

# EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE

Data: 15 de maio de 2020, às 14:00 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 [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) 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 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 enfiteutica, 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 Adjeto 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 Adjeto 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 Adjeto 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 a 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 enfitêuticas 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:**

### **2.1 - Qualquer imóvel (exceto lote 09):**

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

SIP	Lote	UF	Texto	Valor mínimo
11263	01	CE	<b>Solonópole. Bairro Alto Vistoso.</b> Rua Adolfo Bastos Vieira, nº 60. Casa. Áreas totais: ter.: 228,90m <sup>2</sup> e constr. estimada no local 152,90m <sup>2</sup> (consta do RI 116,80m <sup>2</sup> ). Matr. 2.300 do 2º RI local. Obs.: 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, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF)	R\$ 46.000,00
12104	02	GO	<b>Aparecida de Goiânia. Parque Flamboyant.</b> Rua 22 de Abril, (lt. 17 da qdra. 25 – Setor 203). Casa. Áreas totais: ter.: 360,00m <sup>2</sup> e constr. lançada no IPTU: 224,68m <sup>2</sup> (consta no RI 69,39m <sup>2</sup> ). Matr. 161.058 do RI local. Obs.: 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, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF)	R\$ 126.000,00
12110	03	GO	<b>Goiânia. Jardim Vitória.</b> Rua Tiradentes, s/nº (parte dos lts. 01/16 da qdra 19). Residencial Gran Vitória. Casa 15. Áreas: ter.: 182,4024m <sup>2</sup> (f. ideal) e priv.: 144,53m <sup>2</sup> . Matr. 102.348 do 4º RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 25.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Portaria de acesso e veículos pela Rua da Glória. Ocupada (AF)	R\$ 219.000,00
12090	04	GO	<b>Rio Verde. Bairro Residencial Veneza.</b> Rua Sucupira (parte do lt. 208 da qdra. 17). Condomínio Residencial Alves Ferreira II. Casa 02. Áreas: ter.: 105,00m <sup>2</sup> (fração ideal) e constr. priv.: 58,36m <sup>2</sup> . Matr. 71.400 do RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 1.500,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF)	R\$ 80.000,00
12084	05	GO	<b>Goiânia. Setor Pedro Ludovico.</b> Rua 1.040, nº 404. Residencial Avalon. Ap. 1.304 e boxe de garagem nº 24. Áreas privs.: 81,78m <sup>2</sup> (Ap) e 12,50m <sup>2</sup> (boxe). Matr. 145.720 e 145.721 do 1º RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 16.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupado (AF)	R\$ 144.000,00
12083	06	GO	<b>Aparecida de Goiânia. Bairro Nova Cidade.</b> Rua Vila Rica (lt. 32 da qdra. 02 – Setor 304). Casa. Áreas totais: ter.: 200,00m <sup>2</sup> e constr. estimada no local 90,00m <sup>2</sup> (consta do IPTU 23,29m <sup>2</sup> ). Matr. 230.872 do RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 1.500,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF)	R\$ 75.000,00
11255	07	MA	<b>Imperatriz. Parque Alvorada I.</b> Rua Projetada I, nº 19 (lt. 19 da qdra B). Loteamento Parque Alvorada I. Casa. Áreas totais: ter.: 200,90m <sup>2</sup> e constr. estimada no local 115,00m <sup>2</sup> (consta do RI 71,10m <sup>2</sup> ). Matr. 28.867 do 2º RI local. Obs.: 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, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF)	R\$ 61.000,00

