

## **EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO**

**Data e horário: 30 de setembro de 2024, às 15h00min**

**Leiloeira Oficial: Liliamar Pestana Gomes – JUCISRS 168/00**

### **CONDIÇÕES DE VENDA**

**EDITAL DE LEILÃO SOMENTE ELETRÔNICO (on-line)**

#### **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.

1.2. Ao ofertar o lance, o interessado 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 em 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, bem como de não concluir a venda ao Arrematante/Comprador, sem a obrigatoriedade de justificar os motivos ensejadores de tal decisão.

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 Eireli, 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**

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, 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, serão concedidos 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.

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 serem 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 irreatável, 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 enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

4.5. O Arrematante/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 anteriores ao Vendedor, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, ainda que decorrente de transferências anteriores, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

4.6. 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/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 ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária”.

4.6.1. O direito de preferência ao locatário somente será observado se houver a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel ou se informada a locação ao leiloeiro antes da realização do leilão, mediante comprovação de entrega do respectivo contrato.

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 ITR ou outros tributos, taxas e encargos que sejam apurados, independentemente da data de seus fatos

geradores; 5) Elaborar e entregar as declarações de Imposto Territorial Rural (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.

5.3. Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Arrematante/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.

## **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 sinal ou da totalidade 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 5 (cinco) dias úteis, contados da liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1, o seu lance, 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.

7.2. O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de débito em conta de sua titularidade mantida no Banco Bradesco S.A., TED ou PIX (PIX somente para imóveis de propriedade Banco Bradesco) oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Vendedor, sendo vedado o

pagamento em espécie e cheque.

7.3. Na hipótese de o Arrematante não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise contida no item 4.1.

7.4. O pagamento relativo ao sinal (vendas parceladas) ou ao valor integral (vendas à vista) e efetiva realização do negócio jurídico, fica subordinado à condição resolutiva, pertinente à possibilidade de o Vendedor resolver o negócio jurídico em razão das análises apontadas neste edital, em especial, mas não se limitando, no que dispõe o item 4.1.

7.5. Tratando-se de imóvel cujo Vendedor seja a Bradesco Administradora de Consórcios Ltda., o pagamento somente poderá ser feito à vista.

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

7.7. Somente poderá ser objeto de financiamento imobiliário, imóvel residencial, desocupado e sem restrição documental e que tenha sido adquirido pelo Vendedor por meio de dação em pagamento, sendo exigido que o Arrematante/Comprador tenha procurado uma Agência Bradesco para consulta prévia de enquadramento antes da data do leilão.

## **8. Das condições de pagamento**

8.1. Do pagamento à vista: para os imóveis arrematados por qualquer valor, será concedido desconto de 10% (dez por cento). O Arrematante/Comprador deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor de arremate do leilão, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

8.2. Do pagamento parcelado em até 12 (doze) parcelas, independentemente do valor de arremate, será exigido o sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo restante deverá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais, consecutivas e sem acréscimos. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a ser pago pelo Arrematante/Comprador, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

8.3. Para os imóveis arrematados pelo valor de até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), em que o Arrematante/Comprador queira parcelar em 24 (vinte e quatro) parcelas será exigido o sinal mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) e o saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) 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 até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a ser pago pelo Arrematante/Comprador, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

8.4. Para os imóveis arrematados por valor superior a R\$ 100.000,00 (cem mil reais), será exigido o sinal mínimo de 30% (trinta por cento) e o saldo restante será acrescido mensalmente da taxa de juros efetiva de 12% (doze por cento) 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 (trinta e seis) ou 48 (quarenta e oito) parcelas mensais. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro a ser pago pelo Arrematante/Comprador, não cabendo qualquer tipo de desconto sobre esse valor.

8.5. Em todas as hipóteses, o pagamento deverá ser realizado em até 5 (cinco) dias úteis após a liberação dada pelo Vendedor decorrente das análises previstas no item 4.1.

## **9. Do Financiamento de imóveis residenciais, desocupados e sem restrição documental:**

9.1. Em qualquer das modalidades de financiamento a garantia exigida será a alienação fiduciária do imóvel, sendo exigido que o Arrematante/Comprador tenha procurado uma Agência Bradesco para consulta prévia de enquadramento antes da data do leilão, nos termos do item 7.6.

