

## EDITAL DE LEILÃO ON-LINE

Datas:

03 de junho de 2026, às 13:00 horas

16 de junho de 2026, às 13:00 horas

Leiloeiro: Dora Plat, JUCESP nº 744 - Zuk Leilões

## CONDIÇÕES DE VENDA

### 1. Procedimentos Gerais de Participação e Realização do Leilão

**1.1.** O imóvel situado na Rua Domingos Sergio dos Anjos, 277, Jd Santo Elias, Pirituba, São Paulo, SP, CEP 05136-179, objeto da matrícula 66.830 do 16º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, cadastrado na Prefeitura Municipal de São Paulo sob n. 078.321.0029-1 (“Imóvel”), de propriedade da empresa controlada pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. – empresa da Organização Bradesco – (doravante denominadas simplesmente de **BSP** ou **VENDEDORA**), será vendido por meio de leilão eletrônico *on line*, por valor nominal igual ou superior ao lance mínimo estipulado para o Imóvel.

**1.2.** Fica reservado à **VENDEDORA**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir o Imóvel em lotes a seu exclusivo critério ou necessidade, o que poderá fazê-lo diretamente ou por intermédio do Leiloeiro. A **VENDEDORA** 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, sem que caiba ao proponente direito a qualquer justificativa, indenização ou compensação de qualquer natureza.

**1.3.** O Imóvel possui área construída pendente de averbação na respectiva matrícula. O **COMPRADOR** declara estar ciente e será exclusivamente responsável por adotar, às suas expensas, as providências que entender necessárias à sua regularização, isentando-se a **VENDEDORA** de qualquer obrigação ou responsabilidade a esse respeito.

**1.3.1.** Ao ofertar lance, o interessado ratifica o seu prévio conhecimento e plena concordância quanto aos termos do presente edital e condições de venda disponibilizadas pelo Leiloeiro, notadamente quanto às condições e restrições específicas do Imóvel, a pendência de regularização da área construída, bem como, quanto ao direito da BSP de promover eventuais alterações na descrição do Imóvel ou em suas respectivas condições de venda até a data de realização do leilão. As referidas condições e suas respectivas alterações serão noticiadas por meio do site do Leiloeiro, sendo de integral responsabilidade do interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

**1.4.** Previamente à participação no leilão e oferta de lances, o interessado deverá se cientificar, por conta própria e às suas expensas, da situação física, documental e registral do Imóvel, dos documentos e informações relativas a eles, à **VENDEDORA** e aos antecessores que constem das matrículas do Imóvel, bem como das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal),  
FLUIG 20940

especialmente no tocante à regularização da área construída, legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, às quais estará, o **COMPRADOR**, obrigado a respeitar por força da compra do Imóvel, ficando a **VENDEDORA** isenta de qualquer responsabilidade pelo fornecimento de informações, levantamentos ou providências neste sentido, bem como, mas sem se limitar, por eventual contaminação do solo ou subsolo, passivos de caráter ambiental ou restrições urbanísticas.

**1.4.1** O interessado também deverá verificar, previamente, a existência de certificados e documentos legais exigidos pelos órgãos competentes, tais como o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), Habite-se e demais autorizações, bem como eventuais pendências ou divergências cadastrais, de área ou de dados perante órgãos públicos ou terceiros.

**1.4.2** É igualmente de responsabilidade exclusiva do **COMPRADOR** a apuração da existência de débitos tributários, encargos condominiais ou contas de consumo (tais como água, energia elétrica, gás, entre outros), assumindo integralmente quaisquer valores devidos, independentemente da data de origem.

**1.4.3** Caso existam gravames, ônus reais ou quaisquer impedimentos que inviabilizem ou dificultem o registro da transferência da propriedade, a **VENDEDORA** envidará seus melhores esforços para a respectiva regularização, sem, no entanto, assumir qualquer garantia de prazo ou de êxito na solução de tais pendências. Sendo certo que, no que se refere à regularização da área construída na matrícula do Imóvel, a **VENDEDORA** permanecerá integralmente isenta de qualquer obrigação ou responsabilidade, competindo exclusivamente ao **COMPRADOR** a adoção das providências necessárias e o custeio integral dos respectivos atos perante os órgãos públicos e o Registro de Imóveis.

**1.5.** Será considerado vencedor o interessado que oferecer o maior lance, assim considerado o maior valor nominal, igual ou superior ao lance mínimo. O interessado que apresentar o maior lance e firmar a respectiva Ata e Recibo de Arrematação do Imóvel passará, a partir de então, a ser designado **COMPRADOR**, ressalvadas as hipóteses previstas neste edital ou na lei em que a **VENDEDORA** poderá cancelar a oferta, negar a venda ou desqualificar o lance e/ou o seu proponente.

