

## LEILÃO DE ESTACIONAMENTO NA ALAMEDA CAMPINAS – SÃO PAULO/SP – EM 11/03/2024

### Descrição do Imóvel:

**ESTACIONAMENTO**, localizado no 4º subsolo e 3º subsolo inferior do Edifício World Square Flat, situado na Alameda Campinas nº 540, no 17º subdistrito – Bela Vista, São Paulo/SP, possui área privativa de 769,480m<sup>2</sup>, área comum de 867,115m<sup>2</sup>, na qual se incluem as áreas das rampas de acesso de veículos do térreo até a entrada da unidade, a área total de 1.636,595m<sup>2</sup> e a fração ideal de 6,7368% nas coisas de propriedade e uso comuns do condomínio, unidade essa composta de 79 vagas para automóveis, 07 vagas para motocicletas, áreas de circulação de veículos, rampa de acesso de veículos, e 03 depósitos, objeto da matrícula nº 149.276 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo/SP, inscrito na Prefeitura de São Paulo sob o contribuinte nº 009.061.0271-5 ("**Imóvel**").

### Obs.:

(i) Valor de IPTU anual: R\$ 111.095,80;

(ii) Valor mensal de condomínio: R\$ 8.388,48.

**LANCE MÍNIMO: R\$ 1.200.000,00.**

## EDITAL DE LEILÃO

**CAMPINAS 600 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.** (atual denominação social da *GTIS Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.*), sociedade limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 13.647.480/0001-29, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 165, 17º andar, sala 57, Vila Nova Conceição, CEP 04.538-000, legítima proprietária do Imóvel, doravante denominada simplesmente "**VENDEDORA**", torna público que venderá em leilão do tipo "MAIOR LANCE OU OFERTA" o Imóvel de sua propriedade relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital e regras aplicáveis de Direito Privado.

O leilão terá início a partir da data da liberação do Imóvel no site para envio de lances **on-line**, encerrando-se no dia **11/03/2024**, a partir das **10:00** horas e estará a cargo da Leiloeira Oficial, **Sra. Dora Plat**, matriculada na JUCESP sob nº 744.

### 1. OBJETO

1.1. A alienação do Imóvel relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital.

### 2. HABILITAÇÃO

2.1. Os interessados deverão se cadastrar no site portalzuk.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, para participação on-line, com antecedência de até 01 (uma) hora antes do horário previsto para o encerramento do leilão.

2.2. Além das declarações que deverão ser prestadas pelo ganhador do leilão no instrumento definitivo de venda e compra do Imóvel (conforme minuta de escritura anexa ao presente Edital como Anexo II) e observada a disposição contida no item 5.14.1 adiante, cada interessado deverá informar, no momento do cadastro, se exerce ou já exerceu, nos últimos 5 (cinco) anos, emprego ou função pública relevante (pessoa politicamente exposta – “PEP”).

2.2.1. Para fins de esclarecimento, são consideradas PEPs todas as pessoas que, nos últimos 5 (cinco) anos, exerceram, no Brasil ou no exterior, algum cargo, emprego ou função pública relevante ou aquelas que têm familiares, representantes ou ainda pessoas de seu relacionamento próximo nessas condições.

### **3. LANCES ON-LINE**

3.1. O envio de lances se dará exclusivamente através do site [portalzuk.com.br](http://portalzuk.com.br). Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances será prorrogado por mais 2 (dois) minutos, e assim sucessivamente por quantas vezes forem necessárias até que todos os participantes tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

### **4. DECLARAÇÃO DA VENDEDORA**

4.1. A **VENDEDORA**, legítima proprietária do Imóvel, declara sob as penas da lei que, na presente data, o Imóvel encontra-se livre e desembaraçado de impostos, taxas e contribuições, bem como de quaisquer ônus, judiciais e/ou extrajudiciais.

### **5. CONDIÇÕES DE VENDA**

5.1. O Imóvel será vendido a quem maior lance oferecer em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas as condições deste Edital.

5.5.1. A homologação da venda estará condicionada à superação das condições precedentes definidas nos itens 5.14 adiante.

