

## **EDITAL DE LEILÃO ON-LINE**

Liliamar Pestana Gomes, Leiloeira Oficial, inscrita na JUCISRS sob nº 168/00, faz saber, através do presente Edital, que devidamente autorizada pelo **Banco Bradesco S/A.**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, promoverá a venda em Leilão (1º ou 2º) dos imóveis abaixo descritos, nas datas, hora e site infracitados, na forma da Lei Federal nº 9.514/97.

**1º Leilão** – 25/09/2023, segunda-feira, às 9h00min.

**2º Leilão** – 28/09/2023, quinta-feira, às 9h00min.

Local da realização dos leilões *on-line*: [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

### **Lote 1 – Localização do imóvel: Joinville/SC. Bairro Paranaguamirim (*in loco*).**

Rua dos Marceneiros, 489 (Lt. 2 da Qd. 3). Casa. Áreas totais: const. 62,35m² e ter. 502,26m². Mat. 3.999 do 3º RI local. **Obs.:** Denominação de Bairro e possível ampliação da benfeitoria pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída e denominação de bairro que vierem a ser apuradas no local (150,00m²) com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI (62,35m²), correrão por conta do comprador. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguintes ações judiciais: Ação Anulatória de Nulidade de Consolidação Cumulada com Consignação em pagamento e Pedido de Tutela Antecipada, processo nº 0303426-96.2014.8.24.0038, em trâmite na 3ª Vara Cível da Comarca 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. Ocupada. (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$433.000,00

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$259.800,00 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

### **Lote 2 – Localização do imóvel: Paraguaçu/MG.**

**A)** Sítio Olho D'água. Gleba de terras. Área superficial de 6,05,00 Ha. INCRA 434.213.018-104-2 e melhor descrita e confrontada em matrícula. Mat. 5064 do RI local.

**B)** Mata. Sítio Camponesa localizado em lugar denominado “Mata”. Área superficial de 6.23,21 Ha. Melhor descrita e confrontada em matrícula. Mat. 6.528 do RI local.

**Obs.:** Caberá ao(à) comprador(a) a instituição de servidão de passagem, pois o terreno é encravado. Verificar junto aos órgãos competentes possível a totalidade da Área de Preservação Permanente – APP, a responsabilidade de demarcação física do imóvel, levantamento topográfico e memorial descritivo, se necessário. Caberá ao comprador, também, as eventuais regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive perante o INCRA. Ref. Mat. 6.528: O vendedor providenciará, sem prazo determinado, a baixa das Cédulas de Crédito Bancário – Crédito Pessoal e Cédula

rural Pignoratória e Hipotecária lançadas nas averbações R.7, R.8 e R.9 da citada matrícula. Ref. Mat. 5.064: O vendedor providenciará, sem prazo determinado, a baixa da Cédula de Crédito Bancário – Crédito Pessoal lançada no registro R.12 9 da citada matrícula. Ocupados. (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$760.439,00

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$306.000,00 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 3 – Localização do imóvel: Osório/RS. Centro.** Rua Barão do Rio Branco, 550 (Lt. 5 da Qd. 48, St. 110). Ed. San Cipriano. Ap. 1002 (10º pav.). Área real priv. 79,13m² e fração ideal de 0,0302. Mat. 108.773 do RI local. **Obs.:** O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Execução Fiscal, processo nº 5005807-39.2021.8.21.0059, em trâmite na 2ª Vara Cível da Comarca de Osório/RS. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. Ocupado. (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$385.000,00

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$341.633,97 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 4 – Localização do imóvel: Nova Iguaçu/RJ. Bairro Cabuçu (lançado em cadastro imobiliário).** Rua Jorge Cardoso Santana, 300 (Lt. 6 da Qd. F). Casa. Áreas totais: const. est. 111,00m² e ter. 165,00m². Mat. 56.618 do 2º RI Local. **Obs.:** Área construída e denominação de bairro pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída, numeração predial, denominação de bairro e logradouro apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado (AF).

