

## EDITAL DE LEILÃO ON-LINE

Data: 14 de junho de 2024, às 11 horas

Leiloeiro: Zuk Leilões

## CONDIÇÕES DE VENDA

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

**1.1.** Os imóveis das empresas controladas pela BSP Empreendimentos Imobiliários S.A. – empresa da Organização Bradesco – (doravante denominadas simplesmente de **BSP** ou **VENDEDORA**), serão vendidos por meio de leilão eletrônico *on line*, por valor nominal igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel.

**1.2.** Fica reservado à **VENDEDORA**, sem necessidade de aviso prévio, o direito de retirar, desdobrar ou reunir os imóveis 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 dos imóveis, 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.** 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 de cada imóvel, bem como, quanto ao direito da BSP de promover eventuais alterações nas descrições dos imóveis 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 dos imóveis, dos documentos e informações relativas a eles, à **VENDEDORA** e aos antecessores que constem das matrículas dos imóveis, bem como 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 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.

**1.5.** 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* dos imóveis, o interessado deverá se cadastrar, antecipadamente ao início do leilão, ou seja, até às 12h da data descrita no cabeçalho do documento, no site do Leiloeiro [www.portalzuk.com.br](http://www.portalzuk.com.br), 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, imprevisões 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 aos Imóveis**

**3.1.** 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, 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 aos imóveis 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 Imóveis**

**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.** 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. 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 dos imóveis 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.

**4.3.** 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 dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. Nesse sentido, a **VENDEDORA** não responde por eventuais débitos dos imóveis 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 registrares dos imóveis 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 dos imóveis está subordinada às seguintes condições resolutivas (“Condições Resolutivas”), as quais, em conjunto ou isoladamente, deverão ser verificadas nos prazos abaixo previstos:

(i) a análise documental e de crédito pela **VENDEDORA**, o que deverá ocorrer em até 90 (noventa) dias contados da data do leilão; e/ou

(ii) o exercício de direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação a quaisquer imóveis ofertados, seja em razão de locação, condomínio pro indiviso, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal ou contratual assumida com terceiros, nas mesmas condições ofertadas pelo **COMPRADOR**, o que deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias contados da data do leilão ou, se maior, do prazo legal e/ou contratual assumido pela **VENDEDORA** com esses terceiros, se aplicável.

6.2. A superação das Condições Resolutivas ensejará automaticamente a consolidação da venda, devendo ser observado os prazos dispostos no Capítulo 8 - “Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel Com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia”, abaixo.

6.3. Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento em razão da não superação das Condições Resolutivas, a **VENDEDORA** devolverá os valores eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** mediante depósito a ser efetuado em conta bancária de titularidade exclusiva do **COMPRADOR** ou por meio de consignação judicial ou extrajudicial de valores.

## 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, resolver de pleno direito a venda, na forma da lei. 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:** 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. Todavia, o referido desconto não será aplicável à comissão do Leiloeiro. Nesse sentido, o **COMPRADOR** deverá pagar a comissão de 5% (cinco por cento) ao Leiloeiro calculado sobre o valor do Preço de Venda sem desconto.

**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, vencendo-se a 1ª (primeira) parcela 30 (trinta) dias após, o que primeiro ocorrer, do 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, 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 e/ou assinatura da Ata e Recibo de Arrematação do Imóvel ou do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia.

**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** As parcelas do Preço de Venda serão corrigidas 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 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 ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia**

**8.1.** A venda será formalizada:

**(i) No caso das vendas à vista:** por meio da lavratura da escritura pública de venda e compra (“Escritura”), a ser formalizada em até 30 (trinta) dias, contados da data da superação da Condição Resolutiva.

**(ii) No caso de vendas a prazo:** por meio do Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia (“Instrumento Particular”), a ser formalizado em até 30 (trinta) dias, contados da superação das Condições Resolutivas.