12094	08	MG	<b>Sete Lagoas. Jardim Arizona.</b> Rua Mestre João Matias (lt. 12 da área F). Lugar denominado Cercadinho. Terreno c/ 351,00m². Matr. 21.942 do 2º RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 2.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupado (AF)	R\$ 88.000,00
10771	09	MS	<b>Costa Rica. Bairro Residencial Cachoeira.</b> Rua do Capão, esq. c/ a Rua Rio Imbirussú (lt. 08-R1 da qdra 04). Terreno c/ 242,30m² (estimada no local 263,70m²). Matr. 19.356 do 1º RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência de área de terreno, que vier a ser apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado (AF)	R\$ 39.000,00 <b>SOMENTE À VISTA</b>
9717	10	MT	<b>Santo Antônio do Leverger.</b> Área rural c/ 47,8185 hectares denominada Fazenda Engenho Velho, anteriormente Sesmaria Furnas ou Engenho Velho. <u>Acesso:</u> Imóvel distante de Cuiabá (Anel Viário) por 11,03 km, por via pavimentada dupla (MT-040), que liga Cuiabá/Santo Antônio do Leverger. Coordenadas geográficas (sede): 15º79'70.72"S e 56º07'42.97"W. Cadastro no INCRA sob nº 950.041.412.422-0 – NIRF nº 6.923.968-1. Matr. 822 do 1º RI local. Obs.: Consta ação anulatória – proc. nº 1032009-28.2019.8.11.0041 em trâmite pela 3ª Vara Especializada em Direito Bancário de Cuiabá e Agravo de Instrumento nº 1016506-90.2019.8.11.0000 em trâmite na terceira câmara de direito privado-MT. 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. (AF)	R\$ 429.000,00
12089	11	MT	<b>Cuiabá. Bairro Areão.</b> Avenida João Gomes Monteiro Sobrinho, nº 988 (consta do IPTU Avenida Professor João Gomes Monteiro Sobrinho), lt. 05 da qdra. 02. Casa. Áreas totais: ter.: 246,54m² e constr. lançada no IPTU 159,93m² (consta no RI 138,93m²). Matr. 47.278 do 3º RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 7.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. 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 da atual denominação do logradouro, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF)	R\$ 180.000,00
12108	12	PA	<b>São Domingos do Araguaia. Centro.</b> Avenida Jarbas Passarinho, nº 228. Imóvel comercial. Áreas totais: ter.: 121,50m² e constr.: 92,00m². Matr. 3.965 do RI local. Obs.: Ocupado (AF)	R\$ 18.000,00
12085	13	PI	<b>Piracuruca. Bairro Baixa da Ema.</b> Rua 28 de Dezembro, nº 1.906 (Quarteirão 24 da qdra 01). Casa. Áreas totais: ter.: 250,00m² e constr. 107,30m². Matr. 16.425 do 1º RI local. Obs.: Consta Procedimento Comum Cível, processo nº 0800111-68.2020.8.18.0067 em trâmite na Vara Única da Comarca de Piracuruca-PI. 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)	R\$ 39.000,00
12093	14	PR	<b>Paranaguá. Jardim Vale do Sol.</b> Rua Willy Hauer, nº 163 (parte do lt. 77 da qdra. 03). Condomínio Residencial Hart II. Casa 02. Áreas: ter.: 134,40m² (fração ideal), sendo 68,20m² de uso exclusivo e constr. de uso exclusivo: 66,20m². Matr. 60.630 do RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 2.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem	R\$ 71.000,00