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$561.260,11

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$285.509,83 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 5 – Localização do imóvel: Colinas do Tocantins/TO. Loteamento Aeroporto II.** Avenida Universitária, 720 (Lt. 14 da Qd. 13). Casa. Áreas totais: const. 108,41m² e ter. 252,94m². Mat. 17.755 do RI Local. **Obs.:** Ocupado (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$349.280,49

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$279.809,11 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 6 – Localização do imóvel: Santo Antônio da Patrulha/RS. Loteamento Santa Teresinha 3.** Rua Zilmar Antonio da Porciuncula Peixoto, 120 (Lt. 14 da Qd.01). Casa. Áreas totais: const. 42,60m² e ter. 270,00m². Mat. 22.675 do RI Local. **Obs.:** Ocupado (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$316.606,43

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$242.919,31 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 7 – Localização do imóvel: Santarém/PA. Bairro Santo André.** (lançado em cadastro imobiliário). Rua General Assunção, 380 (Lt. 12A). Casa. Áreas totais: const. 131,35m<sup>2</sup> e ter. 300,00m<sup>2</sup>. Mat. 29.785 do 1º RI Local. **Obs.:** Terreno em via sem pavimentação. Bairro de localização do imóvel pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída e superficial que vierem a ser apuradas no local com as constantes em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$443.791,63

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$242.357,77 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 8 – Localização do imóvel: Taboão da Serra/SP. Bairro Jardim Três Marias (in loco).** Rua Pederneiras, 104. Cond. Res. Pederneiras. Ap. 23 (2º andar). Áreas priv. 41,510 e fração ideal de 7,196727. Mat. 12.085 do RI Local. **Obs.:** Denominação de bairro pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação do bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário, correrão por conta do comprador. O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguintes ações judiciais: Ação Consignação em pagamento, processo nº 1006615-05.2023.8.26.0609, em trâmite na 2ª Vara Cível do Fórum de Taboão da Serra, Comarca 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. O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Execução Fiscal, processo nº 1510603-16.2019.8.26.0609, em trâmite na SAF -Vara Serviço de Anexo Fiscal Comarca de Taboão da Serra/SP. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. Ocupado. (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$285.709,14

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$193.302,18 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 9 – Localização do imóvel: Ribeirão Preto/SP. Bairro Vila São Lourenço.** Rua Paranaguá, 1.418 (parte do Lt.117). Casa. Áreas totais: const. est. 88,00m<sup>2</sup> (*in loco*) e ter. 100,00m<sup>2</sup>. Mat. 31.003 do 1º RI Local. **Obs.:** Área construída não averbada no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da área construída e denominação de bairro que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado. (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$228.836,42

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$181.461,43 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 10 – Localização do imóvel: Santa Helena de Goiás/GO. Bairro Brasil.** Rua Luziano Fernandes de Lima, 460 (Lt. 05B da Qd. 06). Casa. Áreas totais: const. 255,32m² e ter. 381,87m². Mat. 23.317 do RI local. **Obs.:** Conforme informações apuradas *in loco*, a Rua Luziano Fernandes de Lima é a antiga Rua Mineiros e a Rua Gerônimo Ponciano Passos, da qual faz esquina, é a antiga Rua Minas Gerais, pendente de abertura na quadra de localização do imóvel. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupada. (AF)

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$1.370.756,58

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$1.069.907,55 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

**Lote 11 – Localização do imóvel: Curitiba/PR. Bairro Vila Guaíra.** Avenida da República, 5.523, na Avenida Presidente Wenceslau Braz, 1.302 e na Rua Assis Figueiredo, 1.315. Condomínio Fit Marumbi. Torre 5ª. Ap. 81 c/ 02 vagas de garagem descobertas n°s 349 e 350. Áreas priv coberta edificada 87,131m² (ap.), 49,340m² (vagas) e fração ideal de 0,001546. Mat. 66.131 do 5º RI Local. **Obs.:** Condomínio com diversos acessos. Regularização e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de logradouro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupado (AF).

**1º Leilão** – Lance mínimo: R\$493.576,27

**2º Leilão** – Lance mínimo: R\$251.116,88 (caso não seja arrematado no 1º leilão)

Da participação *on-line*: Os interessados deverão efetuar o cadastramento prévio perante à Sra. Leiloeira, com até uma (1) hora de antecedência ao evento.