## **2. Condições de Participação, Habilitação e Leilão**

**2.1.** Para participação no leilão e obtenção de “login” e “senha” de acesso ao ambiente de negociação *on line* do Imóvel, o interessado deverá se cadastrar, antecipadamente ao início do leilão, ou seja, até às [xxx] da data descrita no cabeçalho do presente instrumento, no site do Leiloeiro **DESCREVER O ENDEREÇO COMPLETO DO SITE NA INTERNET**, enviar a documentação prevista abaixo, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro, que validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do presente edital.

**2.2.** Para se cadastrar, o interessado deverá encaminhar ao Leiloeiro, através do link de cadastro disponibilizado no site do Leiloeiro, os seguintes documentos:

- Se Pessoa Física
  - a. - documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento), incluindo de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso.
  
- Se Pessoa Jurídica
  - a. - documentos de identificação dos representantes legais do interessado (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento);
  - b. - ato constitutivo (Contrato Social, Estatuto Social etc.) e sua última alteração; e prova de representação (procuração ata de eleição de diretoria, nomeação de administrador etc.); e
  - c. - cartão do CNPJ.

**2.2.1.** O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro ou a **VENDEDORA** poderá, ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entenda ser necessário.

**2.2.2.** 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.

**2.3.** Os interessados habilitados no leilão e os seus representantes estão sujeitos à análise e aprovação do Leiloeiro e da **VENDEDORA**, de sorte que o cadastro na plataforma do Leiloeiro e a oferta de lance, ainda que declarado vencedor, não diminui ou limita o direito de o Leiloeiro e/ou a **VENDEDORA** cancelar a oferta, negar a venda ou desqualificar o lance e/ou o seu proponente após aquelas aprovações e análises, sem que seja exigido do Leiloeiro e/ou da **VENDEDORA** a necessidade de fundamentar a sua decisão.

**2.4.** Os menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir imóveis se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

**2.5.** Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis com observância das leis brasileiras que disciplinem a venda de imóveis a esse público, incluindo, sem se limitar, as disposições normativas da Receita Federal do Brasil.

**2.6.** Se houver a intenção de compra em copropriedade, ela deverá ser registrada quando do cadastro e habilitação no site do Leiloeiro, com a identificação das pessoas físicas ou jurídicas que irão efetuar a aquisição em condomínio, abrangendo expressamente o percentual de copropriedade de cada interessado, bem como disponibilizando a documentação acima indicada.

**2.6.1.** Caso não seja informada a aquisição em copropriedade no momento do cadastro e habilitação, fica a exclusivo critério da **VENDEDORA**: (i) aprovar a venda com a outorga das frações ideais em igual proporção ao número de pessoas representadas/indicadas pelo participante do lance vencedor; (ii) aprovar a venda com outorga de frações ideais desproporcionais a esse número, desde que, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) da copropriedade seja atribuída ao interessado que ofertou o lance vencedor e firmou a ata de arrematação; ou (iii) não aprovar a venda, sendo reservado à **VENDEDORA** o direito de não divulgar os motivos ensejadores de eventual recusa.

**2.6.2.** Na hipótese de que trata o item 2.6, acima, o instrumento de compra e venda será firmado com todos que compuseram o lance vencedor, observadas as frações predeterminadas quando do cadastro e habilitação no site do Leiloeiro ou, se admitida a continuidade da venda pela **VENDEDORA**, nas proporções do inciso “i” ou “ii”, do item 2.6.1, acima.

**2.7.** Desde que cadastrados e habilitados para o leilão no site do Leiloeiro, o interessado estará apto a ofertar lances no leilão por meio eletrônico, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento de cada leilão. 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 interessados cadastrados 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, desde que este lance seja igual ou superior ao valor nominal do lance mínimo estipulado para o Imóvel em disputa.

**2.8.** Os lances oferecidos no leilão *on line* não garantem direitos ao interessado 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.

**2.9.** A concretização da venda do Imóvel somente ocorrerá mediante a formalização da Ata e Recibo de Arrematação, que apenas será formalizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site do Leiloeiro e ofertou o lance declarado vencedor, não sendo permitida a formalização de recibos ou transferência dos direitos a terceiros.

### **3. Visitas Prévias ao Imóvel**

**3.1.** As fotos do Imóvel 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, constatar seu estado atual, inclusive sob os aspectos documental, físico, sanitário, urbanístico etc. De forma que, após a inscrição e habilitação para o leilão, nada poderá ser suscitado pelo **COMPRADOR** a esse respeito.