**8.1.1.** A Escritura ou o Instrumento Particular, conforme o caso, deverá ser levada a registro na matrícula do imóvel pelo **COMPRADOR**, que se obriga a apresentar à **VENDEDORA** a certidão atualizada da matrícula do imóvel com o referido registro em até 30 (trinta) dias, contados da data da assinatura da Escritura ou do Instrumento Particular, incluindo para fins de prova da constituição da alienação fiduciária do imóvel nos casos de vendas a prazo.

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

**8.3.** Se por culpa do **COMPRADOR** eventual documentação disponibilizada pela **VENDEDORA** para lavratura da Escritura Pública e o registro desta ou do Instrumento Particular vencer, 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.** Salvo a documentação de responsabilidade da **VENDEDORA**, 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 ou o Instrumento Particular, 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 ou do Instrumento Particular 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 Pública ou a assinatura do Instrumento Particular, 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.

## **9. Despesas com a Transferência dos Imóveis**

**9.1.** Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à formalização, conforme o caso, da Escritura Pública ou do Instrumento Particular e o 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.

## **10. Cláusula Constituti e da Transferência da Posse dos Imóveis**

**10.1.** A posse do bem será transferida ao **COMPRADOR**:

**(i) nas vendas à vista**, comprovadas a compensação bancária do valor integral do Preço de Venda e a respectiva lavratura da Escritura Pública; ou

**(ii) nas vendas parceladas**, da assinatura do Instrumento Particular, comprovados a compensação bancária dos pagamentos do Sinal e das parcelas do Preço de Venda com vencimento até a data, bem como a respectiva assinatura desse instrumento.

**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, podendo retirar as chaves do imóvel no endereço indicada na descrição do bem.

## **11. Responsabilidade Fiscal e de Encargos Incidentes sobre os Imóveis**

**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**.

**11.2.** Os valores lançados e não pagos pelo **COMPRADOR** após a outorga da posse que vierem a ser pagos pela **VENDEDORA**, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o **COMPRADOR**, que deverão ser reembolsados pelo **COMPRADOR** em até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas dos custos incorridos. Descumprindo esse prazo, o **COMPRADOR**, além da multa prevista no item 14.1, abaixo, fica obriga ao ressarcimento dos valores despendidos pela **VENDEDORA** acrescidos de juros de mora à razão de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária pela

variação exclusivamente positiva do IGP-M até sua quitação e multa moratória de 10% (dez por cento), sobre o valor atualizado.

**11.3.** 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, a contar da assinatura da Escritura Pública ou do Instrumento Particular, incluindo, sem se limitar, no cadastro imobiliário da Prefeitura do local do imóvel, nas concessionárias de serviços públicos, comprovando as providências ora pactuadas por intermédio do envio de e-mail para o endereço eletrônico [locacoes@bsp.bradescoseguros.com.br](mailto:locacoes@bsp.bradescoseguros.com.br), sob pena de responder, em caso de mora ou inadimplemento no cumprimento da obrigação, pela multa prevista no item 14.1, abaixo, bem como por eventuais perdas e danos causados a **VENDEDORA**, incluindo, sem se limitar, os que esta incorrer para, em substituição ao **COMPRADOR**, promover a atualização dos referidos cadastros e a defesa de seus interesses em ações ou procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de débitos e encargos relativos ao imóvel.

**11.3.1.** 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**.

**11.3.2.** Na hipótese de inadimplemento dos itens 11.3 e 11.3.1 acima, sem prejuízo da obrigação de pagamento pelo **COMPRADOR** da multa prevista no item 14.1, abaixo, a **VENDEDORA** poderá providenciar diretamente as transferências, cabendo ao **COMPRADOR** o reembolso de custas, emolumentos, diligências e pagamento de taxa de expediente e demais outras despesas decorrentes das referidas transferências, que deverá fazê-lo em até 5 (cinco) dias, contados do recebimento da notificação da **VENDEDORA** que apresentar a prestação de contas dos custos incorridos. Descumprindo esse prazo, o **COMPRADOR**, além da multa prevista no item 14.1, abaixo, fica obriga ao ressarcimento dos valores despendidos pela **VENDEDORA** devidamente acrescidos dos encargos de mora estabelecidos no item 11.2, acima.