O(A) fiduciante será comunicado(a) das datas, horário e site de realização dos públicos leilões, para no caso de interesse, exercer o direito de preferência na aquisição do(s) imóvel(is), pelo valor da dívida, acrescida dos encargos e despesas, na forma estabelecida no § 2º-B do art. 27, da Lei Federal nº 9.514/97, incluído pela Lei Federal nº 13.465, de 11/07/2017. Os interessados devem consultar as Condições de Pagamento e Venda dos imóveis disponíveis nos sites: [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) e [www.pestanaleiloes.com.br](http://www.pestanaleiloes.com.br).

**Para mais informações – tel.: (51) 3535-1000**  
**Liliamar Pestana Gomes – Leiloeira Oficial JUCISRS nº 168/00**

## **EDITAL DE LEILÃO ON-LINE CONDIÇÕES DE VENDA**

### **1. Dos procedimentos gerais de participação e realização do leilão.**

1.1. Os imóveis 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 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. Os leilões serão realizados por meio eletrônico e presencial, salvo em caso de pandemia, estado de calamidade pública e/ou determinação legal que restrinja ou proíba reunião de pessoas.

1.2. 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 Vendedor, noticiadas por meio dos sites dos Leiloeiros que estiverem realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

1.3. O Vendedor se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.4. 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 respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eirelli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo. Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) 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. O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Vendedor poderá (ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

### **2. Das visitas prévias aos imóveis.**

2.1. 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.

### **3. Das condições de participação, habilitação e leilão por meio eletrônico – on-line e presencial.**

3.1. Serão aceitos lances via internet, com participação on-line dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro,

por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

3.2. Ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

3.3. Para participação no leilão por meio eletrônico – *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.

3.4. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico – *on-line* no site do Leiloeiro ou presencialmente, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada lote.

3.5. 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. Se há a intenção de compra em copropriedade, essa informação deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, bem como informado o percentual de copropriedade de cada uma delas e juntada a documentação dos demais participantes na aquisição.

3.5.1. Caso não seja informada a aquisição em copropriedade no momento do cadastro e habilitação, fica a exclusivo critério do Vendedor: (i) aprovar a venda, devendo as frações ideais ser em igual proporção; (ii) aprovar a venda em que as frações ideais não sejam em igual proporção, devendo, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da copropriedade constar em nome do Arrematante/Comprador no leilão; (iii) não aprovar a venda, sendo reservado ao Vendedor o direito de não divulgar os motivos ensejadores de eventual recusa.

3.5.2. Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise constante no item 4.1 abaixo.

3.6. Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico – *on-line* não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador 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.

#### **4. Das condições gerais de aquisição de imóveis e formalização da venda.**

4.1. A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo Vendedor de

documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do Vendedor, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

4.2. 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/Comprador 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 o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.3. 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 entes públicos, obrigando-se o Arrematante/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, inclusive, em relação a questões ambientais.

4.4. O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, 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.

4.5. O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfiteutic 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 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. Será observado o direito legal do ex-fiduciante ao exercício do direito de preferência na aquisição de imóveis até a data da realização do 2º leilão, nos termos previstos no § 2º -B, do art. 27 da Lei nº 9.514/97. 4.6.1. Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação a quaisquer imóveis ofertados, com exceção ao item 4.6 que possui em razão de 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/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida / celebrada, 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”.

4.6.2. A preferência descrita no item 4.6 sobrepõe o direito previsto no item 4.6.1.

4.7. Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, serem objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, 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, sendo o valor pago corrigido da seguinte forma: (i) pagamento a vista - será considerado o menor valor dentre os índices IGP-M da FGV, IPCA e/ou o índice de correção do TJ, a contar da data do pagamento; (ii) pagamento parcelado - será utilizado o mesmo índice de correção da parcela, contado do seu desembolso parceladamente. Em ambos os casos serão considerados a comissão do Leiloeiro e os custos despendidos com escritura e registro da propriedade, até o momento em que houver o primeiro acionamento do Vendedor ao Arrematante/comprador para o pleito de desfazimento da venda, não cabendo, portanto, atualização do valor caso haja inércia do Arrematante/comprador em sequenciar com o distrato naquele momento. Além disso não será conferido ao Arrematante/Comprador 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 nem sequer pleitear direito de retenção.