**3.2.** A visita ao Imóvel que esteja desocupado deverá ser agendada com 02 (dois) dias úteis de antecedência diretamente com o Leiloeiro, sendo que tal visita deverá ocorrer no máximo até 01 (um) dia útil antes da data do Leilão.

#### **4. Condições Gerais de Aquisição de Imóvel**

**4.1.** A aprovação da venda do Imóvel está condicionada à análise e aprovação da **VENDEDORA** quanto aos documentos fornecidos pelo **COMPRADOR**, 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 9.613/1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores. A eventual negativa da **VENDEDORA** quanto ao não seguimento da venda não gerará a obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarretará quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

**4.2.** O Imóvel será vendido 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. Sendo assim, o **COMPRADOR** adquire o Imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do Imóvel apregoados, 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.

**4.2.1.** Os equipamentos de vigilância do Imóvel, se houver (câmeras, alarmes, fechadura magnética, gravador, central de alarme, sirene, *nobreak*, link de internet, sensor de movimento e equipamentos adjacentes desta natureza etc.) são de propriedade da empresa de guarda e vigilância do Imóvel, e, por conseguinte, não compõem o Imóvel e o preço de aquisição do referido Imóvel, de sorte que poderão ser retirados e/ou retidos pela empresa de vigilância em função do que o **COMPRADOR** se obriga a não se opor e/ou não reivindicar abatimentos de preço, indenizações por perdas e danos de qualquer natureza (material, moral ou pessoal), bem como não será fundamento para o **COMPRADOR** se negue a firmar a Ata e Recibo de Arrematação e/ou a celebrar a futura escritura.

**4.3.** Fica a cargo do **COMPRADOR**, de maneira irrevogável e irretroatável, promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização do Imóvel junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. Nesse sentido, a **VENDEDORA** não responde por eventuais débitos do Imóvel não apurados junto ao INSS 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 ou urbanísticas ou à necessidade de atualizações cadastrais ou registrais do Imóvel junto aos cartórios, prefeituras, fazendas públicas e demais entidades competentes.

#### **5. Impossibilidade de Arrependimento pelo COMPRADOR**

**5.1.** Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral pelo **COMPRADOR**.

#### **6. Condição Resolutiva**

**6.1.** A venda do Imóvel está subordinada às condições resolutivas a seguir estabelecidas (“Condições Resolutivas”), que, caso ocorram, em conjunto ou isoladamente, nos prazos abaixo previstos, resolverão de pleno direito a venda do imóvel objeto do lance vencedor:

- (i) a não aprovação documental e de crédito do **COMPRADOR** pela **VENDEDORA** no prazo de até 90 (noventa) dias contados da data do leilão; e/ou

- (ii) o exercício de direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação ao Imóvel, seja em razão de locação, condomínio pro indiviso, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal ou contratual assumida pela **VENDEDORA** com terceiros, nas mesmas condições ofertadas pelo **COMPRADOR** (incluindo, sem se limitar, o pagamento da comissão do leiloeiro por quem exercer essa preferência), nos prazos legais e/ou contratuais assumidos pela **VENDEDORA**, sendo esses prazos contados da data em que o direito de preferência for ofertado pela **VENDEDORA** ao terceiro interessado.

**6.2.** A superação das Condições Resolutivas ensejará automaticamente a obrigação das Partes de firmarem a escritura de venda e compra do Imóvel, devendo ser observado os prazos dispostos no Capítulo 8 - “Da Escritura Pública”, abaixo.

## **7. Procedimentos Gerais para Pagamento do Lance Vencedor e suas Condições**

**7.1.** Em até 5 (cinco) dias úteis contados da superação das Condições Resolutivas, o **COMPRADOR** deverá pagar à **VENDEDORA**: (i) a integralidade do lance vencedor (“Preço de Venda”), quando a forma de pagamento do Preço de Venda for à vista; ou (ii) o sinal, quando a forma de pagamento do Preço de Venda for parcelada. No mesmo prazo, o **COMPRADOR** deverá pagar diretamente ao Leiloeiro a comissão no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do Preço de Venda, observado o disposto no item 7.4, abaixo.

**7.2.** O pagamento, integral ou parcelado, do Preço de Venda deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo **COMPRADOR** por meio de débito em conta de sua titularidade mantida no Banco Bradesco S.A. ou Transferência Eletrônica à Distância - TED oriunda de conta corrente de sua titularidade exclusiva em qualquer instituição financeira no Brasil para crédito em conta corrente indicada pela **VENDEDORA**, sendo vedado o pagamento em espécie, cheque ou PIX.

