Lote 029 Castanhal-PA. Colônia José Alencar.** Área rural c/ 25,00 hectares, lote 12. Matr. 3.332 do RI local. Roteiro de Acesso: partindo de Castanhal, percorrer 2,7 km e tomar a direita, percorrer por um corredor 1,3 km até a porteira de entrada para a gleba. Coordenadas geográficas: 01º14'51,6"S 47º54'30,7"W. Obs. Ocupada (AF). **Lance mínimo: R\$ 298.000,00**

**Lote 030 Mossoró-RN. Bairro Bom Jesus.** Rua Projetada A, s/nº. Terreno c/ área de 4.770,86m². Matr. 18.107 do 1º RI local. Obs.: Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 179.900,00**

**Lote 031 Serra-ES. RETIRADO.**

**LOTE 032 Iguatu-CE. Bairro Fomento.** Rua Ezione Bastos Pinho, nº 140 (antiga Rua D), lt. 07 da qd.11. Imóvel comercial/residencial. Áreas totais: terr. 200,00m² e constr. 183,44m². Matr. 2.355 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. Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 24.900,00**

**Lote 033 Mazagão-AP. Nossa Senhora da Assunção.** Rua Veiga Cabral, 1300 (lt. 02 da qd. 09, setor 01). Casa. Áreas totais: terr. 80m² e constr. estimada no local 60m² (consta no RI 36m²). Matr. 936 do RI 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, bem como alteração na destinação de uso (residencial/comercial), correrão por conta do arrematante. Ocupado. (AF). **Lance mínimo: R\$ 9.900,00**

---

**Banco Bradesco S.A.**

---

**FABIO ZUKERMAN**

LEILOEIRO OFICIAL JUCESP 719  
Av. Angélica, 1996 - 6º Andar – Higienópolis  
São Paulo – SP CEP 01228-200

São Paulo, 07 de junho de 2018.