EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE IMÓVEL
(*Os horários serão sempre os horários oficiais de Brasília/DF)*

LOTE 001 – Imóvel sito na Rua da Quitanda, 16, composto de 5 andares. Trata-se de um edifício com fachada histórica preservada, localizado em um dos endereços mais icônicos do Centro de São Paulo, vizinho ao Centro Cultural Banco do Brasil. Com 1.464 m² de área total distribuídos em 7 pavimentos, o imóvel oferece uma estrutura versátil e de alto valor patrimonial. Matrículas n° 1925, 1926, 1927, 1928, 1929 e 1930 do 4° CRI de São Paulo/SP. Contribuinte n° 001.082.0001-9.

Conjunto "A", localizado no subsolo e andar ---térreo ou 1º pavimento do edifício situado à rua da Quitanda nº 16, antigo 18, esquina da rua XV de Novembro nº 175, antigo 23, no 1º subdistrito Sé, a saber: no subsolo constituído de salão, 3 salas e 2 caixas fortes, tem a área útil de 141,60m2, a área de uso comum correspondente a 51,80m2, e no andar térreo ou 10 pavimento, constituído de loja e instalação sanitária, a área útil de 161,16m2, a área de uso comum correspondente a 58,95m2, totalizando a área de 413,51m2, correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns do edifício a quota ideal de 28,235%. Matrícula n° 1925 do 4° CRI de São Paulo/SP.
Conjunto "B", localizado no 1º andar ou 2º pavimento do edifício situado à rua da Quitanda nº 16, antigo 18, esquina da rua XV de Novembro nº 175, antigo 23, no 1º subdistrito Sé, com a área útil de 144,66m2, a área comum correspondente a 52,91m2, a área total de 197,57 m2, correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns do edifício, a quota ideal de 13,491%. Matrícula n° 1926 do 4° CRI de São Paulo/SP.
Conjunto "C", situado no 2º andar ou 3º pavimento do edifício situado a rua da Quitanda nº 16, antigo 18, esquina da rua XV de Novembro nº 175, antigo 23, no 1º subdistrito Sé, com a área útil de 152,11m2, a área comum correspondente a 55,64m2, a área total de 207,75m2, correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns do edifício a quota ideal de 14,186%. Matrícula n° 1927 do 4° CRI de São Paulo/SP.
Conjunto "D", situado no 3º andar ou 42 pavimento do Edifício situado à rua da Quitanda nº 16, antigo 18, esquina da rua XV de Novembro nº 175, antigo 23, no 19 subdistrito Sé, com a área útil de 156,95m2, a área comum correspondente a 57,42m2, e a área total de 214,37m2, correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns do edifício, a quota ideal de 14,638%. Matrícula n° 1928 do 4° CRI de São Paulo/SP.
Conjunto "E", situado no 4º andar ou 5º pavimento do Edifício situado à rua da Quitanda nº 16, antigo 18, esquina da rua XV de Novembro nº 175, antigo 23, no 12 subdistrito Sé, com a área útil de 156,95m2, a área comum correspondente a 57,42m2, e a área total de 214,37m2, correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns do edifício a quota ideal de 14,638%. Matrícula n° 1929 do 4° CRI de São Paulo/SP.

Conjunto "F", situado na mansarda, ou 5º andar ou 6º pavimento do edifício situado à rua da Quitanda nº 16, antigo 18, esquina da rua XV de Novembro nº 175 antigo 23, no 1º subdistrito Sé, com a área útil de 158,83m2, a área comum correspondente a 58,10m2, e a área total de 216,93m2, correspondendo-lhe no terreno e coisas comuns do edifício, a quota ideal de 14,812% Matrícula n° 1930 do 4° CRI de São Paulo/SP.

IPTU (anual)	R$ 87.491,38
Contribuinte	Nº 001.082.0001-9
Lance Inicial Condicional	R$ 4.900.000,00

1. Datas e Horários: O leilão inicia-se com a liberação do imóvel no site e termina em 16 de dezembro de 2026 às 14:00h, horário de Brasília. Os lances podem ser feitos até essa data e hora.

2. Do Vendedor: O imóvel não tem débitos de IPTU nem outros ônus, judiciais e/ou extrajudiciais, com exceção daqueles, cuja necessidade de regularização, esteja informado no texto do lote, com a respectiva obrigação, quanto à regularização, sendo que qualquer informação adicionada ao site, aderirá automaticamente ao edital, não podendo o licitante alegar desconhecimento posteriormente, sob pena de descumprimento do edital.

3. Condições de Venda: O leilão é do tipo "Maior Lance Condicional" e ocorre exclusivamente online. Os interessados devem se cadastrar no site com antecedência de 24 horas antes do encerramento do leilão, sendo o rol de documentos necessários para pessoas físicas e jurídicas indicados na parte de cadastramento do site. O imóvel será vendido ao maior lance, e está condicionada à aprovação dos vendedores, que analisarão a oferta em até 3 dias úteis após o leilão, podendo homologar ou não o maior lance a seu critério. O imóvel será alienado em caráter AD CORPUS", sendo que as áreas mencionadas no edital no site são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário/prefeitura, assim como as imagens serão meramente ilustrativas, devendo sempre o interessado diligenciar ao local e verificar o bem, inclusive em relação ao potencial construtivo/regulamentos de uso pertinentes/zoneamento/limitações e restrições ambientais, antes de ofertar lances, sob pena de anuir com a condição efetiva do bem, hipótese que não poderá reclamar reparação/desistência/desconto posteriormente.

