LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

STEPHANI DA SILVA NEVES, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na Junta Comercial sob o n° **JUCESP nº 1576**, representante legal da **Leiloaria Smart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

1. COMITENTE – VENDEDOR:

BANCO LUSO BRASILEIRO S/A, inscrito no CNPJ/MF sob o n° **59.118.133/0001-00**.

2. LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01	
Localização	Avenida Bento Guelfi, nº 2.000 – Guaianazes, São Paulo/SP, CEP 08381-750
Descrição	Matrícula nº 237.451 do 7º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP. PRÉDIOS e TERRENO situados na avenida Bento Guelfi nº 2.000 e rua Padre Jósimo Morais Tavares, designados como áreas "A" e "F", em GUAIANAZES, encerrando a área de 7.807,59 m². Contribuintes: 248.024.0017-7 e 248.257.0002-9.
Matrícula Imobiliária n°	237.451 — São Paulo/SP
Inscrição Municipal n°	248.257.0002-9 e 248.024.0017-7
OBS 01 — Ocupação	Imóvel ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	Nada consta.
Débitos	Nada consta.
Lance Inicial	R$ 6.150.000,00 (seis milhões cento e cinquenta mil reais)

LEILÃO - PRAÇA ÚNICA: Encerramento em **15/12/2026** às **14:00**.

CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

O VENDEDOR poderá, a seu exclusivo critério, não homologar a arrematação quando o maior lance for inferior ao lance inicial indicado para o respectivo lote, quando houver irregularidade cadastral ou documental do proponente ou quando a operação não for aprovada nos procedimentos internos de integridade e conformidade, sem que disso decorra direito a indenização.

CLÁUSULA 1ª — Condições de participação, habilitação e leilão online

1.1. Poderá o interessado, participar do leilão: online, habilitando-se previamente no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), até as 10 horas do dia da realização do leilão público. O VENDEDOR não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Para participação online no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela internet na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão serão apresentados no telão junto com os lances obtidos no auditório (caso o leilão seja presencial e online) e não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR ou ao leiloeiro.

1.3. O VENDEDOR observará os procedimentos previstos na legislação e na regulamentação aplicáveis à prevenção à lavagem de dinheiro, ao financiamento do terrorismo e à identificação de clientes e beneficiários finais. O COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá preencher e assinar a ficha cadastral, fornecer os documentos e informações solicitados e comunicar imediatamente qualquer alteração dos dados apresentados, ficando a conclusão da venda condicionada à aprovação dos procedimentos cadastrais e de conformidade do VENDEDOR.

1.4. Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.5. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.6. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.7. A participação de pessoa jurídica ou empresário individual ficará condicionada à apresentação dos documentos de constituição, representação e regularidade exigidos pelo VENDEDOR e pelo leiloeiro, bem como à demonstração de capacidade para aquisição e registro do imóvel. Sendo que quando o comprador for empresário individual a compra e o registro do imóvel se dará em nome da pessoa física (o próprio empresário).

1.8. O COMPRADOR não poderá desistir da aquisição do imóvel após a arrematação. Se o pagamento não for efetuado na forma e no prazo do item 2.2, o COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, destinada ao VENDEDOR, a título de perdas e danos, sem prejuízo da multa de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Oficial, nos termos do item 5.4. Nesse caso, o negócio estará resolvido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, com a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 5 abaixo, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.9. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

CLÁUSULA 2ª — Formalização da venda

2.1. Os dados pessoais e documentos fornecidos pelos interessados e pelo COMPRADOR serão tratados pelo VENDEDOR e pelo leiloeiro para cadastro, habilitação, prevenção a fraudes e à lavagem de dinheiro, análise de conformidade, formalização da venda e cumprimento de obrigações legais e regulatórias, podendo ser compartilhados com autoridades, cartórios, instituições financeiras e prestadores de serviços estritamente necessários à operação, observada a legislação aplicável de proteção de dados pessoais.

2.2. O pagamento será à vista: no ato da arrematação, o COMPRADOR pagará o valor integral da venda ao VENDEDOR, por TED. O COMPRADOR pagará diretamente ao LEILOEIRO a comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, em conta por ele indicada, não se incluindo essa comissão no preço do imóvel.

2.3. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

CLÁUSULA 3ª — Disposições gerais sobre a aquisição do imóvel

3.1. A venda é feita em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir do VENDEDOR nenhum complemento de metragem ou de área, a resolução do contrato ou o abatimento do preço do imóvel.

3.2. O imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

3.3. O COMPRADOR é responsável: pelo levantamento de eventual restrição decorrente de zoneamento/uso do solo, legislação ambiental; pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver; por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente; quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente; por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso; pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário; pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios; por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

3.4. Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar às suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos competentes ou autoridades competentes, se necessário for.