5.2. Os interessados na aquisição do Imóvel deverão, previamente à apresentação dos lances, ler atentamente todas as condições estabelecidas neste Edital. As fotos do Imóvel ora divulgadas são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, caso queiram, vistoriá-lo previamente à realização do leilão. Tais visitas devem ser agendadas via e-mail [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br).

5.3. Caberá ao arrematante providenciar, às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do Imóvel perante os órgãos competentes após a aquisição do bem.

5.4. O Imóvel será vendido em caráter “*AD CORPUS*”, sendo que as áreas mencionadas no Edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes da respectiva matrícula.

5.5. Mediante assinatura do instrumento definitivo da venda (conforme minuta de escritura de venda e compra anexa – Anexo II), após preenchidas as condições previstas nos itens 5.14.1 e 5.14.2 adiante, o arrematante adquirirá o Imóvel como ele se apresenta, não podendo alegar desconhecimento de seu estado atual.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal aplicáveis ao Imóvel, das restrições de uso do solo e zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio (Anexo III).

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o Imóvel cujo fato gerador ocorra a partir da data de realização do leilão serão de exclusiva responsabilidade do arrematante.

5.8. Somente serão aceitos lances realizados por pessoas físicas ou jurídicas, regularmente constituídas e com personalidade jurídica própria, observado o item 5.15 abaixo. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados (pessoa física) deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). O menor de 18 (dezoito) anos só poderá adquirir o Imóvel se emancipado ou assistido por seu representante legal.

5.10. Se o interessado for pessoa jurídica, os respectivos representantes legais deverão estar munidos, tanto para o leilão quanto para a lavratura da escritura definitiva de venda e compra, de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de comprovante de inscrição no CNPJ e cópias autenticadas do Estatuto ou do Contrato Social vigente da pessoa jurídica que representarem, bem como eventuais outros documentos comprobatórios dos poderes de representação desses indivíduos.

5.11. Outros documentos, além daqueles mencionados acima, e esclarecimentos poderão ser solicitados do arrematante para fins de concretização da transação, em especial para fins do item 5.14.1 adiante. Em caso de recusa do arrematante em apresentar algum documento que, de acordo com a **VENDEDORA**, seja necessário para os fins do item 5.14.1 adiante, ficará à critério da **VENDEDORA** prosseguir com a venda do Imóvel para o arrematante.

5.12. A representação por terceiros no leilão e nos demais instrumento necessários à concretização da alienação do Imóvel deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais e específicos para aquisição do Imóvel.

5.13. O pagamento do valor do arremate deverá ser feito por meio de depósito ou TED – Transferência Eletrônica Disponível, na conta a ser indicada pela **VENDEDORA**, em conformidade com a condição de pagamento estabelecida no subitem 6.1.

5.14. Concluído o leilão com um lance ganhador e desde que preenchidas as condições abaixo (“**Condições Precedentes**”), a **VENDEDORA** outorgará ao arrematante a respectiva escritura definitiva de venda e compra, que será lavrada no prazo a seguir disposto e conforme a minuta anexa (Anexo II).

5.14.1. Sem prejuízo das declarações que deverão ser prestadas pelo arrematante na escritura definitiva de venda e compra do Imóvel a esse respeito, a **VENDEDORA** poderá conduzir, às suas expensas, análise de *compliance* do arrematante, inclusive para confirmar a veracidade da declaração prestada na forma do item 2.2 acima. Para tanto, a **VENDEDORA** poderá solicitar do arrematante quaisquer documentos que julgar pertinentes. A partir da apresentação, pelo arrematante, de todos os documentos e informações solicitadas pela **VENDEDORA**, a **VENDEDORA** terá até 15 (dez) dias úteis do recebimento desses documentos e informações ou do pagamento do Sinal, o que vier por último, para concluir sua análise e informar ao arrematante se prosseguirá ou não com a venda. Caso o resultado da análise seja positivo e o Sinal (adiante definido) tenha sido pago, a **VENDEDORA** enviará ao arrematante uma notificação nesse sentido ("**Notificação de Confirmação do Arrematante**").