**7.3.** Na hipótese de o **COMPRADOR** não honrar o pagamento do Preço de Venda na forma prevista neste edital, desde que, notificado de sua mora, o **COMPRADOR** deixe de purgá-la no prazo de até 15 (quinze) dias contados dessa notificação, fica a exclusivo critério da **VENDEDORA**, se for de seu interesse, considerar rescindida de pleno direito a venda, sem que para tanto seja necessária a adoção de qualquer medida judicial para tanto. Nesta hipótese, a **VENDEDORA** poderá, ainda, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do Imóvel pelo seu maior lance ofertado, que terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do seu lance.

**7.3.1.** Na hipótese da purgação da mora, deverá o **COMPRADOR** pagar o valor em mora ou inadimplido, acrescido de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela variação exclusivamente positiva do IGP-M e multa moratória de 10% (dez por cento), sobre o débito atualizado.

**7.4.** **Do pagamento à vista:** ressalvadas as hipóteses do item 7.4.1, abaixo, para os imóveis arrematados por qualquer valor em que o pagamento do Preço de Venda se dará à vista, será concedido pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR** um desconto de 10% (dez por cento) sobre esse preço.

**7.4.1.** **O desconto previsto no item 7.4, acima, não será aplicável: (i) à comissão de 5% (cinco por cento) do Leiloeiro, que deverá ser paga pelo COMPRADOR, sempre, sobre o Preço de Venda sem desconto; e (ii) ao Preço de Venda correspondente ao lance declarado vencedor em leilões que tenham por objeto imóveis retomados pela VENDEDORA em excussão de alienação fiduciária de imóveis da Lei nº 9.514/1997.**

**7.5.** **Do pagamento parcelado:** para todas as vendas parceladas, independentemente do valor do Preço de Venda, será exigido do **COMPRADOR** o pagamento: (i) do sinal mínimo de 30% (trinta por cento) desse preço (“Sinal”), a ser pago no prazo previsto no item 7.1, acima; e (ii) do saldo do Preço de Venda em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais, iguais e consecutivas, corrigidas na forma do item 7.5.2, abaixo, vencendo-se a 1ª (primeira) parcela 30 (trinta) dias após, o que primeiro ocorrer, o fim do prazo do item 7.1, acima, ou da data do efetivo pagamento do Sinal e as demais parcelas em igual dia dos meses subsequentes, até final e integral quitação do Preço de Venda. O vencimento e, por conseguinte, a obrigação de pagamento do Sinal e das parcelas do Preço de Venda terá início e, portanto, será plenamente exigível do **COMPRADOR** independentemente da transmissão de posse (direta ou indireta) e/ou assinatura da Ata e Recibo de Arrematação do Imóvel ou da Escritura.

**7.5.1.** Ocorrendo mora ou inadimplemento no pagamento do Sinal ou de qualquer parcela do Preço de Venda, sobrevirá o acréscimo imediato de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela

variação exclusivamente positiva do IGP-M e multa moratória de 10%, sobre o débito atualizado, além das medidas de execução extrajudicial ou judicial da dívida e excussão das garantias constituídas, nos termos da lei, deste edital ou dos instrumentos jurídicos que deles derivar.

**7.5.2** Após 12 (doze) meses contados, o que primeiro ocorrer, do fim do prazo previsto no item 7.1, acima ou da data do efetivo pagamento do Sinal, as parcelas do Preço de Venda serão corrigidas pela variação exclusivamente positiva do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Nesse sentido, as vendas parceladas em até 12 (doze) parcelas não estão sujeitas a correção, ressalvado na hipótese de mora ou inadimplência de qualquer das parcelas em que incidirão os encargos próprios da mora/inadimplência, incluindo, sem se limitar, a correção monetária da parcela inadimplida ou em atraso, conforme previsto no item 7.5.1, acima.

**7.5.3.** Fica estabelecido que é vedada a opção para pagamento a prazo, em qualquer modalidade, para o **COMPRADOR** com restrições cadastrais, em mora perante a **VENDEDORA** ou instituições financeiras, ou ainda, que figurem nos cadastros de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando, Serasa e SPC. Caso a constatação de tal situação pelo Leiloeiro ou a **VENDEDORA** ocorra apenas após a declaração do lance vencedor ao **COMPRADOR** que se encontra em tal situação, fica estabelecido que mesmo nesta hipótese a venda não prosseguirá e o Imóvel será reconduzido a novo leilão.

