

## LEILÃO DE IMÓVEL – EM 06/05/2025

### Anexo I

**LOTE 001 SANTANA DE PARNAÍBA/SP - Edifício Comercial**, situado na Alameda Europa, nº 1.206, Lote nº 4J-R da Gleba Gama, Polo Empresarial Consbrás - Tamboré. Área construída estimada: 18.342,00m<sup>2</sup> e Área de terreno: 3.045,76m<sup>2</sup>. Matrícula nº 111.015 do RI de Barueri/SP. **Obs.: (I)** Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. **(II)** Imóvel com restrições convencionais conforme Av.1 da referida matrícula. **(III)** Imóvel Foreiro a União Federal. Caberá ao arrematante a constatação e regularização de situação cadastral perante o órgão correspondente, no que se inclui o pagamento de eventuais encargos necessários à regularização, tais como laudêmio ou foro. **(IV)** Imóvel desocupado (conforme item 12.3). Lance Inicial: **R\$ 45.000.000,00 (Quarenta e cinco milhões de reais).**

**LOTE 002 SÃO PAULO/SP - Edifício Comercial**, situado na Rua Dom Aguirre, nº 576, Lote nº 2 da Quadra nº 8, Jardim Marajoara. Área construída estimada: 6.235,00m<sup>2</sup> e Área de terreno: 2.550,00m<sup>2</sup>. Matrícula nº 79.751 do 11º RI de São Paulo/SP. **Obs.: (I)** Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes, quando for o caso, tais como, Prefeitura e Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da data da sua constituição, tais como regularização de cadastro de contribuinte perante a Prefeitura, regularização de numeração do prédio e/ou do logradouro, averbações de demolição/construção, unificações, desmembramentos, áreas totais, respondendo por quaisquer ônus, providências e eventuais tributos cobrados retroativamente pela Municipalidade. **(II)** Imóvel desocupado (conforme item 12.3). Lance Inicial: **R\$ 16.500.000,00 (Dezesseis milhões e quinhentos mil reais).**

### EDITAL DE LEILÃO

O proprietário, **SONDA – PROCWORK CONSULTING INFORMÁTICA LTDA**, inscrito no CNPJ sob nº 02.476.911/0001-15, ela foi incorporada pela Sonda Procwork Informática - **SONDA PROCWORK INFORMÁTICA LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 12.901, 19º andar, conjuntos 1901 e 1902, sala A, bloco A, Torre Norte, Brooklin Paulista, CEP 04.578-910, inscrita no CNPJ sob nº 08.733.698/0001-66, doravante denominado simplesmente **VENDEDOR**, 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 **06/05/2025**, a partir das **11:00** horas e será realizado na Rua Minas Gerais, 316 – Cj 62 - Higienópolis, São Paulo/SP 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](http://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.

### 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 minutos, antecedentes ao horário de fechamento do lote, o prazo de envio de lances, será prorrogado em 2 (dois) minutos, quantas vezes, forem necessárias, para que todos tenham oportunidade de ofertar novos lances.

3.2. O proponente vencedor será comunicado expressamente, do prazo e condições de pagamento, estabelecidos neste edital.

### 4. DECLARAÇÃO DO COMITENTE VENDEDOR

4.1. O **VENDEDOR**, I legítimo proprietário, declara sob as penas da lei, que todos os impostos, taxas, contribuições etc., que incidam sobre o imóvel, independente da data do fato gerador, serão de responsabilidade do arrematante.

### 5. CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. O imóvel relacionado no Anexo I será vendido, a quem maior lance oferecer, em leilão de modo somente **on-line**, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o **VENDEDOR**, o direito de liberar ou não o imóvel, pelo maior preço alcançado, partindo do lance **inicial** estabelecido, bem como, reunir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

5.1.1. A homologação da venda, fica condicionada a exclusivo critério do **VENDEDOR**. O valor atribuído para o lance inicial do lote, não necessariamente é o preço mínimo de venda. O **VENDEDOR**, irá analisar a maior oferta recebida pelo lote, e, em até 10 (dez) dias úteis, após o término do leilão, anunciarão a decisão.

5.2. Os interessados na aquisição do imóvel, previamente à apresentação de lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital. As fotos divulgadas do imóvel são meramente ilustrativas, competindo aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão.

5.3. Caberá ao arrematante, providenciar às suas expensas, toda e qualquer regularização física e documental do imóvel, perante os órgãos competentes.

5.4. O imóvel será vendido em caráter "*AD CORPUS*", ou seja, no estado em que se encontra, incluindo todos os bens móveis que os guarnecem e que sejam essenciais à manutenção da estrutura predial, sendo que as áreas mencionadas no edital são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.5. O arrematante, adquire o imóvel como ele se apresenta, como um todo, não podendo, por conseguinte, reclamar do estado de conservação e de eventuais mudanças, nas disposições internas do imóvel apregoado.

5.6. Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual ou federal, aplicáveis ao imóvel, no tocante às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso.

5.7. Todos os débitos incidentes sobre o imóvel, 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. Estrangeiros deverão comprovar sua permanência legal e definitiva no país.

5.9. Os interessados, se pessoa física, deverão portar documentos para identificação (RG e CPF). Menor de 18 anos, só poderá adquirir algum imóvel, se emancipado ou assistido, por seu representante legal.

5.10. Se pessoa jurídica, os representantes deverão estar munidos de documentos pessoais (RG e CPF), bem como de cópias autenticadas do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e alterações, onde conste, a forma de representação da empresa.

5.11. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR**, para fins de concretização da transação.