5.14.2. Na mesma data de envio da Notificação de Confirmação do Arrematante, serão enviadas para os condôminos do Edifício World Square, que, conforme o Parágrafo Quinto do Artigo 81 da Convenção de Condomínio, têm direito de preferência para adquirir o Imóvel em igualdade de condições de terceiros ("**Direito de Preferência**"), notificações contendo as condições de venda do Imóvel ("**Notificação de Preferência**"). Para o exercício do Direito de Preferência, o condômino interessado deverá, dentro de 30 (trinta) dias contados do recebimento da Notificação de Preferência ("**Prazo para Exercício do Direito de Preferência**"), comunicar à **VENDEDORA** seu interesse em fazê-lo e realizar o pagamento (i) do valor integral do preço do Imóvel (que corresponderá ao lance do arremate) diretamente na conta indicada pela **VENDEDORA** e (ii) da comissão devida ao leiloeiro, conforme item 7.1 adiante. Contra o pagamento integral do preço do Imóvel, a **VENDEDORA** outorgará ao respectivo condômino, em até 5 (cinco) dias úteis contados do término do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, a escritura definitiva de venda e compra do Imóvel, devolvendo ao arrematante o Sinal pago na forma do item 6.1.1 abaixo. Caso todos os condôminos renunciem ao Direito de Preferência e/ou deixem de exercê-lo dentro do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, referido direito caducará, de modo que o Imóvel poderá ser vendido, sem ressalvas, ao arrematante, na forma do item 6 adiante.

5.14.2.1. Uma vez que não há impedimentos à participação de condôminos no leilão, caso o arrematante seja um condômino, não haverá direito de preferência aos demais condôminos, ficando a **VENDEDORA** dispensada de enviar a Notificação de Preferência aos demais condôminos.

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

6.1 - ***Sinal, equivalente a 20% (vinte por cento) do lance do arrematante, no primeiro dia útil imediatamente subsequente à data em que o arrematante receber a Notificação de Confirmação do Arrematante, na forma do subitem 5.14.1 acima.***

6.1.1. Caso algum condômino exerça o Direito de Preferência na forma do subitem 5.14.2 acima e o Imóvel seja a ele(a) vendido, a **VENDEDORA** devolverá ao arrematante, em até 5 (cinco) dias contados da outorga da escritura definitiva de venda e compra para o condômino adquirente do Imóvel, o valor do Sinal, corrigido monetariamente pela variação positiva do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (FGV), apurado entre a data de pagamento e a data de devolução, sem qualquer penalidade adicional à **VENDEDORA**.

**6.2. Saldo, equivalente a 80% (oitenta por cento) do lance do arrematante, a ser pago contra a outorga da escritura definitiva de venda e compra pela VENDEDORA, o que deverá ocorrer em até 10 (dez) dias úteis após o término do Prazo do Direito de Preferência previsto no subitem 5.14.2 acima, desde que tenham sido superadas as Condições Precedentes (ou seja, desde que a análise de compliance do arrematante pela VENDEDORA tenha resultado positivo e desde que nenhum condômino tenha exercido o Direito de Preferência), doravante referido, quando em conjunto com o Sinal, “Preço do Imóvel”.**

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

7.1. Além do Preço do Imóvel, o arrematante (ou o condômino que exercer o Direito de Preferência) ficará responsável pelo pagamento da comissão devida ao leiloeiro ("**Leiloeiro**"), equivalente a 5% (cinco por cento) do Preço do Imóvel ("**Comissão**"), a qual deverá ser paga concomitantemente ao pagamento do Saldo, na conta a ser oportunamente indicada pelo Leiloeiro.

## **8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.**

8.1. A alienação do imóvel ao arrematante ou, conforme o caso, ao condômino que exercer o Direito de Preferência, será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra ("**EVC**"), nos moldes da minuta anexa (Anexo II). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública caberá exclusivamente à **VENDEDORA**.

