bradesco

Leilão de 02 Imóveis
SOMENTE ONLINE

DATA DO LEILÃO
22/06/2026
SEGUNDA - 11h00

LOTE
1



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SAO PAULO/SP

São Paulo/SP. Brooklin Paulista. Rua Arandu, 205. Edifício Berrini Business Center. Escritório 1006 (10º andar), c/ direito a uma vaga de garagem. Área priv. 39,510m². Matr. 162.321 do 15º RI local. Obs.: Desocupado. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro. Lance Mínimo: R$ 424.220,00

LOTE
2



CLIQUE E VEJA MAIS DETALHES

SAO PAULO/SP

São Paulo/SP. Brooklin Paulista. Rua Arandu, 205. Edifício Berrini Business Center. Escritório 1007 (10º andar), c/ direito a uma vaga de garagem. Área priv. 26,887m². Matr. 162.322 do 15º RI local. Obs.: Desocupado. Visitas deverão ser previamente agendadas com o leiloeiro. Lance Mínimo: R$ 306.290,00

CONDIÇÕES DE VENDA

1. Participação no leilão

Os interessados em participar do leilão deverão se cadastrar previamente no site www.freitasleiloeiro.com.br, enviar a documentação necessária para obtenção de “login” e senha e anuir às regras de participação dispostas no referido site habilitando-se em até 01 (uma) hora antes do início do fechamento do leilão, acessando a página do leilão, clicando na opção HABILITE-SE.

Os lances “on-line” não garantem direitos ao PROPONENTE em caso de recusa do LEILOEIRO ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries, que serão assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

Em até 02 (dois) dias contados da data do leilão, o ofertante do lance vencedor deverá apresentar e fornecer cópia dos seguintes documentos:

i) Sendo pessoa física: (a) RG/RNE e CPF, inclusive de seu cônjuge ou companheiro, quando for o caso; (b) comprovante de residência, atualizado (conta de luz, água, telefone fixo ou gás); (c) certidão de casamento e pacto, se houver; (d) comprovante de permanência legal e definitiva no país, se estrangeiro; (f) ficha cadastral, devidamente preenchida e assinada;

ii) Sendo pessoa jurídica: (a) CNPJ; (b) ato constitutivo da sociedade e sua última alteração; (c) prova de representação (ex.: procuração/ata de eleição); (d) RG/RNE e CPF do(s) seu(s) representante(s) legal(is) (e) ficha cadastral, devidamente preenchidae assinada.

iii) Na hipótese de representação do COMPRADOR ser através de corretor de imóveis e/ou procurador, tanto pessoa física quanto pessoa jurídica, o corretor e/ou procurador deverá apresentar procuração para fins específicos com firma reconhecida, constando a descrição do imóveis a ser adquirido, bem como as condições de aquisição. Nessa hipótese, os honorários do corretor deverão ser pagos integralmente pelo COMPRADOR.

iv) Menores de 18 anos somente poderão participar se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

v) Estrangeiros, além da apresentação da documentação indicada para pessoa física, deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

2. Lances on-line

Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances por meio do sistema “on-line” no site www.freitasleiloeiro.com.br, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, haverá(ão) prorrogação(ções) por mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado, caso este, não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

3. Visita prévia ao imóvel

As fotos do imóvel divulgadas através do site do LEILOEIRO, jornais e outros meios são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados realizar visita prévia à realização do leilão.

CONDIÇÕES DE VENDA

4. Impedimentos para arrematações e cancelamento da venda

O COMITENTE VENDEDOR, a seu exclusivo critério ou necessidade, poderá aceitar ou não a arrematação de COMPRADOR que possua qualquer pendência, irregularidade ou restrição perante o COMITENTE VENDEDOR, ou se figurar no cadastro dos órgãos de proteção ao crédito, tais como, Serasa, SPC, etc. Caso o COMITENTE VENDEDOR constate qualquer irregularidade na documentação apresentada, durante ou após o encerramento do pregão, a venda poderá ser considerada sem efeito, independentemente de justificativas por parte do COMITENTE VENDEDOR.

5. Condições de pagamento

À vista, sem desconto: Sinal de 40% no ato da arrematação e o restante na assinatura da escritura. Obs.: SEM USO DO FGTS.

O pagamento do sinal da arrematação deverá ser efetivado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do COMPRADOR para conta corrente bancária do COMITENTE VENDEDOR, a qual será informada pelo LEILOEIRO. A falta de pagamento no prazo estipulado implicará a resolução de pleno direito do negócio jurídico, independentemente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da apuração de perdas e danos pelo COMITENTE VENDEDOR, ficando o imóvel livre para ser alienados, de imediato.

6. Comissão do leiloeiro

O COMPRADOR pagará ao LEILOEIRO, em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do horário de aprovação da venda pelo COMITENTE VENDEDOR, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre o valor do arremate, a título de comissão, a qual não está incluída no valor do lance, através de transferência bancária de conta corrente de titularidade do COMPRADOR para conta corrente bancária do LEILOEIRO.