9.2. Somente poderá ser objeto de financiamento imobiliário, imóvel residencial, desocupado e sem restrição documental e que tenha sido adquirido pelo Vendedor por meio de dação em pagamento, nos termos do item 7.6.

9.3. Estão disponíveis no site [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) os simuladores, nos quais os interessados no financiamento poderão obter as planilhas demonstrando a evolução da dívida e gráficos que irão auxiliar no esclarecimento de dúvidas, bem como a relação dos documentos necessários a serem apresentados, no entanto, é indispensável o contato prévio com uma Agência Bradesco para consultar o enquadramento, nos termos dos itens 7.6 e 9.1.

9.4. A posse direta do imóvel será transferida ao Arrematante/Comprador somente após a liberação do financiamento pela Instituição Financeira que deverá ser realizada em até 60 (sessenta) dias, observado o disposto no item 9.1.

9.4.1. O Arrematante/Comprador deverá dar um sinal de no mínimo de 25% (vinte por cinco), mais comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro e o saldo restante será financiado de acordo com as condições previamente aprovadas, conforme disposto no item 9.1 e 9.4 deste edital.

## **10. Dos impedimentos para aquisição com opção de pagamento a prazo**

10.1. É vedada a alienação com opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para Arrematantes/Compradores com restrições cadastrais ou em mora perante o Vendedor ou outras instituições financeiras, ou, ainda, que figurem no cadastro de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando a, Serasa e SPC.

10.2. 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/Comprador as restrições existentes, ficando a seu critério a conclusão ou não da venda.

## **11. Das condições para pagamentos a prazo:**

11.1. As vendas, inclusive, mas não se limitando, àquelas a prazo estarão sujeitas à análise de crédito pelo Vendedor, bem como às demais condições previstas neste edital, em especial, no item 4.1.

11.2. 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"). Considerando que a liberação da venda somente ocorrerá após superada as análises previstas neste edital, poderá ocorrer o pagamento da 1ª parcela em um prazo inferior a 30 (trinta) dias da data do leilão.

11.3. 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.

11.4. Na ausência da assinatura do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia ("Instrumento") em até 30 (trinta) dias por inércia do Arrematante/Comprador ou o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará ao Vendedor notificar o Arrematante/Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para cumprir com as devidas obrigações sob pena de desfazimento do negócio, nos termos previstos no item 21.3.

11.5. Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo Arrematante/Comprador, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do preço de aquisição, o eventual atraso na formalização do Instrumento de venda em razão de eventual certidão ou atualização de atos societários do Vendedor ou ressalva constante no enunciado da divulgação da venda, especialmente quando celebrado fora da sede da matriz do Vendedor.

## **12. Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia**

12.1 Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel, bem como as condições específicas para os imóveis rurais, nas vendas à vista, será formalizada a escritura pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias, 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 em até 30 (trinta) dias, que deverá ser registrado 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.

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

12.3. 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.



12.4. 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 para as vendas à vista, mediante assinatura da escritura pública de venda, e no prazo de 30 (trinta) dias para as vendas a 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 previsto na cláusula 13, sob pena de ser cobrada do Arrematante/Comprador multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel. Havendo inadimplência do Arrematante/Comprador 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.

12.5. 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.

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

13.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, nos casos de pagamento à vista, ou do Instrumento, no caso de pagamento parcelado, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, quitado ou parcelado, conforme o caso. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

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

14.1. 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 enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

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

15.1. Nas vendas à vista, 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, enquanto nas vendas parceladas, a posse dos imóveis será transmitida após o prazo de 10 (dez) dias a contar da data de apresentação ao Vendedor da certidão atualizada da matrícula do imóvel, constando o registro da Alienação Fiduciária em Garantia. Confirmadas as compensações bancárias, no caso de pagamento à vista, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/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.

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

16.1. 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 Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

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

16.3. 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.

## **17. Dos imóveis vendidos na condição de ocupado, adquiridos pelo Vendedor pelo rito da Lei Federal nº 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia**

17.1. 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”, que se encontrem ocupados por ex-fiduciários, antecessores do ora Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, às suas expensas e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, como 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.

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

18.1. 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.

18.2. 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.

18.3. 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, além dos honorários advocatícios

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

19.1. 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.

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

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. 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.

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

21.1. 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 ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

21.2. 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.

