EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ON-LINE

Data: 28 de Fevereiro de 2020, às 11:00 horas

Leiloeiro: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira

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 e www.megaleiloes.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(ções) 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 irretratável, 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 Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ("Instrumento"). Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive *antes do registro do Instrumento na matricula 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 pelo 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 matricula 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 matricula 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 matricula 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 fiduciantes, 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 Adjeto 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 Adjeto 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 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 o lote 15 da Bradesco Adm. de Consórcios Ltda.)

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 imovel 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 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

Lote	SIP	UF	Texto	Valor Mínimo
1	10543	AM	Manaus-AM. N. Sra. das Graças. Rua Rio Purus, nº 458. Cond. DC Gallery. Sala 4-B, no pav. térreo e mezanino, c/direito a 2 vagas de garagens. SALA COMERCIAL. Área priv. real 129,39m². Matr. 27.774 do 2º RI Local. Obs.: Débito aprox. de condomínio de R$ 70.000,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	371.000,00
2	10518	BA	Feira de Santana-BA. CIS-Centro Industrial do Subaé. Rua Projetada, s/nº. INDUSTRIAL. Áreas totais: terr. 3.062,80m² (desmembrada de área maior do sítio Sana Rosa) e constr. 823,00m² (RI) 1.600,00m² (estimada no Local), à margem da BR-324, km 102 (Feira/Salvador), distrito de Humildes. Matr. 44.775 do 1º RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área do terr. e constr.	882.000,00

			que vier a ser apurada no local com a averbada no RI e averbação do nome da rua, correrão por conta do comprador. Obs.: O Vendedor teve o conhecimento da existência da Ação de Tutela Provisória de Urgência em Caráter Antecedente em trâmite perante a 4ª Vara de Feitos de Relação de Consumo Cível e Comerciais da Comarca de Feira de Santana, processo nº 8002038-84.2020.8.05.0080, informando que ainda não foi citado. 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).	
3	10536	BA	Itapetinga-BA. Br. Clodoaldo Costa. Rua Manoel dos Santos Pitta, nº 269 (no RI consta Rua José do Patrocínio), metade do lote 4 da quadra 5. CASA. Áreas totais: 150,00m² e constr. 65,00m². Matr. 1.571 do 2º RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes para averbação do nome da rua, numeração predial e divergência da área construída apurada no local com a averbada no RI, correrão por conta do comprador. Débito aprox. de IPTU de R$ 3.500,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	40.000,00
4	10664	GO	Águas Lindas de Goiás-GO. Jd. América IV. Rua Fortaleza, s/nº (Lt.28-Qd.97). CASA. Áreas totais: terr. 247,00m² e constr. 58,81m². Matr. 27.552 do RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes para averbação da numeração predial, correrá por conta do comprador. Ocupada (AF).	30.000,00
5	10516	GO	Águas Lindas de Goiás-GO. Jd. América IV. Rua 04, s/nº (Lt.20-Qd.97). CASA. Áreas totais: terr. 200,00m² e constr. 58,81m². Matr. 27.544 do RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes para averbação da numeração predial correrá por conta do comprador. Ocupada (AF).	35.000,00
6	10531	MA	Imperatriz-MA. Jd. Andréia. Rua São Lázaro, nº 02 (Lt.6-Qd.08). CASA. Áreas totais: terr. 216,00m² e constr. 69,93m² (RI), 105,00m² (estimada no local). Matr. 16.790 do 7º 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, correrá por conta do comprador. Ocupada (AF).	50.000,00
7	10512	MA	Barra do Corda-MA. Br. Trezidela. Rua Bela Vista, nº 132 (encravado no lote urbano nº 01 da Qd.27) Setor I-Zona Sul. CASA. Áreas totais: terr. 107,50m² e constr. 96,30m². Matr. 12.259 do 1º RI Local. Obs.: Débito aprox. de IPTU de R$ 4.500,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	31.000,00
8	10539	MG	Uberaba-MG. Br. Deolinda Laura. Praça Manoel Inocêncio Ferreira, nº 66. CASA. Áreas totais: terr. 252,00m² e constr. 143,00m². Matr. 23.430 do 1º RI Local. Obs.: Consta Ação Revisional de Contrato de Empréstimo Bancário em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Uberaba/MG, processo nº 5005065-21.2019.8.13.0701. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites	135.000,00

