

# CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E VENDA DOS IMÓVEIS

## CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

### 1 - À vista:

- Para os imóveis arrematados por qualquer valor, com pagamento no ato da arrematação. Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao leiloeiro a ser pago pelo arrematante.

**Obs.: Sem uso do FGTS.**

### 2 - Financiamento: Imóveis residenciais, desocupados e sem restrição documental, sendo que em qualquer das modalidades a garantia será a alienação fiduciária do imóvel.

#### 2.1 - Carteira Habitacional - SFH, Prestações atualizadas, com valor de avaliação do imóvel até R\$ 950.000,00 para os Estados de Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. Para os demais Estados o valor de avaliação é de até R\$ 800.000,00, para enquadramento nas condições do SFH:

Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante financiado em até 360 meses (30 anos), em prestações mensais e sucessivas;

Taxa de juros efetiva de 10,70% a 12% ao ano + TR calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização - Tabela Price;

Prestações reajustadas mensalmente pelo Índice da Remuneração Básica da Poupança (MENPOU);

Comprometimento inicial máximo da renda líquida: até 30% no SAC ou 15% na Tabela Price;

Saldo devedor corrigido mensalmente pelo índice de atualização das contas de poupança;

Uso do FGTS para reduzir o saldo financiável, quando a operação se enquadrar no SFH.

#### 2.2 - Carteira Habitacional – Taxa de Mercado – Prestações atualizadas, com valor de avaliação do imóvel acima de R\$ 950.000,00 e até R\$ 5.000.000,00 para os Estados de Minas Gerais, São Paulo, Rio de Janeiro e Distrito Federal. Para os demais Estados o valor de avaliação é de R\$ 800.000,00 até R\$ 5.000.000,00:

Sinal mínimo de 20%, mais comissão de 5% ao Leiloeiro e o saldo restante financiado em até 360 meses (30 anos), em prestações mensais e sucessivas;

Taxa de juros efetiva de 11,70% a 14,50% ao ano + TR calculada pelo SAC – Sistema de Amortização Constante ou Sistema de Amortização - Tabela Price;

Prestações reajustadas mensalmente pelo Índice da Remuneração Básica da Poupança (MENPOU);

Comprometimento inicial máximo da renda líquida: até 30% no SAC ou 15% na Tabela Price;

Saldo devedor corrigido mensalmente pelo índice de atualização das contas de poupança.

#### **Obs.: Para Financiamento – item 2:**

- As prestações não poderão ser inferiores a R\$ 200,00.
- O interessado deverá procurar qualquer agência Bradesco para consulta prévia de enquadramento.
- Estão disponíveis no site [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) os simuladores, nos quais os interessados no financiamento poderão obter as planilhas demonstrando a evolução da dívida e gráficos que irão auxiliar no esclarecimento e dúvidas dos interessados, bem como a relação dos documentos necessários a serem apresentados.

**IMPORTANTE:** O pagamento do sinal ou da totalidade do preço deverá ser feito exclusivamente por meio de cheque de emissão do comprador.

## **CONDIÇÕES DE VENDA**

### **Do procedimento de venda**

Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se ao comitente Vendedor, o direito de retirar, liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, por intermédio do leiloeiro. Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pelo leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis, ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente Vendedor, noticiadas por meio dos *sites* [www.bradesco.com.br](http://www.bradesco.com.br) e [www.milanleiloes.com.br](http://www.milanleiloes.com.br) e/ou ratificadas pelo leiloeiro quando da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

### **Da participação no leilão**

O interessado, sendo pessoa física, deverá estar munido de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento), e se pessoa jurídica, cópia do contrato social ou ata de eleição de diretoria, estatuto social e cartão do CNPJ. Fica esclarecido que menores de 18 anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

### **Da participação Online via Internet**

Serão aceitos lances via *internet*, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro, através de seu *site*, estando os interessados sujeitos integralmente às Condições de Venda e de Pagamento dispostas neste edital de leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas Condições de Venda e de Pagamento dispostas no edital de leilão. Para acompanhamento do leilão e participação de forma *online*, 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. Os lances oferecidos *online* no ato do pregão serão apresentados junto com os lances obtidos no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

### **Das visitas prévias aos imóveis**

As fotos dos imóveis divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

### **Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis**

Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

### **Da venda conforme o estado fiscal e documental dos imóveis e da responsabilidade por regularizações necessárias**

Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados, e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os órgãos públicos, obrigando-se o Comprador, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

### **Da cientificação prévia acerca de exigências e restrições de uso dos imóveis**

O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

### **Dos pagamentos, condição resolutiva e da comissão do leiloeiro**

No ato da arrematação, o Comprador pagará à vista, a totalidade do arremate ou, a importância equivalente ao sinal (opção de financiamento imobiliário, quando o imóvel se enquadrar nessa condição), mais comissão de 5% (cinco por cento) ao leiloeiro (em cheques separados, de emissão exclusiva do Comprador). O pagamento relativo ao valor integral (vendas à vista), ou sinal (financiamento imobiliário), fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato. O Vendedor fixará o local para a assinatura dos documentos necessários à formalização da venda.