21.3. Vencido o prazo previsto na cláusula 11.4, sem o cumprimento da obrigação ou 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 Arrematante/Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Vendedor.

21.4. 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.

21.5. 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.

## 22. Do foro de eleição

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

### DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

SIP	Lote	UF	Texto	Valor Mínimo
21276	1	AM	<b>Localização do imóvel: Careiro da Várzea/AM.</b> Terreno rural de cultura c/ área superficial de 100,00m², situado no lugar denominado Costa de Terra Nova, melhor descrito, confrontado e caracterizado em matrícula. Mat. 0.187 do RI local. <b>Obs.:</b> A propriedade possui como manancial um rio e um açude. Imóvel com acesso por estrada vicinal. Caberá ao(à) comprador(a), verificar junto aos órgãos competentes Área de Preservação Permanente-APP e/ou Reserva Legal, demarcação física, georreferenciamento e memorial descritivo, inclusive regularizações perante ao INCRA. Caberá ao(à) comprador(a), ainda, verificar a real destinação de uso do imóvel. Ocupado. (AF).	<b>R\$ 90.000,00</b>
21699	2	BA	<b>Localização do imóvel: Salvador/BA. Bairro Cabula (Subdist. São Caetano).</b> Rua Silveira Martins, 366. Apt. 1.001 c/ 2 vagas de garagem (nº 11 (Tipo B)) e nº 05 (coberta). Ed. Residencial Villa Fiore. Áreas: priv. 75,82m² (ap.), 10,35m² (vaga 11) e 20,70m² (vaga 05) e fração ideal de 58,8934m²(ap.), 0,4039m²(vaga 11) e 0,8078m²(vaga 05). Mat. 100.238 do 3º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os	<b>R\$ 252.000,00</b>

			órgãos competentes, correrão por conta do comprador. <b>Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 20.000,00 e de IPTU de R\$ 2.000,00, ambos por conta do comprador(a). Ocupado. (AF).</b>	
21025	3	BA	<b>Localização do imóvel: Juazeiro/BA. Bairro Sol Levante.</b> Rua Canudos, s/n (Lt. 32 da Qd. 09). Casa. Áreas: const. 178,78m² e ter. 250,00m². Mat. 22.384 do 1º RI Local. <b>Obs.:</b> Imóvel em via sem pavimentação. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao(a) comprador(a), ainda, a apuração de eventual condição de imóvel foreiro, inclusive débitos e regularizações. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 5.000,00, por conta do comprador(a). Ocupada. (AF).</b>	<b>R\$ 150.000,00</b>
21443	4	BA	<b>Salvador/BA. Bairro São Cristóvão.</b> Rua Leblon, 211. Casa nº 04 c/ 2 vagas de garagem (nº 07 e 08). Cond. Nova Leblon. Áreas: const. 136,00m² e fração ideal de 191,00m². Mat. 146.215 do 2º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador(a). <b>Possíveis débitos de Condomínio e débitos aproximados de IPTU de R\$ 3.000,00, ambos por conta do comprador(a). Ocupado. (AF).</b>	<b>R\$ 229.000,00</b>
21207	5	CE	<b>Localização do imóvel: Juazeiro do Norte/CE. Bairro São José – Lot. Parq. dos Teresios.</b> Rua José Magalhaes Landim, 1515 (Lt. 14-B da Qd. 46). Casa. Áreas: const. 99,70m² e ter. 150,00m². Mat. 42.638 do 2º RI local. <b>Obs.:</b> Imóvel em via sem pavimentação. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupado. (AF).	<b>R\$ 85.000,00</b>
21696	6	GO	<b>Localização do imóvel: Guapó/GO. Loteamento Cidade de Guapó.</b> Rua 08, s/n (in loco) (Lt. 22-A da Qd. 56). Casa. Áreas: const. 94,73m² e ter. 157,50m². Mat. 10.776 do 1º RI local. <b>Obs.:</b> Numeração predial pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de numeração predial que	<b>R\$ 71.000,00</b>

			vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do comprador. Ocupada. (AF).	
20930	7	GO	<b>Localização do imóvel: Aparecida de Goiânia/GO. Bairro Parq. Veiga Jardim.</b> Rua Dona Rosa Amélia Sócrates Amorim, s/n. Res. Catavento. Ap. 103 (Térreo ou 1º pav. do Ed. E) c/ 1 vaga de garagem. Áreas: priv. 51,44m² e fração ideal de 75,237% ou 0,0125%. Mat. 210.927 do RI 1ª local. <b>Obs.:</b> Convenção de condomínio pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de CONDOMÍNIO de R\$ 150.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 40.000,00</b>
21381	8	MG	<b>Localização do imóvel: Urucuia/MG. Bairro Rutilante.</b> Rua Vicente Vieira, 91 (Lt. 11 da Qd. 56). Casa. Áreas: const. 231,50m² e ter. 336,00m². Mat. 7.660 do RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência do bairro de localização do imóvel e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 3.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	<b>R\$ 98.000,00</b>
21004	9	MT	<b>Localização do imóvel: Cuiabá/MT. Bairro Tijucal – Setor 3.</b> Rua 316, 31 (Lt. 31 da Qd. 104). Casa. Áreas: const. 156,60m²(in loco) e ter. 200,00m². Mat. 55.974 do 5º RI Local. <b>Obs.:</b> Área construída pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 3.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	<b>R\$ 116.000,00</b>
21435	10	MT	<b>Localização do imóvel: Cuiabá/MT. Bairro Frente Centro Sul (lançado em cadastro imobiliário).</b> Rua Comandante Costa, 1943. Ed. Moradas da Villa Real. Ap. 241 (Bl. 02). Ed. Moradas da Villa Real. Áreas: priv. 124,3745m² e fração ideal: 1,5159%. Mat. 35.780 do 7º RI local.	<b>R\$ 138.000,00</b>

			<b>Obs.:</b> Convenção de Condomínio e bairro de localização do imóvel pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de bairro de localização do imóvel que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbado no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 50.000,00 e de Condomínio de R\$ 90.000,00, ambos por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
21592	11	PE	<b>Localização do imóvel: Recife/PE. Bairro Campo Grande.</b> Rua Odorico Mendes, 100. Conj. Res. Prefeito Augusto Lucena. Ap. 205 (2º pav., Bl. 2, Tipo A) c/ 1 vaga de garagem. Áreas: priv. 42,69m², total 64,56m² e fração ideal de 0,017857%. Mat. 2.158 do 6º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes correrão por conta do comprador. <b>Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 10.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 70.000,00</b>
21591	12	PE	<b>Localização do imóvel: Jaboatão dos Guararapes/PE. Bairro Santana.</b> Via local I, 220. Cond. Res. Villa das Mangueiras. Apto. 405 (Bl. 01) c/ uma vaga de garagem nº 216. Áreas: priv. 43,14m², total 63,7696m² e fração ideal equivalente a 0,002984672. Mat. 6.544 do 2º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Execução de Título extrajudicial - cotas condominiais, processo nº 0002426-54.2024.8.17.8227, em trâmite 3º Juizado Especial Cível e das Relações de Consumo de Jaboatão dos Guararapes/PE. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. <b>Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 15.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 61.000,00</b>
21755	13	PR	<b>Localização do imóvel: Curitiba/PR. Bairro Bacacheri (in loco).</b> Rua Claudio Chatagnier, 538. Ap. 02 (1º pav. ou térreo do Bl. 01). Conj. Res. Chatagnier. Áreas: priv. 79,8625m² e fração	<b>R\$ 198.000,00</b>

			ideal de 0,03125. Mat. 27.789 do 3º RI local. <b>Obs.:</b> Convenção de Condomínio, bairro de localização e numeração predial do imóvel pendentes de averbações no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de bairro de localização do imóvel e numeração predial que vierem a serem apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 5.000,00 e de Condomínio de R\$ 4.000,00, ambos por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
21649	14	PR	<b>Localização do imóvel: Terra Boa/PR. Bairro Jardim Bela Vista.</b> Rua Beija Flor, 343 (Lt. 3 da Qd. 11). Casa. Áreas: const. 200,14m² e ter. 220m². Mat. 5.042 do RI Local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro que vier a ser apurado no local com os lançado em cadastro imobiliário e averbado no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de nulidade de ato jurídico c/ pedido de tutela de urgência, processo nº 0001344-45.2024.8.16.0166, em trâmite na Vara Cível de Terra Boa/PR. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 10.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 258.000,00</b>
21652	15	PR	<b>Localização do imóvel: Londrina/PR. Bairro Jardim Tropical D.</b> Rua Edivaldo Ferreira de Lima, 560 (Lt. 24 da Qd. 16). Prédio comercial. Áreas: const. 277,3350m² e ter. 301,82m². Mat. 96.322 do 2º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 5.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 520.000,00</b>
21698	16	PR	<b>Localização do imóvel: São José dos Pinhais/PR. Bairro Rio Pequeno.</b> Rua Constante Moro Sobrinho, 883. Apartamento, 34 (3º pav. do Bl. 05) c/ uma vaga de garagem nº 21. Cond. Wilmont Residence. Áreas: priv.	<b>R\$ 60.000,00</b>