			estabelecidos nas Condições de Venda dos imóveis constantes do edital. Ocupada (AF).	
9	9786	MG	Caetanópolis-MG. Br. N. Sra. das Graças. Av. Sete de Setembro, nº 250. CASA. Áreas totais: terr. 396,00m² e constr. 129,79m². Matr. 5.103 do RI de Paraopeba-MG. Obs.: Eventuais débitos de IPTU que vier a ser apurado, deverá ser pago às expensas do comprador, sem direito a reembolso. Ocupada(AF).	66.000,00
10	8321	MT	Cuiabá-MT. Barra do Pari. Rua A, s/nº, (Lt. 13/Qd. 09). CASA-Tipo C-2. Áreas totais: Terr. 250,00m² e constr. 61,93m² (RI) e 164,88m² (IPTU). Matr. 15.814 do 7º 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 e averbação do atual nome da rua, correrão por conta do comprador. O Vendedor providenciará sem prazo determinado, a baixa da Ação de Execução de Título Extrajudicial mencionada na AV 10 da citada matrícula. Débito aprox. de IPTU de R$ 6.000,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	103.000,00
11	10905	PA	Castanhal-PA. Br. Pirapora. Trav. Maximino Porpino da Silva, s/nº (parte dos lotes urbanos 05 e 08). TERRENO. Área c/1.452,00m². Matr. 14.028 do 1º RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual construção/demolição não averbada no RI, correrá por conta do comprador. Ocupado (AF).	463.000,00
12	10663	PI	Teresina-PI. Br. Santa Cruz. Rua Domingos Borges, nº 2087. CASA. Áreas totais: terr. 402,15m² e constr. 267,63m². Matr. 109.387 do 2º RI Local. Obs.: Consta Ação de Cobrança de Consignação em Pagamento em trâmite perante a 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Teresina/PI, processo nº 0804256-50.2017.8.18.0140. 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).	162.000,00
13	10647	PR	Castro-PR. Jd. das Nações. Rua Matilde Baer, s/nº (Lt. 06-Qd. U). TERRENO. Área c/862,00m². Matr. 18.708 do RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes referente a eventual demarcação física do terreno, inclusive com terceiros, correrá por conta do comprador. Ocupado (AF).	83.000,00
14	8359	RJ	Maricá-RJ. Ponta Grossa. Rua 09. Unidade 525-Quadra N. Cond. Elisa Lake & Beach. CASA EM CONDOMÍNIO. Área total privativa de terr. 360,00m² (fração ideal 1/0,1274) e constr. de 257,00m² (estimada no local). Matr. 79.647 do 2º RI Local. Obs.: Construção pendente de averbação no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, correrá por conta do comprador. Consta Ação de Suspensão e Anulatória de Leilão Extrajudicial de Imóvel Com Pedido Liminar, em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Maricá/RJ, processo nº 0003221-29.2019.8.19.0031. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas	140.000,00

			Condições de Venda dos imóveis constantes do edital. Débito aprox. de cond. e IPTU de R$ 65.500,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	
15	10526	RJ	Itaboraí-RJ. Outeiro das Pedras. Rua Adelina Leal, nº 358. Cond. Vita Felice Residencial. Apto. 602-Bl. 04, c/direito ao uso de uma vaga de garagem não vinculada c/área de 12,50m². APARTAMENTO. Área constr. 70,21m² (apto.). Matr. 44.087 do 1º RI Local. Obs.: Débito aprox. de condomínio de R$ 20.000,00 por conta do comprador. Ocupado (AF). PAGAMENTO SOMENTE À VISTA.	79.000,00
16	10660	SP	Barretos-SP. Cj. Hab. Resid. José Amendola Netto. Rua Sebastião Ribeiro dos Santos, nº 1017. CASA. Áreas totais: terr. 200,00m² e constr. 97,40m² (RI) e 128,80m² (estimada no local). Matr. 31.651 do 1º RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência de área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada no RI, correrá por conta do comprador. Débito aprox. de IPTU de R$ 1.500,00 por conta do comprador. O Vendedor teve o conhecimento da existência da Ação de Arbitramento de Aluguel e Cobrança em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Barretos/SP, processo nº 1009174-85.2018.8.26.0066, informando que ainda não foi citado. 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).	85.000,00
17	10661	SP	Itapetininga-SP. Vila Nova. Rua Norberto Antonio Marcondes, nº 54. CASA. Áreas totais: terr. 307,50m² e constr. 151,21m² (RI), 250,00m² (estimada no local). Matr. 41.771 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 averbada no RI, correrá por conta do comprador. Débito aprox. de IPTU de R$ 9.000,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	338.000,00
18	10920	SP	Pirapozinho-SP. Vila Ideal. Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 516 (Lt. Q-Qd. 3). CASA. Áreas totais: terr. 495,00m² e constr. 56,94m² (RI), 111,76m² (estimada no local). Matr. 11.768 do RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada no RI e alteração do nome da rua, correrão por conta do comprador. Eventuais débitos de IPTU que vier a ser apurado, deverá ser pago às expensas do comprador, sem direito a reembolso. Ocupada (AF).	102.000,00
19	10509	SP	São Paulo-SP. Br. Saúde. Rua Cel. Fawcett, nº 1121 (parte do lote 658 da Qd. 22). CASA. Áreas totais: terr. 200,00m² e constr. 140,00m² estimada no local. Matr. 92.425 do 14º RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes para averbação da área construída verificada no local, correrá por conta do comprador. Eventuais débitos de IPTU que vier a ser apurados, deverão ser pagos às expensas do comprador, sem	R$ 199.000,00

