

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

QUADRO-RESUMO

Vendedor:	TEODORO SAMPAIO 1342 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA. , empresa inscrita no CNPJ sob o nº 40.631.690/0001-00, situada à Rua do Rócio, nº 350, 14º andar, parte, na Cidade de São Paulo/SP.
Praça Única:	09/10/2026 às 14:00h
Pagamento:	À vista, via PIX (QR Code) em até 24h da comunicação de homologação da venda. Parcelado: Em até 6 (seis) parcelas + INCC . A 1ª (primeira) parcela deverá ser paga mediante PIX (QR Code) em até 24h da comunicação de homologação da venda; as demais parcelas serão pagas diretamente ao vendedor, mensais e sucessivas, formalizadas por escritura pública com Alienação Fiduciária em garantia, cujos custos de registro serão de responsabilidade do adquirente.
Comissão:	5% sob o valor da arrematação, via PIX (QR Code) em até 24h do encerramento do leilão.
Débitos:	Vendedor responsável por débitos de IPTU e Condomínio até a data de encerramento do leilão.

Leiloeira Oficial: ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, inscrita na JUCESP nº 1405.

Evento: "Online", exclusivamente por meio da plataforma Kwara, acessível no endereço eletrônico: www.kwara.com.br.

01. CONDIÇÕES DO EVENTO

O presente regulamento estabelece os termos e critérios aplicáveis a todos os participantes do evento.

A participação e a oferta de lances na plataforma pressupõem a prévia leitura, integral compreensão e aceitação dos termos ora estabelecidos. A eventual discordância das regras inviabiliza a habilitação do usuário e sua participação no evento.

O imóvel é alienado em caráter "ad corpus", no estado físico, ocupacional, documental e registral em que se encontra. As imagens divulgadas têm caráter meramente ilustrativo, cabendo ao interessado realizar, previamente, todas as verificações que considerar necessárias sobre a situação física e jurídica do imóvel, incluindo, mas não se limitando a: matrícula, débitos, estado de conservação, localização, ocupação, processos, certidões e demais apurações perante os órgãos competentes (Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura e Poder Judiciário).

02. OBJETO

A alienação do(s) imóvel(is) relacionado(s) no anexo I, parte integrante deste Edital.

Dispensa-se a descrição detalhada dos imóveis indicados no Anexo I, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/1985 e do art. 3º do Decreto nº 93.240/1986, valendo para todos os fins a caracterização constante nas respectivas matrículas.

03. LANCES E HABILITAÇÃO

Para participação no leilão eletrônico, os interessados deverão realizar cadastro prévio na plataforma www.kwara.com.br e solicitar habilitação para o lote desejado.

Recomenda-se que o envio da documentação e a solicitação de habilitação sejam efetuados com antecedência mínima de 1 (uma) hora antes do horário marcado para o início do certame, viabilizando a devida análise cadastral.

Os lances deverão ser transmitidos exclusivamente via sistema eletrônico, respeitando o lance mínimo e os incrementos estipulados na página do lote. Caso seja registrado qualquer lance nos últimos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do lote, o cronômetro regressivo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos de forma sucessiva, garantindo que todos os interessados possam ofertar novas propostas.

04. DOS LANCES CONDICIONAIS

O(s) imóvel(is) relacionado(s) será(ão) vendido(s) a quem maior lance oferecer, em leilão exclusivamente on-line, obedecidas as condições deste edital. O vendedor reserva-se o direito de aceitar ou recusar a maior oferta alcançada — a partir do lance inicial estabelecido —, bem como de reunir ou retirar lotes, a seu exclusivo critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro.

A homologação da venda fica sujeita ao exclusivo critério de aprovação do vendedor. O valor do lance inicial fixado para o lote não constitui, necessariamente, o seu preço mínimo de venda. O vendedor avaliará a maior oferta recebida e informará o resultado, seja de aprovação, recusa ou apresentação de contraproposta, no prazo de até 10 (dez) dias úteis após o encerramento do leilão.

05. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Serão de responsabilidade exclusiva do arrematante todas as providências, custos e tributos necessários à regularização do imóvel perante os órgãos competentes, incluindo, sem limitação, área do terreno, área construída, endereço, numeração predial, restrições de uso, ocupação do solo, zoneamento, normas urbanísticas, ambientais, condominiais, foro, laudêmio e demais encargos eventualmente exigidos ou disposições legais aplicáveis.

Nos casos em que o imóvel se encontrar ocupado por terceiros ou pelo antigo fiduciante, caberá exclusivamente ao arrematante promover as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias para a imissão na posse e arcar com todos os custos processuais e honorários decorrentes.

06. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

A escritura pública ou o instrumento equivalente de transmissão do bem será lavrado em até 60 (sessenta) dias contados da arrematação, desde que inexistam pendências documentais imprevisíveis, reservando-se à Credora Fiduciária o direito de indicação do tabelionato. Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à atualização de titularidade, perante os órgãos competentes, concessionárias de serviços, transferência imobiliária, incluindo ITBI, certidões de foro, laudêmio, emolumentos cartorários e registros.