### **Da impossibilidade de arrependimento pelo arrematante**

Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após notificado o Comprador para a formalização da escritura pública ou contrato, conforme o caso, não sendo estes devidamente formalizados por iniciativa do arrematante, perderá este em proveito do Vendedor, o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores que tiver pago, 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 uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do arrematante no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos com relação à compra efetuada, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

### **Da escritura pública**

Ressalvadas as restrições específicas de cada imóvel nas vendas à vista, será formalizada a **Escritura Pública de Venda e Compra**, e nas vendas mediante financiamento imobiliário, instrumento com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em favor do Vendedor, que deverá ser registrado na matrícula do imóvel pelo Comprador, em até 30 (trinta) dias a contar de sua assinatura. As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Vendedor, vencida a documentação disponibilizada para outorga da escritura pública, por culpa do Comprador, ficará sob sua responsabilidade, a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso. Lavrada a escritura, deverá o Comprador apresentar ao Vendedor, no prazo de 60 (sessenta) dias contados da data da lavratura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

### **Da assinatura de instrumento particular de compromisso de venda e compra**

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

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

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

### **Da cláusula *constituti* e da transferência da posse dos imóveis desocupados**

Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao arrematante em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, enquanto nas vendas financiadas, a posse dos imóveis será transmitida concomitantemente com apresentação da matrícula comprovando o registro do Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária do bem arrematado. Confirmado o atendimento acima, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante a agência indicada na descrição do bem.

### **Das medidas e encargos necessários à desocupação dos imóveis ocupados**

Quanto aos imóveis ocupados, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista), ou do sinal e assinatura do Instrumento com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária (vendas financiadas), serão transferidos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força da presente cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação dos imóveis, ocupados a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Comprador. Eventualmente, o Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse dos imóveis alienados na condição de ocupados, respondendo tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais, e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Comprador, constituir advogado, a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente.

### **Rito da Lei 9.514/97 – alienação fiduciária em garantia**

O artigo 30 da citada Lei estabelece a possibilidade dos cessionários ou sucessores do fiduciário, pleitearem medida liminar tendente à desocupação do imóvel em 60 (sessenta) dias. Desta forma, aos arrematantes dos imóveis, que se encontrem ocupados por devedores fiduciários, antecessores do ora Vendedor, subsistirá a possibilidade de buscarem, por conta e risco, a mencionada concessão liminar, permanecendo, a qualquer modo, exclusivos responsáveis por todas as providências e encargos necessários à efetiva desocupação do imóvel, eximindo o Vendedor de qualquer responsabilidade, notadamente quanto a eventual decisão judicial desfavorável, seja qual for o seu fundamento.

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

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre os imóveis serão de responsabilidade do Vendedor até a data do leilão, exceto os imóveis apontados de forma diversa em suas descrições, cuja responsabilidade será exclusiva do Comprador, 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 de Financiamento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do Vendedor, apurados até a data da venda, tais como, dívidas de Condomínio, IPTU e outras, cobrados nas formas administrativas ou judiciais, bem como a obtenção das respectivas certidões negativas e baixas de eventuais gravames, ocorrerá no menor prazo possível, porém não definido.

### **Das vendas condicionadas ao não exercício de direito de preferência**

Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros, em relação à quaisquer dos 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. Ocorrendo o exercício da preferência pelo detentor do referido direito, os cheques entregues pelo arrematante ao Vendedor e leiloeiro, serão restituídos.

### **Da hipótese de evicção e respectiva indenização**

Os imóveis disponibilizados à venda, não sendo originários dos ativos de uso do Vendedor, podem, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Vendedor. Fica esclarecido que no tocante às demandas judiciais, o Vendedor responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o arrematante pleitear o desfazimento da arrematação, seja a que tempo ou título for. A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IGP-M da FGV, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, bem como da comissão do Leiloeiro, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

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

Observação Geral para os imóveis rurais: **a)** Além das condições de venda já estabelecidas, competirá exclusivamente ao Comprador, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização ou apresentar questionamento de qualquer natureza no futuro: **a.1)** Adotar as medidas possessórias necessárias em face de eventuais ocupações declaradas ou clandestinas, incluindo direitos trabalhistas, se houverem; **a.2)** Providenciar georreferenciamento, além das respectivas aprovações perante o INCRA e demais órgãos pertinentes; **a.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; **a.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, independente da data de seus

fatos geradores; **a.5)** Elaborar e entregar as declarações de ITR, perante a Receita Federal e pagar o Imposto Territorial Rural respectivo; **a.6)** Regularizar/averbar as eventuais edificações perante os Registros de Imóveis e demais órgãos, bem como, servidões de qualquer natureza, inclusive de passagem; **a.7)** Averbar reserva legal de área, elaborando, também, caso necessário, Ato Declaratório Ambiental (ADA) perante o IBAMA; **a.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; **b)** 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; **c)** Satisfeitas todas as medidas necessárias pelo Comprador, será lavrada a escritura pública.

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

A omissão ou tolerância do Vendedor, em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

#### **Do enquadramento perante o COAF**

O Vendedor declara que cumpre toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras, conforme Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799 de 08 de outubro de 1998.

#### **Do foro de eleição**

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