## 8. Escritura Pública

**8.1.** A venda será formalizada por meio de escritura pública (“Escritura”):

- (i) **No caso das vendas à vista:** por meio da lavratura da escritura pública de venda e compra, a ser formalizada em até 30 (trinta) dias, contados da data da superação das Condições Resolutivas.
- (ii) **No caso de vendas a prazo:** por meio de escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária do imóvel, a ser formalizado em até 30 (trinta) dias, contados da superação das Condições Resolutivas.

**8.1.1.** O **COMPRADOR** se obriga a prenotar a Escritura no Registro de Imóveis competente no prazo de até 5 (cinco) dias (“Prazo Prenotação”) e a obter o registro à margem da matrícula do imóvel da transferência da propriedade e, se o caso, da constituição da alienação fiduciária em garantia, em até 30 (trinta) dias (“Prazo Registro”), ambos os prazos contados da data de lavratura da Escritura.

**8.1.2.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas no item 8.1.1, acima, o **COMPRADOR** deverá enviar, para o endereço eletrônico [com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br](mailto:com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br), o comprovante de prenotação da Escritura e, posteriormente a isto, a certidão atualizada da matrícula do Imóvel que comprove a transferência a propriedade e, se o caso, a constituição da alienação fiduciária em garantia. Para tanto, o envio do comprovante de prenotação deverá ser feito pelo **COMPRADOR** em até 1 (um) dia útil, contado do encerramento do Prazo Prenotação e a certidão atualizada da matrícula em até 1 (um) dia útil, contado do encerramento do Prazo de Registro.

**8.1.3.** Deixando o **COMPRADOR** de cumprir com as suas obrigações previstas nos itens 8.1.1 e 8.1.2: (a) ficará facultado à **VENDEDORA** adotar as providências necessárias para a prenotação e/ou o registro da Escritura, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas providências; e (b) o descumprimento dessas obrigações pelo **COMPRADOR** configurará ato atentatório às regras deste Edital e da Escritura, e sujeitará o **COMPRADOR** ao pagamento de multa penal diária não compensatória, por infração cometida, no valor equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de atraso atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV (a “Multa Diária”), que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro do **COMPRADOR** para a participação em novos leilões promovidos pela **VENDEDORA** e/ou por outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S.A. e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.

**8.1.4.** Caso a **VENDEDORA** exerça a faculdade prevista no item 8.1.3, alínea “a”, acima, o **COMPRADOR** fica obrigado a ressarcir a **VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, apurada entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pelo **COMPRADOR**.

**8.1.4.1.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa.

**8.1.4.2.** Em caso de mora ou inadimplência do **COMPRADOR** no cumprimento da obrigação de pagar prevista no item 8.1.4.1, acima, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

**8.2.** A Escritura será lavrada por Tabelião de Notas de livre escolha da **VENDEDORA**.

**8.3.** Se por culpa do **COMPRADOR** vencer eventual documentação disponibilizada pela **VENDEDORA** para lavratura da Escritura, prenotação e/ou o registro da transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis da situação do Imóvel, fica sob a responsabilidade do **COMPRADOR** a obtenção de novos documentos, hipótese em que a **VENDEDORA** não será responsabilizado por tais custos ou pelo atraso na assinatura ou registro do instrumento de venda.

**8.4.** O **COMPRADOR** deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos, custas, emolumentos e outras despesas perante a autoridade fazendária e os Cartórios de Notas e de Registro Imobiliário, a fim de que seja formalizada a Escritura, efetuado o registro da transferência da propriedade na matrícula do Imóvel e, em se tratando de venda a prazo, da alienação fiduciária do Imóvel, sempre observado os prazos previstos acima.

**8.5.** Não constituirão motivo para desfazimento do negócio pelo **COMPRADOR**, ou modificação dos vencimentos das parcelas do saldo do Preço de Venda, o eventual atraso na formalização da Escritura em razão de eventual certidão, da atualização de atos societários da **VENDEDORA** ou de ressalvas constantes no enunciado deste Edital, especialmente quando celebrado fora da sede da **VENDEDORA**.

**8.6.** Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste, conforme o caso, a imediata lavratura da Escritura, ficará facultado à **VENDEDORA** celebrar instrumento particular de compromisso de venda e compra, quitado ou parcelado, conforme o caso, situação em que o **COMPRADOR** deverá assinar o referido instrumento em até 05 (cinco) dias contados do comunicado feito pela **VENDEDORA** a esse respeito. O eventual descumprimento do referido prazo sujeitará o **COMPRADOR** às consequências dispostas no Capítulo 14 – Inadimplemento, Rompimento e Consequências, abaixo.