			42,5700m² e fração ideal de 0,015519%. Mat. 87.091 do 1º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 2.000,00 e de Condomínio de R\$ 2.000,00, todos por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
20792	17	RJ	<b>Localização do imóvel: São Gonçalo/RJ. Bairro Rocha (lançado em cadastro imobiliário).</b> Rua Lourivaldino Antonio de Lima, 141. Casa 01. Áreas: const. 95,00m² (in loco) e ter. 191,52m² (in loco). Mat. 57.939 (antiga 53.289 A) do 4º RI local. <b>Obs.:</b> Bairro de localização, área construída do imóvel e de terreno pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro, área construída de terreno que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Ocupada. (AF).	<b>R\$ 67.000,00</b>
20745	18	RJ	<b>Localização do imóvel: Araruama/RJ. Bairro Fazendinha (lançado em cadastro municipal).</b> Rua Caparaó, 174 (Lt. 20 da Qd. 01). Casa. Áreas totais: const. 240,00m² e ter. 450,00m². Mat. 10.231-A do 2º RI local. <b>Obs.:</b> Bairro de localização do imóvel pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro municipal e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação declaratória c/ desconstituição de débito c/ pedido de indenização por danos morais e tutela de urgência, processo nº 0803063-96.2024.8.19.0052, em trâmite na 2ª Vara cível da comarca de Araruama/RJ. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas "Condições de Venda dos Imóveis" constantes do edital. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 10.000,00 e de taxa de incêndio de R\$ 3.000,00, ambos por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	<b>R\$ 195.000,00</b>
21012	19	RJ	<b>SUSPENSO - Localização do imóvel: Nova Iguaçu/RJ. Bairro Jardim Paraíso (lançado em cadastro imobiliário).</b> Rua São Paulo, 300 (Lt.	<b>R\$ 180.000,00</b>

			19 da Qd. 19). Casa. Áreas: const. 296,71m <sup>2</sup> (jn loco) e ter. 360,00m <sup>2</sup> . Mat. 7.335 do 2º RI Local. <b>Obs.:</b> Constituição de condomínio, área construída, bairro e numeração predial pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da área construída, bairro e numeração predial que vierem a serem apuradas no local com os lançados em cadastro imobiliário e averbados no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de Taxa de Incêndio de R\$ 1.500,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
21586	20	RJ	<b>Localização do imóvel: Rio de Janeiro/RJ. Bairro Tanque (lançado em cadastro imobiliário).</b> Rua Alexandre Ramos, 29. Apto. 310 (Bl. 3) c/ 1 vaga de uso indistinto (Grupo A). Área: priv. 74,00m <sup>2</sup> (in loco) e fração ideal de 0,00422. Mat. 420.258 do 9º RI local. <b>Obs.:</b> Constituição de condomínio e área privativa pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual necessidade de constituição de condomínio, divergências de denominação de bairro e área privativa que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Execução de Título extrajudicial - cotas condominiais, processo nº 0808536-32.2023.8.19.0203, em trâmite 5ª Vara Cível da Regional de Jacarepaguá/RJ. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. <b>Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 60.000,00, de IPTU de R\$ 8.000,00 e de Taxa de Incêndio de R\$ 1.000,00, todos por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 170.000,00</b>
20889	21	RS	<b>Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Boa Vista.</b> Rua Afonso Taunay, 202 (Quart. 15). Apt. 303 (4º pav.) c/ 2 vagas de garagem (nº 33 e 34). Ed. Solar Santorini. Áreas: priv. 97,04m <sup>2</sup> (ap.), 10,58m <sup>2</sup> (vaga 33) e 10,58m <sup>2</sup> (vaga 34) e fração ideal de 0,029132(ap.), 0,002454(vaga 33) e 0,002454(vaga 34). Mat. 109.481 (ap.), Mat.	<b>R\$ 314.000,00</b>