			direito a reembolso. Consta na Av. 01 da matrícula, a obrigação de preservar no mínimo 20% da cobertura arbórea existente no imóvel. Ocupada (AF)	
<b>12100</b>	<b>15</b>	<b>RS</b>	<b>Pedro Osório. Centro.</b> Rua Pasquale Marchese, nº 53. Casa. Áreas totais: ter.: 301,60m² e constr.: 112,00m². Matr. 7.693 do RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 1.500,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF)	<b>R\$ 58.000,00</b>
<b>10720</b>	<b>16</b>	<b>RS</b>	<b>Caxias do Sul. Bairro Madureira.</b> Rua Duque de Caxias, nº 2.225. Edifício Polara. Ap. 301 (3º pav.). Área priv.: 99,20m² Matr. 6.461 do 1º RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 11.700,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Consta da Av. 10 da matrícula, a existência de ação de execução de título extrajudicial, sobre os direitos do fiduciante, cuja baixa será providenciada pelo vendedor, sem prazo determinado. Consta de Procedimento Comum, processo nº 0004995-06.2019.8.21.0010 em trâmite na 3ª Vara Cível Caxias do Sul-RS e agravo de instrumento - processo nº 0026086-03.2020.8.21.7000 em trâmite na 18 Câmara Cível de Negócios Jurídicos Bancários-RS 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)	<b>R\$ 109.000,00</b>
<b>1823</b>	<b>17</b>	<b>SC</b>	<b>Joinville. Bairro Costa e Silva.</b> Rua Adriano Schondemark, nº 137. Residencial Maria Gazola. Ap. 203 (2º pav), c/ 01 vaga de garagem descoberta, localizada no pavimento térreo. Área priv.: 50,93m². Matr. 122.300 do 1º RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 3.800,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Consta Consignação em Pagamento, processo nº 0026133-05.2012.8.24.0038 em trâmite na 1ª Vara de Direito Bancário de Joinville-SC. 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).	<b>R\$ 63.000,00</b>
<b>12092</b>	<b>18</b>	<b>SP</b>	<b>Restinga. Bairro Alto da Boa Vista.</b> Rua Desembargador Márcio Martins Ferreira, nº 106 (antiga Rua 102), lt. 11 da qdra. 03. Casa. Áreas totais: ter.: 250,00m² e constr.: 59,70m². Matr. 78.729 do 1º RI de Franca-SP. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 1.500,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF)	<b>R\$ 63.000,00</b>
<b>12097</b>	<b>19</b>	<b>SP</b>	<b>Osasco. Bairro Pestana.</b> Rua Arminda Beranger, nº 239. Condomínio Residencial SPA Acqua Resort. Ap. 175 (17º pav), com direito ao uso de 02 vagas de nºs 128 e 135, localizadas no 2º subsolo. Área priv.: 56,49m². Matr. 119.654 do 1º RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 20.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupado (AF)	<b>R\$ 230.000,00</b>
<b>12082</b>	<b>20</b>	<b>SP</b>	<b>São Paulo. Jardim São Roque.</b> Rua Ribeiro Junqueira, nº 350. Edifício Siena. Ap. 63 (6º andar), c/ direito ao uso de 02 vagas individuais e indeterminadas na garagem, localizada no 1º e 2º subsolos. Área priv.: 62,00m². Matr. 101.139 do 3º RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 26.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Consta da Av. 12 da matrícula, a existência de ação de execução civil, sobre os direitos de que são titulares os fiduciantes, cuja baixa será providenciada pelo	<b>R\$ 189.000,00</b>