**8.7.** As minutas da Escritura estão disponíveis no site do Leiloeiro para prévia consulta dos interessados.

**8.7.1.** Ao concorrer para a aquisição do Imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** das referidas minutas e de todas as condições estipuladas neste edital, que não sofrerão ajustes de qualquer natureza, ressalvados aqueles que sejam necessários para corrigir eventuais exigências do Tabelionato de Notas de escolha da **VENDEDORA** e/ou do Registro de Imóveis da situação do Imóvel arrematado.

**8.7.2** Se, por norma, lei ou decisão judicial irreversível, as operações imobiliárias garantidas por alienação fiduciária de imóveis passem a ser formalizadas também por instrumento particular, fica facultado a **VENDEDORA** optar por essa modalidade, hipótese em que o **COMPRADOR** ficará obrigado a firmar a compra e venda a prazo com pacto adjeto de alienação fiduciária de imóvel por meio de instrumento particular, que observará as condições dispostas na escritura pública de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia disponibilizada no site do Leiloeiro, exceção feita às adaptações que sejam necessárias a essas disposições para o atendimento de disposições legais ou normativas. Também na hipótese aqui tratada, o **COMPRADOR** arcará com todos os custos necessários para o registro do instrumento particular, observado o disposto nos itens 8.4, acima, e 9.1, abaixo, bem como ficará responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas nos itens 8.1.1 e 8.1.2, acima, sob pena do disposto nos itens 8.1.3 a 8.1.4.2, e das obrigações previstas nos itens 11.1 a 11.4, abaixo, sob pena do disposto nos itens 11.5 a 11.6.2.

## **9. Despesas com a Transferência do Imóvel**

**9.1.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à formalização da Escritura e o seu registro na matrícula do Imóvel para fins de transferência do Imóvel e, se o caso, da alienação fiduciária do Imóvel, tais como, sem se limitar, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome da **VENDEDORA**, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários,

registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de eventual laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

**9.2.** O **COMPRADOR** se obriga a comparecer para firmar a Escritura no prazo descrito no item 8.1.1 acima, conforme aplicável, independentemente de eventual questionamento judicial ou extrajudicial realizado por ele, acerca da base de cálculo do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, de forma que, o eventual insucesso e/ou a demora na manifestação judicial ou extrajudicial, por qualquer motivo (incluindo, sem se limitar, em situações de caso fortuito ou força maior), não obstará a obrigação do **COMPRADOR** de quitar o ITBI arbitrado para esse fim, ressalvado o seu direito de demandar a repetição do indébito contra o Município da situação do Imóvel.

## **10. Cláusula Constituti e da Transferência da Posse do Imóvel**

**10.1.** A posse direta e indireta do Imóvel que estejam desocupado e a posse indireta do Imóvel que esteja ocupado será transferida ao **COMPRADOR** na data de lavratura da Escritura, sendo que para essa lavratura, além das demais condições previstas neste edital, deverá ser comprovado pelo **COMPRADOR**

- (i) **nas vendas à vista:** a compensação bancária do valor integral do Preço de Venda e a respectiva lavratura da Escritura; e
- (ii) **nas vendas parceladas:** a compensação bancária dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Preço de Venda com vencimento até a data de lavratura da Escritura.

**10.2.** A transmissão da posse operar-se-á automaticamente nos prazos estabelecido no item 10.1 acima, ocasião em que todos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o Imóvel ficarão a cargo do **COMPRADOR**, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao **COMPRADOR** providenciar o seu ingresso no Imóvel que esteja desocupado, podendo retirar as chaves do imóvel no endereço indicada na descrição do bem.

**10.2.1.** Em relação ao Imóvel que esteja ilegitimamente ocupado, caberá ao **COMPRADOR** providenciar a retomada da posse direta, observado o disposto no item 4.5, acima.

## **11. Responsabilidade Fiscal e de Encargos Incidentes sobre o Imóvel**

**11.1.** Todas as despesas do Imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo, foro e outros encargos, ou acréscimos em decorrência de atualizações, serão de responsabilidade do **COMPRADOR** a partir da data da outorga, conforme o caso, da posse direta ou indireta do Imóvel, como também pelos que venceram e vencerem a partir da referida data, ainda que sejam lançados ou cobrados em nome da **VENDEDORA**.

**11.1.1.** O **COMPRADOR** responde pela obrigação prevista no item 11.1 ainda que o Imóvel esteja, legítima ou ilegitimamente, na posse de terceiros.

**11.2.** O **COMPRADOR** deverá providenciar a transferência para sua titularidade das obrigações fiscais, condominiais e de consumo (água, energia etc.) junto às esferas competentes, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da lavratura da Escritura, incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do Imóvel e nas concessionárias de serviços públicos.