8.2. Caso nenhum condômino exerça o Direito de Preferência, a EVC será lavrada em até 10 (dez) dias úteis após o término do Prazo para Exercício do Direito de Preferência, em horário, local e com o Cartório de Notas que forem oportunamente definidos e informados pela **VENDEDORA**, mediante envio de notificação ao arrematante com ao menos 3 (três) dias úteis de antecedência (sendo possível a lavratura de forma inteiramente eletrônica ou híbrida). Ficará a cargo de cada parte a obtenção e/ou renovação dos próprios documentos necessários à lavratura da EVC e/ou que venham a ser solicitados pelo Cartório de Notas para tanto. No caso de impedimento(s) à venda que sobrevenha(m) ao leilão, a alienação do Imóvel será formalizada por meio de instrumento particular de compromisso de venda e compra, em termos similares à minuta da EVC anexa (Anexo II), prevendo um prazo limite para a lavratura do instrumento definitivo após ter(em) sido sanada(s) tai(s) impedimento(s)..

8.3. A competente EVC será firmada com o arrematante cujo nome constar da Ata e Recibo de Arrematação, somente admitida sua substituição por cessão de direitos na forma da lei, com prévia análise e aprovação por parte da **VENDEDORA**, na forma do item 5.14.1, prorrogando-se a lavratura até que tal análise seja concluída.

8.4. Serão de responsabilidade do arrematante (ou do condômino que exercer o Direito de Preferência) todas as providências e despesas necessárias à transferência do Imóvel, inclusive o imposto de transmissão (ITBI), as custas notariais para lavratura da EVC e as custas registrais para registro da EVC na matrícula do Imóvel, o que deverá ser comprovado à **VENDEDORA** em até 30 (trinta) dias a contar da data de lavratura da EVC, mediante a apresentação de certidão de matrícula atualizada.

## 9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO

9.1. Em caso de inadimplemento do Sinal, o arrematante será imediatamente desqualificado, ficando a **VENDEDORA** desobrigada de prosseguir com a venda do Imóvel.

9.2. Preenchidas as Condições Precedentes ora previstas, em caso de inadimplemento do arrematante em relação ao Saldo do Preço do Imóvel, incidirá sobre o valor devido uma multa de 5% (cinco por cento) mais juros moratórios de 1% (um por cento) ao dia e correção monetária pelo IGP-M até a data do pagamento, ficando a **VENDEDORA** desobrigada de outorgar a EVC ao arrematante até que o Saldo seja pago com tais acréscimos. Caso o atraso do arrematante perdure por mais de 10 (dez) dias, a **VENDEDORA** ficará desobrigada de prosseguir com a venda do Imóvel ao arrematante, podendo reter o Sinal pago a título de multa, sem prejuízo de indenização suplementar.

9.3. Preenchidas as Condições Precedentes acima e confirmada a data, local e hora da lavratura da EVC, caso o arrematante deixe de comparecer ao ato de lavratura, a **VENDEDORA**, a seu exclusivo critério, poderá decidir não prosseguir com a venda do Imóvel ou ajuizar ação judicial contra o arrematante para que a venda seja concluída nos moldes ora definidos, retendo os valores até então pagos a título de multa.

## 10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. A comitente **VENDEDORA** responderá pela evicção de direitos nos termos da lei, porém será limitada ao Preço do Imóvel.

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A posse direta e indireta do Imóvel será transmitida ao arrematante ou, conforme o caso, ao condômino que exercer o Direito de Preferência concomitantemente à outorga da EVC.

11.2. Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, necessárias para a liberação ou desocupação do Imóvel, quando for o caso, correrão por conta do arrematante ou, conforme o caso, do condômino que exercer o Direito de Preferência.

11.3. A falta de utilização pelos **VENDEDORES**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhes concede a lei e este edital importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

11.4. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo tel. 3003-0677 ou por escrito, via e-mail [contato@portazuk.com.br](mailto:contato@portazuk.com.br).

11.5. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981/32, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427/33, que regulam a atividade da leiloaria.

## **ANEXO I**

Certidão de matrícula e fotografias do Imóvel.

## **ANEXO II**

Minuta da Escritura Definitiva de Venda e Compra.



### **ANEXO III**

Convenção de Condomínio e Regimento Interno do Edifício World Square.