

001



MANAUS - AMAZONAS

Rua Beira Rio, s/nº (It. 450 da qd. 197) - Tarumã Açu - Terreno com área de 17.000,00m², localizada na Gleba VII. Matr: 39.982 do 3º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 57.000,00 referente a IPTU, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Desocupado (AF).

Lance Mínimo: R\$ 236.000,00

002



MANAUS - AMAZONAS

Rua Rio Purus, 458 - Nossa Senhora das Graças - Condomínio DC Gallery. Sala Comercial 4B (pavimento térreo e mezanino). Área privativa: 129,39m². Matr.: 27.774 do 2º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 72.000,00 referente a IPTU e Condomínio, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Ocupado.

Lance Mínimo: R\$ 359.000,00

003



GUANAMBI - BAHIA

Rua Atilio Ramos Neto, 432 (Antiga Rua F, parte do lote 11 da qd. 36) - Bairro Ipanema - Casa. Áreas totais: terreno 151,50m² e construída 116,78m². Matr: 21.108 do RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da nomeação de logradouro, correrá por conta do comprador. Ocupada (AF).

Lance Mínimo: R\$ 138.000,00

004



CANINDÉ - CEARÁ

Rua Joaquim Medeiros, 3529 - Bairro Cachoeira da Pasta - Casa. Áreas totais: terreno 7.358,90m² (consta no IPTU 9.923,48m²) e construída 676,50m² (consta no IPTU 214,50m²). Matr: 3.710 do 2º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 2.000,00 referente a IPTU, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da divergência da área de terreno e área construída que vier a ser apurada no local com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. O Vendedor teve conhecimento da existência das seguintes ações judiciais: Ação Sistema Financeiro de Habitação, processo nº 0017356-68.2018.8.06.0055 em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Canindé e Ação de Antecipação de Tutela, processo nº 0001025-11.2018.8.06.0055 em trâmite na 2ª Vara da Comarca de Canindé. 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\$ 266.000,00

005**EUSÉBIO - CEARÁ**

Rua da Piaba, 137 (Its. 09 e 10 da qd. 05) - Precabura - Casa. Áreas totais: terreno 720,00m² e construída 249,63m². Matr. 10.680 do RI local. Obs.: Ocupada (AF).

Lance Mínimo: R\$ 156.000,00**006****SANTA QUITÉRIA - CEARÁ**

Rua Menezes Pimentel, 34 - Senador Francisco Menezes Pimentel - Casa. Área construída 206,00m², e sua respectiva fração ideal de terreno. Matr: 6.155 do RI local. Obs.: Consta Ação Revisional processo nº 0050341-32.2019.8.06.0160 da 1ª Vara Cível da Comarca de Santa Quitéria - CE. 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\$ 190.000,00**007****FORTALEZA - CEARÁ**

Rua Prof. Manoel Lourenço, 105 - Jôquei Clube - Lagoa Jôquei Ville - Bloco B. Ap. 607 (5º pav.), com 02 vagas de garagem de nºs 46 e 47. Área priv.: 84,79m². Matr: 86.992 do 3º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 6.000,00 referente a IPTU e Condomínio, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Regularização e encargos perante os órgãos competentes da nomeação de logradouro e numeração predial, correrão por conta do comprador. Consta Ação Cautelar processo nº 0232987-65.2020.8.06.0001 da 17ª Vara Cível do Foro de Fortaleza - CE. 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\$ 162.000,00**008****GOIÂNIA - GOIÁS**

Av. Independência, 116 - Setor Faixa Ville - Condomínio Novo Atlântico Ilha Bela - Ala C - Bloco C/D. Ap. 103, com direito ao box de garagem nº 533. Área priv.: 113,21m². Matr.: 308.826 do 1º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 13.000,00, referente a Condomínio e IPTU (Débitos de Condomínio se encontram ajuizados conforme Ação de Execução de Título Extrajudicial processo nº 5248227.40.2018.8.09.0051 da 10ª Juizado Especial Cível de Goiânia - GO), os quais serão de responsabilidade do comprador, independentemente da data do seu fato gerador. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Ocupado. (AF).

Lance Mínimo: R\$ 147.000,00**009****ITINGA DO MARANHÃO - MARANHÃO**

Rua Amazonas, 255 - São Sebastião - Casa. Áreas totais: terreno 142,40m² e construída 90,00m². Matr. 458 do RI local. Obs.: Ocupado (AF).