## **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, conforme o caso, da Escritura Pública ou do Instrumento Particular, 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 prazo 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 de Venda, atualizado pela variação exclusivamente positiva do IGPM-FGV até a data do efetivo pagamento dessa multa, 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 futuros da **VENDEDORA** e de outras empresas controladas, direta ou indiretamente, pelo Banco Bradesco S/A.

**14.1.1.** Sendo assim, em qualquer hipótese de inadimplemento, inclusive a de não assinatura dos documentos de formalização da venda (Ata de Recibo e Arrematação, Instrumento Particular ou Escritura), o **VENDEDOR** notificará o **COMPRADOR**, por escrito, para, no prazo de 15 (quinze) dias a contar do recebimento de tal notificação, sob pena de cancelamento da venda, sanar o descumprimento, bem como pagar, a multa moratória de que trata o item 14.1.

**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 da data da resolução até a data do efetivo pagamento dessa multa.

**14.1.4.** O pagamento das multas previstas nos itens 14.1 e 14.1.3, acima, poderá ser compensada pela **VENDEDORA** com os montantes do Preço de Venda eventualmente pagos pelo **COMPRADOR** à **VENDEDORA** até o término 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 Pública ou o Instrumento Particular, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou na lei, conforme o caso.

**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 (perda da coisa por força de sentença judicial transitada em julgado) fica 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 do desembolso 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, registro da propriedade 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.

## **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.



**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

SIP	Lote	UF	Texto	Valor mínimo
21029	1	BA	<p><b>Salvador. Comércio.</b> Avenida Estados Unidos, nº 26. Prédio Comercial, composto por subsolo, térreo, sobreloja, 10 pavimentos tipo e pavimento cobertura, com 7 vagas de garagem. Áreas totais: ter.: 1.036,87m<sup>2</sup> e constr.: 12.437,13m<sup>2</sup>. Matr. 21.125 do 4º RI local. <b>Obs.</b></p> <p>(1) A vendedora não se responsabiliza pelo status de certificados relativos aos imóveis, tais como AVCB e Habite-se, bem como, por eventuais pendências e divergências cadastrais, áreas e dados do imóvel perante órgãos e terceiros, cabendo sempre a constatação e qualquer regularização ao arrematante;</p> <p>(2) A vendedora não se responsabiliza pelo estado físico do imóvel, no que se incluem suas edificações;</p> <p>(3) Existindo gravames, penhoras, hipotecas ou locações registradas na matrícula do imóvel e que eventualmente impeçam o registro das transferências, a vendedora envidará seus melhores esforços para baixá-los, podendo, todavia, não existir prazo especificado para conclusão de tais medidas;</p> <p>(4) Ao arrematante cabe o levantamento prévio sobre a existência de débitos tributários ou contas de consumo incidentes sobre o imóvel, assumindo total exclusividade por qualquer débito eventualmente constatado, independentemente da data de seus fatos geradores ou inscrições imobiliárias relacionada, ainda que antecessoras à atual;</p> <p>(5) Cabe ao arrematante realizar previamente todos os levantamentos necessários para apuração da situação do imóvel quanto a desapropriações, tombamentos ou outras restrições de natureza urbanística, assumindo a responsabilidade por restrições eventualmente existentes;</p> <p>(6) Imóvel desocupado.</p>	R\$ 9.700.000,00

**Banco Bradesco S.A. - BSP Empreendimentos Imobiliários S.A.**

**DORA PLAT**  
 LEILOEIRA OFICIAL JUCESP 744  
 Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis  
 São Paulo – SP CEP 01244-010

São Paulo/SP, 02 de maio de 2024.