			vendedor, sem prazo determinado. Ocupado (AF)	
<b>12088</b>	<b>21</b>	<b>SP</b>	<b>Mogi das Cruzes. Jardim Esperança.</b> Rua Clara Blasio Ricci, nº 41 (lt. 08-A da qdra. 35). Casa. Áreas totais: ter.: 125,00m² e constr. 61,35m². Matr. 79.112 do 2º RI local. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 4.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF)	<b>R\$ 120.000,00</b>
<b>12095</b>	<b>22</b>	<b>SP</b>	<b>São Vicente. Vila Nossa Senhora de Fátima.</b> Rua Walt Disney, nº 508 (antiga Rua 9), lt. 29 da qdra. 28. Casa. Áreas totais: ter.: 250,00m² e constr. estimada no local: 208,20m² (consta no RI 113,20m²). Matr. 88.999 do RI local. Obs.: Débitos de IPTU e taxas de valor aproximado de R\$ 22.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. 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, correrão por conta do comprador. Consta Consignação em Pagamento, processo nº 1001438-25.2020.8.26.0590 em trâmite na 4ª Vara Cível Foro de São Vicente-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)	<b>R\$ 195.000,00</b>
<b>12096</b>	<b>23</b>	<b>SP</b>	<b>São Paulo. Jardim Arpoador.</b> Rua General Asdrubal da Cunha, nº 848 (parte do lt. 11 da qdra. 25). Casa. Áreas totais: ter.: 101,35m² e constr. estimada no local: 240,00m² (consta do IPTU 88,00m²). Matr. 72.161 do 18º RI local. Obs.: 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, correrão por conta do comprador. Consta Ação Declaratória, processo nº 1008320-83.2019.8.26.0704 em trâmite na 1ª Vara Cível Foro Regional XV Butantã 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)	<b>R\$ 204.000,00</b>
<b>11225</b>	<b>24</b>	<b>SP</b>	<b>Arealva. Bairro Estância Vale do Sol.</b> Avenida Fluvial, s/nº (lt. 17 da qdra 01). Casa. Áreas totais: ter.: 4.939,397m² e constr.: 241,43m². Matr. 112.789 do 2º RI de Bauru-SP. Obs.: Débitos de IPTU de valor aproximado de R\$ 9.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF)	<b>R\$ 244.000,00</b>
<b>12099</b>	<b>25</b>	<b>SP</b>	<b>Praia Grande. Bairro do Forte.</b> Rua Xixová, nº 217. Condomínio Residencial Anunciação Roza Gonçalves Faria. Ap. Triplex de Cobertura 112 (11º, 12º e 13º andares), com direito ao uso de 01 vaga indeterminada na garagem coletiva do edifício. Área priv.: 277,1285m². Matr. 186.519 do RI local. Obs.: Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 70.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. Consta Antecipação de Tutela, processo nº 1014731-47.2019.8.26.0477 em trâmite na 3ª Vara Cível Foro de Praia Grande-SP e Agravo de Instrumento processo nº 2047166-96.2020.8.26.0000 em tramite na 22ª Câmara de Direito Privado-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. Ocupado (AF)	<b>R\$ 585.000,00</b>
<b>10577</b>	<b>26</b>	<b>SP</b>	<b>Itu. Bairro Terras de São José II.</b> Alameda dos Oitis, nº 190 (antiga Rua Nove), lt. 07 da qdra 23. Loteamento fechado	<b>R\$ 1.100.000,00</b>

			Parque Terras de Santa Cecília. Casa. Áreas totais: ter.: 2.144,00m² e constr.: 934,37m². Matr. 72.483 do RI local. Obs.: (i) Débitos de IPTU e condomínio de valor aproximado de R\$ 256.000,00, deverão ser apurados e pagos pelo comprador, sem direito a reembolso. (ii) Consta da Av. 16 e 28 da matrícula, a existência de penhoras sobre os direitos do fiduciante, as quais serão baixadas pelo vendedor, sem prazo determinado; (iii) Consta da Av. 18, 29 e 30 da matrícula, a existência de arrestos sobre os direitos do fiduciante, os quais serão baixados pelo vendedor, sem prazo determinado. Ocupada (AF)	
	<b>27</b>		<b>RETIRADO</b>	
<b>11269</b>	<b>28</b>	<b>TO</b>	<b>Tocantinópolis. Setor Jardim Maria Garcia.</b> Rua São José (lt. 02 da qdra 15). Terreno c/ 300,00m². Matr. 3.416 do RI local. Obs.: Consta Consignação em Pagamento, processo nº 0004140-56.2015.827.2740 em trâmite na 1ª Vara Cível de Tocantinópolis-TO e Ação Revisional processo nº 0001759-33.2018.827.2720 em trâmite na 1ª Escrivania Cível de Goiatins-TO. 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)	<b>R\$ 4.000,00</b>
<b>11268</b>	<b>29</b>	<b>TO</b>	<b>Tocantinópolis. Setor Jardim Maria Garcia.</b> Rua São José (lt. 01 da qdra 15). Terreno c/ 300,00m². Matr. 3.415 do RI local. Obs.: Consta Consignação em Pagamento, processo nº 0004140-56.2015.827.2740 em trâmite na 1ª Vara Cível de Tocantinópolis-TO e Ação Revisional processo nº 0001759-33.2018.827.2720 em trâmite na 1ª Escrivania Cível de Goiatins-TO. 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)	<b>R\$ 4.000,00</b>

## **Banco Bradesco S.A.**

### **FABIO ZUKERMAN**

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

São Paulo, 24 de abril de 2020.