			direito a reembolso. O Vendedor teve o conhecimento da existência da Ação Cobrança em trâmite perante a 2ª Vara Cível da Comarca de Piedade/SP, processo nº 1003415-42.2019.8.26.0443, informando que ainda não foi citado. 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).	
20	8529	SP	São Paulo-SP. Cidade Ademar. Rua Baquirivu, nº 289, esq. c/Rua Poli (Lt. 16-Qd. 38-Gleba C). CASA. Áreas totais: terr. 356,56m² e constr. 391,28m². Matr. 258.389 do 11º RI Local. Obs.: Consta Ação Anulatória C/C Revisão Contratual com Pedido Acautelatório Antecedente de Suspensão dos Atos Expropriatórios de Leilão e Liminar C/C Consignação em Pagamento em trâmite perante a 44ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital do Estado de São Paulo/SP, processo nº 1021987-11.2019.8.26.0002, bem como, Agravo de Instrumento em trâmite perante a 30ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo/SP, processo nº 2261027-05.2019.8.26.0000 onde o Vendedor responde pelos resultados das ações mencionadas acima, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas Condições de Venda dos imóveis constantes do edital. Constam ainda Ações de Execuções Fiscais em trâmite perante a Vara das Execuções Fiscais Municipais do Foro das Execuções Fiscais Municipais da Comarca de São Paulo/SP, processos nº 1549925-48.2019.8.26.0090 e 1534034-21.2018.8.26.0090. Débito aprox. de IPTU de R$ 45.000,00 por conta do comprador. Ocupada (AF).	388.000,00
21	10525	SP	Birigui-SP. Cj. Hab. Ivone Alves Palma II-2ª e 3ª Etapas. Rua José Canassa, nº 165. (Lt. 42-Qd. 08). CASA. Áreas totais: terr. 170,00m² e constr. 40,28m² (RI) e 138,46m² (estimada no local). Matr. 25.942 do RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da área construída apurada no local com a averbada no RI, correrá por conta do comprador. O Vendedor teve o conhecimento da existência da Ação de Sustação de Leilão Extrajudicial com Tutela de Urgência em trâmite perante a 3ª Vara Cível da Comarca de Birigui/SP, processo nº 1009402-90.2019.8.26.0077, informando que ainda não foi citado. 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).	80.000,00
22	10916	SP	Campinas-SP. Vila Castelo Branco. Rua Godofredo Batista Carvalho, nº 107 (Lt. 13-Qd. 03). CASA. Áreas totais: terr. 135,00m², constr. 36,22m² (RI) e 210,00m² (estimada no local). Matr. 171.783 do 3º RI Local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes de eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, com a averbada no RI, correrá por conta do comprador. O Vendedor teve o conhecimento da existência da Ação Ordinária de Consolidação da Propriedade C/C Consignação em Pagamento e Pedido de	127.000,00

			Antecipação de Tutela em trâmite perante a 7ª Vara Cível da Comarca de Campinas/SP, processo nº 1000707-02.2020.8.26.0114, informando que ainda não foi citado. 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).	
23	10508	TO	Babaçulândia-TO. Zona Rural. Chácara Xangri-lá. Lotes 23 e 24, desmembrados do lote nº 159, cravado na margem esquerda do Ribeirão Jacuba. Lot. Brejão 3ª Etapa. RURAL. Área de 20.125,00m². Matr. 5.186 do RI Local. Obs.: Caberá ao adquirente, se necessário, providenciar georreferenciamento e demarcação do imóvel, 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. Ocupada (AF).	26.000,00

São Paulo-SP, 28 de Fevereiro de 2020.

Banco Bradesco S.A.

Fernando José Cerello Gonçalves Pereira
LEILOEIRO OFICIAL JUCESP 844
Alameda Santos, nº 787 – 13º andar - cj. 132
Jardim Paulista - São Paulo – SP CEP 01419-001