			109.535 (vaga 33) e Mat. 109.536 (vaga 34) do 4º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de execução de título extrajudicial cotas condominiais, processo nº 5048914-11.2024.8.21.0001, em trâmite na 3ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de Porto Alegre/RS. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 8.000,00 e de condomínio de R\$ 35.000,00, ambos por conta do comprador(a).</b> Desocupado. (AF).	
20531	22	RS	<b>Localização do imóvel: Tramandaí/RS. Bairro Indianópolis.</b> Rua Santa Catarina, 520(parte do Lt. 9,10 e 11 da Qd. 14). Casa. Áreas: const. 225,47m², ter. 565,98m². Mat. 143.904 do RI local. <b>Obs.:</b> Caberá ao(a) comprador(a) a apuração de eventual condição de imóvel foreiro/marinha, inclusive débitos e regularizações. O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ações de Execução Fiscal, processos nºs 5004180-94.2017.8.21.0073 e 5003476-47.2018.8.21.0073, ambos em trâmite na 3ª Vara Cível (Especializada em Fazenda Pública) da Comarca de Tramandaí/RS. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 3.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 161.000,00</b>
20372	23	RS	<b>Localização do imóvel: Porto Alegre/RS. Bairro Vila Nova Restinga.</b> Alameda E, 794 (Super-Qd. 04 da Qd. 03). Casa. Áreas: const. 128,00m² (in loco) e ter. 150,00m². Mat. 165.600 do 3º RI local. <b>Obs.:</b> Imóvel localizado em loteamento fechado com acesso pela Rua Doutor Carlos Niederauer Hofmeister, 280, em via sem pavimentação. Área construída pendente de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão	<b>R\$ 88.000,00</b>

			por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 2.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	
2709	24	RS	<p><b>Localização do imóvel: Novo Hamburgo/RS. Bairro Canudos.</b> Rua João Luciano da Rosa, sn (lançado em cadastro imobiliário). Ter. c/ área superficial de 400,00m². Mat. 67.068 do RI local.</p> <p><b>Obs.:</b> Denominação de logradouro, numeração predial e benfeitorias pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de logradouro, numeração predial e área construída que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação anulatória de leilão extrajudicial, processo nº 5012747-38.2024.8.21.0019, em trâmite 2ª Vara cível da comarca de Novo Hamburgo/RS. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 7.500,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).</p>	<b>R\$ 52.000,00</b>
2029	25	SC	<p><b>Localização do imóvel: Tubarão/SC. Centro.</b> Rua Recife, 200. Ap. 901 (9º and./pav.) c/ 2 vagas de garagem, 03 e 11. Ed. Res. Villa Lobos. Áreas: priv. 194,66m² (ap.) e 12,00m² (cada vaga) e frações ideais de 3,88% (ap.) e 0,46% (cada vaga). Mat. 20.796 (ap.), 20.797 (vaga 03) e 20.798 (vaga 11) do 1º RI local.</p> <p><b>Obs.:</b> Imóvel próximo ao Rio Tubarão. Constituição de condomínio pendente de averbação junto ao RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência da denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Usucapião Urbana, processo nº 5015009-37.2023.8.24.0075, em trâmite Vara da Fazenda Pública, Execução Fiscal, Acid. do Trab. e Registro Público da Comarca de Tubarão/SC. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda</p>	<b>R\$ 354.000,00</b>

			dos Imóveis” constantes do edital. <b>Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 5.000,00 e de IPTU de R\$ 70.000,00, ambos por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
21130	26	SE	<b>Localização do imóvel: Capela/SE. Centro (<i>in loco</i>).</b> Rua Projetada D, 178 (Lt. 59 da Qd. 03). Casa. Áreas: const. 93,58m² e ter. 120,00m². Mat. 9.374 do RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de denominação de bairro que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação revisional de contrato bancário com pedido de tutela antecipada, processo nº 0002008-63.2022.8.25.0015, em trâmite na Vara Judicial da Comarca de Capela/SE. O Vendedor responde pelo resultado da ação, de acordo com os critérios e limites estabelecidos nas “Condições de Venda dos Imóveis” constantes do edital. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 2.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	<b>R\$ 56.000,00</b>
21650	27	SP	<b>Localização do imóvel: Guarujá/SP. Bairro Portal do Guarujá.</b> Av. Dom Pedro I, 2.243. Apto. 32 (3º andar) c/ 1 vaga de garagem (pav. térreo). Cond. Gibraltar. Áreas: priv. 57,02m² e fração ideal equivalente a 1,1954%. Mat. 38.467 do RI Local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do(a) comprador(a). O(a) vendedor(a) tomou conhecimento das seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação anulatória de procedimento de execução extrajudicial c/ pedido liminar para suspensão de leilões, processo nº 1012147-17.2024.8.26.0223, em trâmite na 1ª Vara cível do Foro de Guarujá/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 1501170-	<b>R\$ 97.000,00</b>