Lance Mínimo: R\$ 36.000,00**010****DOURADOS - MATO GROSSO DO SUL**

Rua Antonio Emilio de Figueiredo, 395 (It. 01 da qd. 21) - Jardim Climax - Imóvel Comercial. Áreas totais: terreno 400,00m² e construída estimada no local 371,77m² (consta no RI 60,25m²). Matr. 23.634 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, correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF).

Lance Mínimo: R\$ 484.000,00 Somente à vista**011****ARACAJU - SERGIPE**

Rua Luiz Antônio Silveira Teixeira, s/nº (antiga Rua L, também conhecida como Estrada da Jabotiana, esq. com Rua do Horto) - Bairro Jabotiana - Terreno designado como Área 02 com 13.395,00m². Matr.: 33.311 do RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 15.000,00, referente a IPTU, os quais serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, inclusive as vencidas e a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Não consta averbadas áreas de preserva e de reserva legal. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. Desocupado.

Lance Mínimo: R\$ 1.435.000,00**012****SÃO PAULO - SÃO PAULO**

Av. Giovanni Gronchi, 3.891 - Vila Andrade - Edifício Penthouse. Ap. 13, tipo duplex, localizado no 13º e 14º andar, com direito a 01 depósito indeterminado e 04 vagas na garagem coletiva. Área útil de 520,85m² (incluindo áreas descobertas referente a piscina e terraço ajardinado). Matr.: 32529 do 18º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 220.000,00 referente a IPTU e condomínio, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Consta Ação Revisional processo nº 1004814-37.2020.8.26.002 da 5ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro-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. Desocupado (AF).

Lance Mínimo: R\$ 378.000,00

013

**CAMPINAS - SÃO PAULO**

Rua Dr. César Paranhos de Godoy, 300 - Jardim Chapadão - Edifício Residencial Due Residenza Ufficio. Ap. 12. (1º andar) com direito as 03 vagas de garagem n°s 23 e 23A (2º subsolo) e 35 (1º subsolo). Área útil de 184,95m². Matr. 140.711 e 140.695 do 2º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 40.000,00 referente a IPTU e condomínio, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Ocupado (AF).

Lance Mínimo: R\$ 765.000,00

014

**SÃO PAULO - SÃO PAULO**

Rua José de Oliveira Coelho, 97 e Av. Dr. Guilherme Dumont Villares - Vila Andrade - Condomínio Edifício Saint Ives. Ap. 31 (3º and), com direito a 3 vagas garagem. Área privativa 184,50m². Matr. 274.582 do 11º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 320.000,00 referente a IPTU e condomínio, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. O comprador deverá providenciar a baixa da penhora constante no R.17 da citada matrícula, processo 0022694-40.2012.8.26.0002 perante a 8ª Vara e respectivo Ofício Cível do Foro Regional II - Santo Amaro, por se tratar de débitos condominiais, devendo o mesmo se certificar de seus valores atuais, podendo variar do montante aqui divulgado. Ocupado. (AF).

Lance Mínimo: R\$ 249.000,00

015

**TABOÃO DA SERRA - SÃO PAULO**

Rua Adão José Ferreira, s/nº (It. 156) - Bairro das Oliveiras - Casa. Áreas totais: terreno 250,00m² e construída estimada no local 125,00m². Matr. 2.978 do RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 14.000,00 referente a IPTU, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Construção não averbada no RI. Regularização e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. Consta Ação de Sustação/Alteração de Leilão processo nº 1001810-14.2020.8.26.0609 da 2ª Vara Cível do Foro de Taboão da Serra - 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. Ocupado. (AF).

Lance Mínimo: R\$ 139.000,00 Somente à vista

016

**ARAÇATUBA - SÃO PAULO**

Rua José de Castro Alves, 148 (It. 19 da qd. 17) - Jardim Amizade - Casa. Áreas totais: terreno 300,00m² e construída estimada no local 199,77m² (consta no RI 169,77m²). Matr. 57.110 do RI local. Obs.: Regularização e encargos perante os órgãos competentes da eventual divergência de área construída apurada no local, com a lançada no IPTU e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupada (AF).

Lance Mínimo: R\$ 191.000,00

017

**CAMPINAS - SÃO PAULO**

Rua Antonio José Ribeiro Júnior, 95 - Bonfim - Edifício Ubatuba. Torre A - Ap.141 - Cobertura Duplex (14º e 15º pav.) com direito a 02 vagas de garagem n°s 112 e 112-A. Área privativa 169,00m² (ap.) e 20,25m² (vagas). Matr. 122.228, 122.229 e 122.230 do 2º RI local. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 45.000,00, referente a IPTU e condomínio, os quais serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, inclusive as vencidas e a vencer até a data do leilão. Ocupado (AF).