3.1. Dos Bens Móveis, Equipamentos e Pertences dos Locatários: Ficam os interessados expressamente cientes de que não integram a presente alienação os equipamentos eletrônicos, tecnológicos e de informática, tais como servidores, computadores, monitores, impressoras, equipamentos de rede, sistemas de armazenamento de dados, aparelhos e demais instrumentos de trabalho, bem como documentos, arquivos, softwares, informações, dados e quaisquer outros bens materiais ou imateriais de propriedade dos locatários ou vinculados às suas atividades

operacionais, administrativas e intelectuais, os quais serão retirados do imóvel por ocasião de sua desocupação.

Permanecerão no imóvel apenas os móveis, mobiliários planejados, instalações de marcenaria, lustres, luminárias e demais elementos de decoração e acabamento incorporados ou destinados a permanecer no local, desde que pertencentes aos vendedores. Fica expressamente estabelecido que a alienação não abrange quaisquer direitos de propriedade intelectual, sistemas, bases de dados, informações ou outros ativos de titularidade dos locatários, os quais permanecerão sob sua exclusiva propriedade e responsabilidade.

3.2 Fotografias do edital: Eventuais fotografias, vídeos ou materiais publicitários utilizados na divulgação do imóvel poderão retratar bens, equipamentos e objetos pertencentes aos locatários que não integram a presente alienação, não podendo o arrematante exigir sua permanência ou entrega, tampouco pleitear compensação financeira em razão de sua retirada.

4. Lances: Devem ser feitos através do site leilaoeletronico.com.br, não sendo aceitos lances enviados de outra forma. Se um lance for feito nos últimos 3 minutos, o prazo será estendido em mais 3 minutos repetidamente, para permitir novos lances. Havendo falha no envio dos lances originada na máquina/software do licitante ou da nuvem, não haverá qualquer hipótese de responsabilização dos Vendedores, ou do site/leiloeiro. Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

5. Pagamento: O pagamento deverá ser à vista no ato da outorga de escritura de compra e venda que será lavrada em até 30 dias da aprovação da proposta no leilão.

6. Comissão do Leiloeiro: 6% sobre o valor de venda (não incluso) paga pelo arrematante em favor do leiloeiro André Zalcman, inscrito na JUCESP nº 1590, em até 24 horas da comunicação da aprovação da proposta.

7. Escritura: A alienação será formalizada por Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra dentro de 30 dias após a homologação da venda, cujas despesas com a transmissão e impostos será de responsabilidade do arrematante. A transmissão da posse se dará com o ato da outorga da escritura.

8. Sanções e Evicção de Direitos: Em caso de inadimplemento/desistência após o envio do lance vencedor, desfar-se-á a venda e será cobrada uma multa moratória no valor de 6% da arrematação para pagamento, sem prejuízo o acréscimo de eventuais despesas, bem como

poderá ainda o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, nos termos do Art. 39 do Decreto nº 21.981/32. O VENDEDOR responderá, em regra, pela evicção de direitos, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo dos VENDEDORES, nos termos do art. 448 do Código Civil. A responsabilidade do VENDEDOR pela evicção será limitada à devolução dos valores efetivamente pagos pelos arrematantes à título de arremate corrigidos pelo índice da poupança.

9. Ficam cientes os interessados que o imóvel está locado pelo prazo de quatorze (14) meses, contado de 18 de novembro de 2026, sendo que o valor do aluguel é de R$ 42.000,00 (quarenta e dois mil reais), por mês. Havendo, ou não, interesse em manter a locação, o arrematante deverá manifestar seu desejo pela manutenção, ou não, da locação no ato do pagamento da comissão do leiloeiro. Não havendo interesse, o prazo para desocupação será de noventa (90) dias, contado da outorga da escritura pública definitiva, conforme art. 8º da Lei nº 8.245/1991. Os locatários do imóvel são: o INSTITUTO DE ESTUDOS DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DO BRASIL – SEÇÃO SÃO PAULO e o DISTRIBUIDOR DE TÍTULOS PARA PROTESTO DA CAPITAL, ambos os locatários são entidades ligadas aos Cartórios de Protesto do Estado de São Paulo. Todos os trâmites e encargos relativos à desocupação do imóvel são de responsabilidade do proprietário-alienante.

10. Disposições Gerais: Ao se cadastrar para o leilão, o interessado estará sujeito ao aceite da política de cookies, política de privacidade, termos de uso e termos de cadastro disponibilizados no site conforme regulamentação da LGPD. Dúvidas/esclarecimentos pelo Tel./WhatsApp: (11) 4118-9558 ou pelo e-mail contato@leilaoeletronico.com.br.

São Paulo/SP, 19 de dezembro de 2026