**11.3.** Sendo o Imóvel foreiro, o **COMPRADOR** deverá providenciar por conta própria e às suas expensas, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores a **VENDEDORA**, nos prazos previsto em lei. Os eventuais encargos devidos a este título, incluindo, sem se limitar, os relativos a multas e diferenças de laudêmio pelo não atendimento dos prazos legais, serão arcados de forma exclusiva pelo **COMPRADOR**.

**11.4.** A fim de atestar o cumprimento das obrigações assumidas nos itens 11.2 e 11.3, o **COMPRADOR** deverá enviar, para o endereço eletrônico [com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br](mailto:com.operacoes@bsp.bradescoseguros.com.br), os protocolos dos requerimentos feitos aos órgãos competentes para as atualizações cadastrais do Imóvel e os comprovantes que

atestem a conclusão dessas atualizações. Para tanto, o envio dos protocolos deverá ser feito pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data de lavratura da Escritura; e o envio dos comprovantes de conclusão das atualizações cadastrais em até 1 (um) dia útil, contados do término dos prazos previstos nos itens 11.3 e 11.4.

**11.5.** Deixando o **COMPRADOR** de cumprir com as suas obrigações previstas nos itens 11.1 a 11.4: (a) ficará facultado à **VENDEDORA** quitar os valores lançados e não pagos pelo **COMPRADOR** e/ou adotar as providências necessárias para as atualizações cadastrais do Imóvel, incluindo, sem se limitar, o pagamento de todos os custos necessários para essas atualizações; e (b) o descumprimento dessas obrigações pelo **COMPRADOR** configurará ato atentatório, sujeitando o **COMPRADOR** ao pagamento da Multa Diária e demais sanções previstas no item 8.1.3, alínea “b”, acima.

**11.6.** Caso a **VENDEDORA** exerça a faculdade prevista no item 11.5, alínea “a”, o **COMPRADOR** fica obrigado a ressarcir a **VENDEDORA** de todas as perdas e danos suportados por esta, incluindo, mas sem se limitar, todos os custos, despesas, emolumentos, tributos e custas suportados pela **VENDEDORA**, devidamente corrigidas pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, apurada entre as datas da perda ou dano incorrido e a do ressarcimento pelo **COMPRADOR**.

**11.6.1.** A Multa Diária e os ressarcimentos deverão ser pagos pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas das perdas e danos por ela sofridos e imputar a referida multa.

**11.6.2.** Em caso de mora ou inadimplência do **COMPRADOR** no cumprimento da obrigação de pagar prevista no item 11.6.1, acima, sobre o valor do débito atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV, serão acrescidos juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa moratória de 10% (dez por cento).

## **12. Não Configuração de Novação ou Renúncia de Direitos**

**12.1.** A omissão ou tolerância da **VENDEDORA** em exigir o estrito cumprimento deste Edital e/ou da Escritura, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

## **13. Exigências Legais e de Prestação de Informações ao COAF**

**13.1.** A **VENDEDORA** está obrigada 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 9.613/1998.

**13.2.** O **COMPRADOR**, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, juntamente com a Ata e Recibo de Arrematação, ficha cadastral, obrigando-se, ainda, a informar a **VENDEDORA**, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos pelo **COMPRADOR** e/ou seus representantes, sendo certa, em qualquer hipótese, a responsabilidade civil e penal do **COMPRADOR** em relação à veracidade de suas declarações.

**13.3.** O **COMPRADOR** declara ser lícita a origem dos recursos por ele empregados na aquisição do Imóvel, inclusive, sem se limitar na hipótese em que tome crédito para este fim, bem como ter ciência do previsto no art. 11, inciso II da Lei nº 9.613/1998, com as alterações posteriores introduzidas, inclusive pelas Leis 12.683/12 e 13.964/19, bem como o previsto nos artigos 297, 298 e 299 do Código Penal.

## **14. Inadimplemento, Rompimento e Consequências**

**14.1.** O não cumprimento pelo **COMPRADOR** das obrigações constantes deste Edital, na forma e prazos aqui estipulados, será considerado ato atentatório as regras do Edital e sujeitará o **COMPRADOR** ao pagamento de multa no valor equivalente a 2% (dois por cento) sobre o Preço da Venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGP-M até a data do efetivo pagamento dessa multa (“Multa Penal”), sem prejuízo da apuração das perdas e danos causados à **VENDEDORA** e ao Leiloeiro, que poderá ser cobrada judicial ou extrajudicialmente, bem como ocasionar o bloqueio do cadastro do **COMPRADOR** para a participação em novos leilões da

**VENDEDORA** e de outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A e/ou pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A..