7. Formalização da venda

Através de escritura que será lavrada perante o Tabelionato indicado pelo COMITENTE VENDEDOR. O COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR em até 60 (sessenta) dias da data assinatura da escritura, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos. 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 COMITENTE VENDEDOR não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

8. Estado físico do imóvel

O imóvel será vendido em caráter “AD CORPUS” e no estado de ocupação e conservação em que se encontram, inclusive, no tocante a eventuais ações, ocupantes, locatários, arrendatários e posseiros. As áreas mencionadas neste Edital (ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL) e outros veículos de comunicação e divulgação deste leilão são meramente enunciativas, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do imóvel, bem como, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

CONDIÇÕES DE VENDA

9. Responsabilidade fiscal e encargos incidentes sobre o imóvel

Todos os débitos pendentes relativos a tributos, despesas condominiais e outros encargos, que incidem sobre o imóvel serão de responsabilidade do COMITENTE VENDEDOR até a data do leilão, exceto se apontado de forma diversa em sua descrição, 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, sem direito a qualquer ressarcimento. O pagamento de eventuais encargos imobiliários de responsabilidade do COMITENTE 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.

10. Situação do imóvel

O imóvel será vendido conforme a respectiva matrícula, obrigando-se o COMPRADOR, de maneira irrevogável e irretratável, a promover, às suas expensas, averbações e regularizações de qualquer natureza, e/ou cumprir quaisquer exigências junto a cartórios ou repartições públicas, inclusive as de natureza previdenciária e tributária, devidas a partir da data do leilão. O COMPRADOR não poderá alegar desconhecimento das condições de venda e pagamento, das características do imóvel adquirido, das condições de zoneamento, de eventual restrição de uso, da sua situação jurídica, de eventual ausência de averbação de benfeitorias e áreas existentes junto ao Registro de Imóveis competente, e não poderá alegar qualquer tipo de vício ou erro, ou que não conhece a situação do imóvel e as condições físicas e documentais em que se encontram, sendo de sua inteira responsabilidade a pesquisa da situação dos imóveis e regularização junto ao CRI, INSS, INCRA, prefeitura e demais órgãos públicos, arcando com as respectivas despesas e, assim sendo, não será devido ao COMPRADOR qualquer complemento de área, indenização, reembolso ou a rescisão do negócio.

11. Restrições de uso do imóvel

O COMPRADOR deverá se cientificar prévia e inequivocamente, 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 ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o COMITENTE VENDEDOR responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O COMITENTE VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

12. Providências e despesas com a transferência da propriedade

Serão de inteira responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas quando for o caso: regularização da matrícula, a transferência do imóvel para seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, pendências ambientais, infraestrutura, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que por ventura possam ocorrer, ainda que em nome do COMITENTE VENDEDOR.

CONDIÇÕES DE VENDA

13. Transferência da posse de imóvel desocupado.

A posse de imóvel desocupado será transferida ao COMPRADOR em até 48 (quarenta e oito) horas após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação (sinal de 30% e saldo na data da assinatura da escritura). Confirmado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, 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 COMPRADOR providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante o COMITENTE VENDEDOR. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação do imóvel, quando for o caso, correrão por conta do COMPRADOR.

13.1 Para imóvel locado, será respeitado o direito de preferência, conforme legislação pertinente.

14. Medidas e encargos necessários à desocupação de imóvel ocupado.

Após comprovado o pagamento do valor integral da arrematação e da comissão do leiloeiro, serão transferidos os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força desta cláusula. Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR. Eventualmente, o COMITENTE VENDEDOR poderá já ter ajuizado ação de reintegração/imissão de posse do imóvel alienado na condição de ocupado, 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.

15. Evicção de direito e respectiva indenização

O imóvel disponibilizado à venda pode, a qualquer tempo e eventualmente, serem objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo COMITENTE VENDEDOR. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o COMITENTE VENDEDOR responderá somente por ocasião da definitiva decisão judicial, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, em qualquer situação, motivo para o COMPRADOR 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 à devolução até o limite do preço da venda do imóvel, com acréscimo do IPCA, a contar de seu desembolso, bem como da comissão do LEILOEIRO, e dos custos com escritura e registro da propriedade, 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 sequer pleitear direito de retenção.

CONDIÇÕES DE VENDA

16. Sanções para o caso de inadimplemento

Na hipótese do não pagamento do valor da arrematação na data estipulada, o negócio será considerado resolvido e o COMPRADOR deverá pagar ao COMITENTE VENDEDOR, a título de cláusula penal cominatória, a quantia de 10% (dez por cento) sobre o valor do arremate, que será cobrado por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 786, do Código de Processo Civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes e de Processo Criminal (art. 171, inciso VI, do Código Penal). Sem prejuízo da cláusula cominatória acima, as partes prefixam o valor devido a título de perdas e danos na quantia de 20% sobre o valor do arremate. O sinal dado pelo COMPRADOR constitui-se como arras confirmatórias que, caso o contrato não seja celebrado por fato ou ato exclusivo do COMPRADOR, serão retidas de pleno direito pelo COMITENTE VENDEDOR, sem prejuízo da indenização suplementar em decorrência das perdas e danos da inexecução do negócio. Poderá o LEILOEIRO emitir título de crédito para a cobrança, encaminhando-o a protesto por falta de pagamento, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

17. Não configuração de novação ou renúncia de direitos

A falta de utilização pelo COMITENTE VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concede a lei e este edital, não importa em novação ou renúncia de direitos, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

18. Demais condições do leilão

As demais condições deste leilão obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932.

19. Concordância do participante

Ao concorrer na aquisição do imóvel que compõe o presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo interessado de todas as condições estipuladas neste edital.

20. Responsabilidades perante o COAF

O COMITENTE VENDEDOR e o LEILOEIRO declaram que cumprem toda e qualquer legislação vinculada a prevenção e combate a crime de “lavagem de dinheiro”, inclusive, este último, aos atos normativos editados pelo COAF - Conselho de Controle de Atividades Financeiras.

21. Foro de eleição

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para que nele sejam dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.