5.12. A representação por terceiros, deverá ser feita por procuração pública, com poderes especiais para o ato.

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

## **6. CONDIÇÃO DE PAGAMENTO**

**6.1. À Vista, com 3% de desconto, dentro do prazo de 24h, contados da data da comunicação da homologação da venda, na forma do subitem 5.1.1.**

**6.2. Parcelamento, com 30% de entrada e o saldo em até 2x sem juros e sem correção.**

## **7. COMISSÃO DE LEILOEIRO**

7.1. O arrematante, além do valor do arremate, a ser pago na forma estabelecida no subitem 6.1, pagará também ao LEILOEIRO, *dentro do prazo de 24 horas, contados da data da comunicação da homologação da venda*, a quantia correspondente a 5% (cinco por cento), sobre esse valor, a título de comissão.

## **8. FORMALIZAÇÃO: ESCRITURA.**

8.1. A alienação do imóvel relacionado no Anexo I será formalizada por meio de Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra.

8.2. O **VENDEDOR** deverá lavrar o instrumento de formalização da alienação, em até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação da venda, quando não houver pendência de regularização documental, de responsabilidade de qualquer das partes, indicada no texto do lote, que impeça a lavratura da escritura. No caso da ocorrência de impedimento, a venda será formalizada por meio de instrumento particular cabível, dentro do prazo estabelecido, até que seja sanada a irregularidade, para a lavratura da escritura definitiva.

8.3. O competente Instrumento Aquisitivo será firmado 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 do **VENDEDOR**.

8.4. O **VENDEDOR** se obriga a fornecer ao arrematante, ficha de matrícula do imóvel, atualizada, com negativa de ônus e alienações e demais certidões exigidas por lei (se positivas, com as devidas justificativas).

8.5. Serão de responsabilidade do arrematante, todas as providências e despesas necessárias, à transferência do imóvel, inclusive foro e laudêmio se for o caso. A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao **VENDEDOR**.

## **9. SANÇÕES PARA O CASO DE INADIMPLEMENTO**

9.1. O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar da comunicação da homologação da venda, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e despesas (5% - cinco por cento) e o equivalente a 20% (vinte por cento) em proveito do Vendedor do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Zuk emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de

pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Tal arrematante não será admitido a lançar em novos leilões divulgados no site da ZUK.

## 10. EVICÇÃO DE DIREITOS

10.1. O comitente **VENDEDOR** responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do **VENDEDOR**, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do **VENDEDOR** pela evicção, será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, inclusive tributos, taxas, custas e emolumentos cartórios, acrescidos pela Taxa Referencial – TR.

## 11. ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR

11.1. Na hipótese de o Arrematante/Comprador desistir do negócio, após o pagamento de qualquer eventual valor do arremate e, da comissão do leiloeiro, antes da finalização da escritura do imóvel/instrumento particular, perderá em proveito do Vendedor o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante dos valores já pagos até o momento da desistência, e 5% referente a comissão; devendo esse valor ser pago no prazo de 2 (dois) dias, após a comunicação de desistência. Essa penalidade se aplica independentemente do motivo alegado para o rompimento do negócio e tal verba destina-se a ressarcir o Vendedor pelos prejuízos decorrentes da disponibilidade do imóvel para o Arrematante/Comprador durante a vigência do contrato. O Arrematante/Comprador perderá todos os direitos relacionados à compra efetuada, e o imóvel ficará liberado ao Vendedor, de imediato, para nova venda.

11.2. Após a formalização do instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao arrematante, depois do pagamento total do negócio e assinatura do instrumento aquisitivo.

12.2. 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.

12.3. Imóvel será desocupado em até 90 dias, após a confirmação da adjudicação pelo vendedor.

12.4. A falta de utilização pelo **VENDEDOR**, 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.

12.5. Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser solicitados pelo Whatsapp: (11) 99514-0467 ou por escrito, via e-mail [contato@portalzuk.com.br](mailto:contato@portalzuk.com.br).

12.6. Este edital será regido pela legislação brasileira em vigor, ficando desde já eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP, como competente para dirimir toda e qualquer questão oriunda do seu cumprimento.

12.7. 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.

*Jorge David Ramirez Scott*

Jorge David Ramirez Scott (31 de março de 2025 11:57 ADT)

**SONDA PROCWORK INFORMÁTICA LTDA**

JORGE DAVID RAMIREZ SCOTT



# EDITAL LEILÃO CONDICIONAL - SONDA FINAL 26.03.2025

Relatório de auditoria final

2025-03-31

Criado em:	2025-03-31
Por:	Keila Israel (keila.israel@sonda.com)
Status:	Assinado
ID da transação:	CBJCHBCAABAAAd47si4XslcUkWNY2su7DWeZZXEqY_WK

## Histórico de "EDITAL LEILÃO CONDICIONAL - SONDA FINAL 26.03.2025"

-  Documento criado por Keila Israel (keila.israel@sonda.com)  
2025-03-31 - 11:54:48 GMT- Endereço IP: 191.242.202.105
-  Documento enviado por email para contratos sei (contratos.sei@sonda.com) para assinatura  
2025-03-31 - 11:58:20 GMT
-  Email visualizado por contratos sei (contratos.sei@sonda.com)  
2025-03-31 - 14:53:59 GMT- Endereço IP: 191.221.15.149
-  O signatário contratos sei (contratos.sei@sonda.com) inseriu o nome Jorge David Ramirez Scott ao assinar  
2025-03-31 - 14:57:07 GMT- Endereço IP: 191.221.15.149
-  Documento assinado eletronicamente por Jorge David Ramirez Scott (contratos.sei@sonda.com)  
Data da assinatura: 2025-03-31 - 14:57:09 GMT - Fonte da hora: servidor- Endereço IP: 191.221.15.149
-  Contrato finalizado.  
2025-03-31 - 14:57:09 GMT