**14.1.1.** Sendo assim, em qualquer hipótese de mora ou inadimplemento, inclusive em relação a não assinatura dos documentos de formalização da venda (Ata de Recibo e Arrematação ou Escritura), o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sanar purgar a mora ou inadimplemento e pagar a Multa Penal, sob pena de rescisão da venda.

**14.1.2.** Não sanado descumprimento da obrigação em mora ou inadimplida no prazo de cura indicado no item 14.1.1, acima, o **VENDEDOR** poderá considerar o negócio terminado e o **COMPRADOR** perderá todos os direitos relativos ao Imóvel, ficando esse liberado para nova venda.

**14.1.3.** Adicionalmente à multa prevista no item 14.1, acima, na hipótese de a venda ser rompida por culpa do **COMPRADOR**, o **COMPRADOR** arcará com o pagamento de multa no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do montante do Preço de Venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV.

**14.2.** Os pagamentos das multas devidas pelo **COMPRADORA** em decorrência do descumprimento de obrigações assumidas neste edital ou na Escritura poderão ser compensados pela **VENDEDORA** dos montantes do Preço de Venda eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** até a rescisão da venda do Imóvel, ficando, por outro lado, a **VENDEDORA** obrigada a entregar ao **COMPRADOR**, após essa compensação, o valor que sobejar ao necessário para quitação dessas multas, o que deverá fazê-lo, a **VENDEDORA**, em até 30 (trinta) dias contados, conforme o caso, da restituição amigável da posse do Imóvel pelo **COMPRADOR** (se já tiver havido a sua transmissão) ou da data do desfazimento do negócio pela **VENDEDORA** (se não houver sido transmitida a posse), atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV acumulado entre o dia dos pagamentos realizados pelo **COMPRADOR** e o da efetiva restituição.

**14.3.** Após formalizada a Escritura, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto na Escritura.

**14.4.** Em qualquer das hipóteses de rompimento, independente da aplicação de multas, o **COMPRADOR** fica obrigado ao pagamento da comissão do Leiloeiro, que é considerada líquida e certa, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância, ressalvado o disposto no item 14.6, abaixo.

**14.5.** Em qualquer hipótese de término da venda e compra, caso haja valor a ser devolvido pela **VENDEDORA** ao **COMPRADOR**, fica estabelecido que o comprovante de devolução desse valor vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre o **COMPRADOR** e a **VENDEDORA**.

**14.6.** A indenização a ser paga pela **VENDEDORA** em caso de evicção somente será paga após o regular trânsito em julgado da decisão judicial que a reconhecer e ficará limitada ao valor correspondente ao percentual do Preço de Venda efetivamente pago pelo **COMPRADOR**, corrigido pela variação exclusivamente positiva do IGP-M-FGV entre as datas dos desembolsos pelo **COMPRADOR** e a do pagamento da indenização pela **VENDEDORA**, acrescido dos valores pagos pelo **COMPRADOR** a título de comissão do Leiloeiro e dos custos com escritura e seu registro e, conforme o caso, o registro e baixa do pacto adjeto de alienação fiduciária, não sendo conferido ao **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.

**14.7.** O **COMPRADOR**, uma vez aderindo a este edital ao acessar e ofertar lances por meio do site do Leiloeiro, uma vez declarado vencedor no certame e superadas as Condições Resolutivas, não poderá desistir da compra do Imóvel objeto de seu lance, ainda que não venha a firmar a Ata de Recibo e Arrematação, sujeitando-se, em caso de rescisão da venda por culpa do **COMPRADOR**, às sanções previstas neste edital.

**14.8.** Em qualquer hipótese de término das vendas que derivar dos leilões objeto deste edital, fica estipulado que esse término se operará de pleno direito, sem a necessidade de intervenção do poder judiciário, na data em que a **VENDEDORA** comunicar ao **COMPRADOR** esse término.

## **15. Foro de Eleição**

15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo, SP, para que neles sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

## ANEXO I

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

SIP	LOTE	UF	TEXTO	VALOR 1°	VALOR 2°
25409	01	SP	São Paulo. Jardim Santo Elias. Rua Domingos Sérgio dos Anjos, n° 277. Prédio Comercial com 9 pavimentos, e 97 vagas de garagem. Áreas totais: terreno: 3.680,00m <sup>2</sup> , constr. estimada: 9.981,11m <sup>2</sup> . Matr. 66.830 do 16° RI local. <b>Obs.:</b> Desocupado.	R\$ 36.000.000,00	R\$ 21.000.000,00