3.5. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter ao VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

3.6. Os tributos imobiliários e as despesas condominiais vencidos até a data da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR, salvo disposição expressa e destacada em sentido diverso na descrição do respectivo lote. A partir da data da arrematação, o COMPRADOR responderá pelos tributos, despesas condominiais e demais encargos cujo fato gerador ou vencimento ocorrer posteriormente, ainda que o lançamento ou a cobrança seja emitido em nome do VENDEDOR.

3.7. O COMPRADOR se sub-rogará nas eventuais ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta exclusiva do COMPRADOR.

3.8. Nas eventuais ações judiciais relativas ao imóvel em que o VENDEDOR figure como réu, o COMPRADOR deverá cooperar com as providencias à regularização da representação processual, e quando cabível e autorizado pelo juízo competente requerer seu ingresso ou a sucessão processual, assumindo todos os custos deste processo.

3.9. O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venham a ser realizadas no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançadas em nome do VENDEDOR ou de seus antecessores.

3.10. Caso o VENDEDOR incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pelo VENDEDOR, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pelo VENDEDOR até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

3.11. É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento integral do preço.

3.12. O COMPRADOR se obriga a lavrar e registrar a Escritura Pública, bem como a providenciar a transferência de titularidade do IMÓVEL nos órgãos públicos e instituições privadas, nos prazos

referidos no item 3.13, sob a pena de ser configurado o seu inadimplemento e responder por eventuais perdas e danos causados ao VENDEDOR.

3.13. Será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR a Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da realização do Leilão, perante o Tabelião de Notas definido pelo VENDEDOR. Após transcorrido o prazo sem a assinatura do COMPRADOR, e independentemente de notificação, o COMPRADOR incorrerá em multa de 20% do valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais.

3.14. Não será admitido pagamento por meio de financiamento bancário, devendo o preço ser quitado à vista, na forma do item 2.2.

3.15. O prazo referido nos itens 3.12 ou 3.13 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

3.16. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

3.17. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

CLÁUSULA 4ª — Evicção de direito

4.1. Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável, ao valor pago pela aquisição do imóvel.

4.2. Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

4.3. Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação as quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

CLÁUSULA 5ª — Desistência e descumprimento

5.1. Antes da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, o VENDEDOR poderá recusar ou resolver a venda nas seguintes hipóteses: a) impossibilidade jurídica ou documental de transferência do imóvel; b) reprovação do COMPRADOR nos procedimentos cadastrais, de prevenção à lavagem de dinheiro, integridade, sanções ou crédito aplicáveis; c) determinação judicial ou administrativa; d) descumprimento deste edital; ou e) ocorrência de fato superveniente que impeça ou torne ilícita a operação. Nessas hipóteses, quando não houver culpa do COMPRADOR, serão restituídas as quantias efetivamente recebidas pelo VENDEDOR, devidamente atualizadas na forma deste edital, sem prejuízo da restituição da comissão pelo leiloeiro, quando cabível.

5.2. Sobrevindo decisão judicial que determine a suspensão ou o cancelamento do leilão ou da arrematação, o cumprimento do negócio ficará suspenso ou será desfeito na extensão determinada pela decisão. Os valores pagos permanecerão sujeitos ao que for definido judicialmente e, quando autorizada ou determinada a restituição, serão devolvidos ao COMPRADOR, com a atualização prevista neste edital, por crédito em conta de sua titularidade.

5.3. Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, o VENDEDOR poderá considerar o negócio resolvido e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando este liberado para nova venda.

5.4. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao VENDEDOR e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

5.5. Quando houver devolução de valores ao COMPRADOR, o VENDEDOR restituirá exclusivamente as quantias que lhe tenham sido efetivamente pagas, conforme item 4.1 deste Edital, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da solicitação e da apresentação, pelo COMPRADOR, dos dados bancários e documentos necessários. A comissão do leiloeiro será restituída pelo responsável por seu recebimento, conforme a hipótese aplicável.

5.6. Caso o COMPRADOR não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto ao VENDEDOR, este procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do COMPRADOR ou consignação judicial ou extrajudicial de pagamento.

5.7. Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do COMPRADOR para retirada após a quitação da multa por ele devida.

CLÁUSULA 6ª — Restituição do imóvel

6.1. Ocorrendo a resolução da venda, por qualquer motivo, o COMPRADOR deverá, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, contados da resolução, devolver o imóvel ao VENDEDOR. O imóvel deverá ser restituído em perfeito estado de conservação, compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo COMPRADOR devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do COMPRADOR para desocupação não tenham surtido efeitos.

6.2. A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o COMPRADOR, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal ao VENDEDOR, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

CLÁUSULA 7ª — Disposições finais

7.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

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

São Paulo, 13 de novembro de 2026

_____

Banco Luso Brasileiro S.A.
CNPJ nº 59.118.133/0001-00

_____

Stephani da Silva Neves
Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576