Lance Mínimo: R\$ 367.000,00

018

**VALENTIM GENTIL - SÃO PAULO**

Rua Luiz Bento de Almeida, s/nº. (parte do It. da qd. F) - Residencial Montebelo - Terreno com 483,84m². Matr. 52.518 do RI de Votuporanga-SP. Obs.: Existem débitos de aproximadamente R\$ 1.500,00 referente a IPTU, os quais serão de responsabilidade do arrematante, inclusive parcelas vencidas ou a vencer até a data do leilão. Eventuais débitos de mesma natureza, caso não tenham sido apurados, caberá também ao comprador a apuração e quitação. Desocupado (AF).

Lance Mínimo: R\$ 95.000,00 Somente à vista

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 - PARCELAMENTO (exceto lotes 10, 15 e 18)

2.1 - Qualquer imóvel:

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

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

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

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

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

3 - FINANCIAMENTO

Imóveis residenciais, desocupados e sem restrição documental, sendo que em qualquer das modalidades a garantia será a alienação fiduciária do imóvel. Obs.: A posse direta do imóvel será transferida ao comprador somente após a liberação do financiamento pela Instituição Financeira.

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

Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante financiado em até 360 meses (30 anos), em prestações mensais e sucessivas;
Taxa de juros efetiva de 10% a 12% ao ano + TR calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização - Tabela Price;
Prestações reajustadas mensalmente pelo Índice da Remuneração Básica da Poupança (MENPOU);
Comprometimento inicial máximo da renda líquida: até 30% no SAC ou 15% na Tabela Price;
Saldo devedor corrigido mensalmente pelo índice de atualização das contas de poupança;
Uso do FGTS para reduzir o saldo financiável, quando a operação se enquadrar no SFH.

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

Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante financiado em até 360 meses (30 anos), em prestações mensais e sucessivas;
Taxa de juros efetiva de 11% a 14,50% ao ano + TR calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização - Tabela Price;
Prestações reajustadas mensalmente pelo Índice da Remuneração Básica da Poupança (MENPOU);
Comprometimento inicial máximo da renda líquida: até 30% no SAC ou 15% na Tabela Price;
Saldo devedor corrigido mensalmente pelo índice de atualização das contas de poupança.

Obs.: Para Financiamento – item 3:

- As prestações não poderão ser inferiores a R\$ 200,00.
- O interessado deverá procurar qualquer agência Bradesco para consulta prévia de enquadramento.
- Estão disponíveis no site www.bradesco.com.br 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.

Em todas as condições de pagamento, sobre o valor do arremate incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro, a ser paga pelo arrematante.

Importante: Consulte condições completas no Edital do Leilão no site www.leilaoVIP.com.br

CONDIÇÕES DE VENDAS

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.leilaoVIP.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, imprevistos 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 à 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 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 enfitêutica 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 resolutive 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 à prazo

As vendas efetuadas mediante pagamento parcelado estarão sujeitas à análise de crédito pelo Vendedor. O vencimento da 1ª (primeira) parcela será em 30 (trinta) dias após a data do leilão, e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento”). Ocorrendo atraso no pagamento de qualquer parcela do preço, inclusive antes do registro do Instrumento na matrícula do imóvel, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de

12% a.a. (doze por cento ao ano), correção monetária pelo IGP-M e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da dívida além das medidas de execução do contrato nos termos da Lei 9.514/97. Na ausência da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento”) por inércia do Comprador. O não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará ao Vendedor notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá o Vendedor, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, restando 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 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, 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, consoante 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 fi-

cará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu de-
tentor, 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 Fiduci-
ária” 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 judi-
ciais), 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 judi-
cial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas,
em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazi-
mento 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 pleite-
ar direito de retenção.

Das condições específicas para imóveis rurais

Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusiva-
mente ao Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer inde-
nização 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, adotan-
do as medidas judiciais ou extrajudiciais que venham a ser necessá-
rias, 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 Fede-
ral, INCRA e demais órgãos, respondendo por eventuais diferenças ou
débitos de ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apura-
dos, 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 necessá-
rias 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 forma-
lizar 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 a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos
atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Ativi-
dades 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 dirimi-
das quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.



www.bradesco.com.br



www.leilaovip.com.br

Informações: (11) 3093 5252



Vicente Paulo Albuquerque
Leiloeiro Oficial - JUCESP nº 1086 - JUCEMA nº 12/96