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

5.1. Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Arrematante/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 Imposto Territorial Rural (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 ITR 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.

5.2. 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 Arrematante/Comprador, será lavrada a escritura pública.

## **6. Da impossibilidade de arrependimento pelo Arrematante/Comprador.**

6.1. Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 4.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos, no momento do desfazimento, 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/Comprador 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.

6.2. Caso haja desistência do Arrematante antes de efetuar o pagamento do bem, conforme previsto no item 6.1, tanto o Vendedor como o Leiloeiro poderão cobrar multa de 2% (dois por cento) do valor total do arremate e o cadastro do Arrematante será bloqueado para os leilões futuros do Vendedor.

6.3. Após formalizado o instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

## **7. Dos procedimentos gerais para pagamento.**

7.1. O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, a totalidade do valor do arremate ao Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro, em pagamentos separados.

7.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de débito em conta de sua titularidade mantida no Bradesco, ou TED oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

7.3. O *pagamento do valor integral e efetiva realização do negócio* jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade do Vendedor resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que diz com o disposto no item 4.1.

7.4. Não será permitida a utilização de FGTS, consórcios ou cartas de crédito de qualquer natureza para aquisição de imóveis no leilão.

## **8. Da Escritura Pública.**

8.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas será formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante/Comprador e este deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura dos Instrumentos, 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.

8.2. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor.

8.3. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante/Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

8.4. O Arrematante/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 mediante assinatura da escritura pública de venda, , exceto para os casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 10, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

8.5. O Arrematante/Comprador após a lavratura da escritura deverá, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da referida lavratura, apresentar a matrícula do imóvel constando o registro da escritura/instrumento de venda e compra, sob pena de aplicação de multa de 1% (um por cento) ao mês, tomando por base o valor do imóvel. Referida multa será dispensada caso seja apresentada justificativa impeditiva do registro e mediante anuência do Vendedor, dentro do prazo acima fixado.

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

9.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

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

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

## **11. Da cláusula *constituti* e da transferência da posse dos imóveis vendidos na condição de desocupado.**

11.1. A posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance., 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/Comprador 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.

## **12. Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis vendidos na condição de ocupado.**

12.1. Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor relativo ao lance serão transferidos ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

12.2. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

12.3. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados. Nessa hipótese, o Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/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 Arrematante/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 Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

## **13. Dos imóveis vendidos na condição de ocupado, adquiridos pelo Vendedor**

## **pelo rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia.**

13.1. O art. 30 da Lei nº 9.514/97 assegura ao fiduciário, seu cessionário ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel por força do público leilão de que tratam os §§ 1º e 2º do art. 27, a reintegração na posse do imóvel, que será concedida liminarmente, para desocupação em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos Arrematantes/Compradores dos imóveis identificados pela sigla “AF” no presente edital, que se encontrem ocupados por ex-fiduciários, antecessores do Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão de liminar, permanecendo, a qualquer modo, como exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo assim o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

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

14.1. 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 Arrematante/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 débitos originados após a data da arrematação, independentemente da situação de ocupação e/ou transferência de posse, serão de responsabilidade do comprador.

14.2. Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/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.

14.3. Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

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

15.1. 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.

## **16. Das exigências legais e de prestação de informações ao COAF.**

16.1. O Vendedor está obrigado a observar e cumprir todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente os normativos do BACEN - Banco Central do Brasil e do COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, com o objetivo de prevenir e combater os crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos

e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998.

16.2. O Arrematante/Comprador, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar ao Vendedor, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos, sendo certo, em qualquer hipótese a responsabilidade civil e penal do Arrematante/Comprador em relação à veracidade de suas declarações.

16.3. O Arrematante/Comprador declara ser lícita a origem do crédito, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9613/98, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos arts. 297, 298 e 299 do Código Penal.

#### **17. Do rompimento e consequências da condição resolutiva.**

17.1. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o IGPM-FGV (Índice Geral de Preços de Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas) acumulado entre o dia do pagamento do preço e o da efetiva restituição.

17.2. O disposto no item 7.3 implicará a 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.

17.3. Salvo o disposto no item 4.7, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

17.4. As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

#### **18. Do foro de eleição.**

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