			06.2024.8.26.0223 e processo nº 1520365-11.2023.8.26.0223, ambos em trâmite na Vara da Fazenda Pública Foro de Guarujá/SP. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. O(A) vendedor(a) tomou conhecimento da(s) seguinte(s) ação(ões) judicial(is): Ação de Cobrança - cotas condominiais, processo nº 1009794-38.2023.8.26.0223, em trâmite 4ª Vara Cível da Comarca de Guarujá/SP. Caberá ao(à) comprador(a), querendo, eventual substituição processual, como sucessor ou assistente litisconsorcial, ficando responsável pelas custas processuais e honorários sucumbenciais. <b>Débitos aproximados de Condomínio de R\$ 50.000,00 e de IPTU de R\$ 22.000,00, ambos por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
21164	28	SP	<b>Localização do imóvel: Ribeirão Preto/SP. Bairro Jardim Planalto.</b> Rua Barretos, 2238 (Lt. 1 e 2 da Qd. 16). Casa. Áreas: const. 161,14m²(in loco) e ter. 273,00m². Mat. 136.606 do 2º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 3.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	<b>R\$ 105.000,00</b>
12044	29	SP	<b>Localização do imóvel: Charqueada/SP. Bairro Bela Vista.</b> Av. Industrial, sn (in loco) (Lt. 16 da Qd. 19). Prédio comercial. Áreas: const. 800,00m² (in loco) e ter. 10.000,00m². Mat. 56.495 do 1º RI da Comarca de Piracicaba/SP. <b>Obs.:</b> Área construída e numeração predial pendentes de averbação no RI. Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventuais divergências de área construída e numeração predial que vierem a ser apuradas no local com as lançadas em cadastro imobiliário e averbadas no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). Caberá ao comprador,	<b>R\$ 123.000,00</b>

			ainda, providenciar a baixa das Av.12, Av.13, Av.14 e Av.19 da citada matrícula. O Vendedor providenciará, sem prazo determinado, a baixa do Arrolamento de Bens constante no R.4 da citada matrícula. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental. <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 80.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	
21704	30	SP	<b>Localização do imóvel: Franca/SP. Bairro Res. Zanetti (1º Subdistrito).</b> Rua Milton Ferreira Fontelas, 7.020. Apto. 04 (1º pav, andar térreo.) c/ 2 vagas de garagem (nº 07 e 08). Cond. Res. Ganimedes. Áreas: priv. 59,42m² e fração ideal de 15,91242303%. Mat. 100.781 do 1º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, correrão por conta do comprador. <b>Débitos aproximados de condomínio de R\$ 2.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupado. (AF).	<b>R\$ 90.000,00</b>
21376	31	SP	<b>Localização do imóvel: São Paulo/SP. Bairro Jardim Germânia.</b> Rua Dr. Reynaldo Schwindt Furlanetto, 10 (Lt. 375 e 376 da Qd. O). Casa. Áreas: const. 332,00m² (in loco) e ter. 497,85m². Mat. 321.384 do 11º RI local. <b>Obs.:</b> Regularizações e encargos perante os órgãos competentes, inclusive quanto a eventual divergência de área construída que vier a ser apurada no local com a lançada em cadastro imobiliário e averbada no RI, correrão por conta do(a) comprador(a). <b>Débitos aproximados de IPTU de R\$ 32.000,00, por conta do comprador(a).</b> Ocupada. (AF).	<b>R\$ 682.000,00</b>

**Banco Bradesco S/A. & Empresas Coligadas**

**Liliamar Pestana Gomes  
Leiloeira – JUCISRS 168/00**