07. DÉBITOS

A partir da data da arrematação (encerramento do leilão), o arrematante assumirá a responsabilidade pelos impostos, taxas, contribuições, despesas condominiais, foros, laudêmios e demais encargos incidentes ou inerentes ao bem, ainda que lançados em nome de terceiros.

08. INADIMPLÊNCIA E DESISTÊNCIA

O não pagamento integral do preço e/ou da comissão no prazo estipulado configurará inadimplemento contratual e desistência do negócio por parte do arrematante. Nessa hipótese, o arrematante perderá todos os direitos relacionados à arrematação, e o imóvel será imediatamente liberado para nova venda, ficando o desistente sujeito ao pagamento das seguintes sanções:

- a) Em caso de inadimplemento total (não pagamento do lance): Aplicação de multa penal compulsória correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do lance em favor do Vendedor, cumulada com a exigência da comissão da leiloeira (5%). Para a cobrança, poderá ser emitido título de crédito para protesto e execução judicial, nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32 e art. 897 do CPC, sem prejuízo da suspensão do cadastro no portal e inclusão do nome nos órgãos de proteção ao crédito (Serasa/SCPC).
- b) Em caso de desistência imotivada após pagamento parcial: Retenção compensatória de 20% (vinte por cento) dos valores pagos referentes ao imóvel em benefício do Vendedor, além do valor integral da comissão de 5% devida à Leiloeira.

09. EVICÇÃO DE DIREITOS

O Comitente Vendedor responderá por evicção de direitos em caso de decisão judicial transitada em julgado que anule expressamente a consolidação da propriedade efetuada em seu favor. Todavia, nos termos autorizados pelo art. 448 do Código Civil, a responsabilidade do Vendedor limitar-se-á à restituição dos valores recebidos pelo arremate, corrigidos pelo IPCA/IBGE, desde o desembolso, desprovida de qualquer indenização suplementar por benfeitorias, lucros cessantes ou eventuais perdas e danos.

10. AÇÕES JUDICIAIS

Eventuais informações, avisos ou referências a ações judiciais, ônus ou restrições de conhecimento da COMITENTE VENDEDORA até a data de publicação do leilão serão divulgados na página do respectivo imóvel no portal www.kwara.com.br.

Tais informações são meramente declaratórias e não exime o interessado da obrigação de realizar prévia e rigorosa due diligence junto aos órgãos competentes (Distribuidores Judiciais, Cartórios, Prefeituras, etc.), sob sua exclusiva responsabilidade e custo.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

O portal Kwara e o Leiloeiro Oficial atuam como meros mandatários da Empresa Comitente/Vendedora, não integrando a relação de compra e venda atuando sempre e tão somente como provedor de espaço virtual para divulgação online dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos aos bens (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pela empresa vendedora, através do portal www.kwara.com.br. Em razão disso, não respondem por eventuais prejuízos, perdas ou danos decorrentes das transações firmadas entre os arrematantes e a Empresa Vendedora.

A eventual ausência de exercício, pelo vendedor, de qualquer direito previsto em lei ou neste Edital não caracterizará renúncia, novação ou alteração das condições, permanecendo tais direitos plenamente preservados.

12. FORO

Este Edital será regido pela legislação brasileira vigente, ficando eleito o Foro Central da Cidade de São Paulo/SP como competente para dirimir toda e qualquer questão decorrente de seu cumprimento.

ANEXO I - IMÓVEIS

Lote:	001
Tipologia:	Conjunto Comercial / Corporativo.
Localização:	Rua Teodoro Sampaio, 1386 - Conjunto 101 - Bairro Pinheiros - São Paulo / SP - 05405-100.
Matrícula:	117.005 do 13º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo / SP.
Inscrição:	O IPTU do imóvel não possui inscrição individualizada; a cobrança atualmente é realizada por meio de rateio entre as unidades, inclusa na taxa condominial. O processo de desmembramento e individualização do imposto está em andamento sob responsabilidade da incorporadora, sem data prevista para conclusão.
Status:	Ocupado pela incorporadora. <u>Opcão de Locação:</u> Possibilidade de manutenção da locação com receita mensal atual de R\$ 13.000,00. <u>Opcão de Desocupação:</u> A incorporadora compromete-se a desocupar o imóvel no prazo de até 90 dias.
Condomínio:	O valor mensal estimado corresponde a R\$ 832,15.
Descrição:	"CONJUNTO CORPORATIVO N° 101 (nR1-6), localizado no 1º pavimento do Subcondomínio Corporativo Torre 1 Torre Nex One Teodoro, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS", situado na Rua Teodoro Sampaio nos 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nos 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034, 1.036, 1.040 e 1.044, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de 81,650m², área comum de 67,143m² (sendo 51,500m² de área comum coberta e 15,643m² de área comum descoberta), área total edificada de 133,150m², área total de 148,793m² e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de 0,005139. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1º subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 15, a instituição e especificação de condomínio."

Notas: AV.2-117005 - Consta Hipoteca (Banco Bradesco), baixa concluída pela incorporadora; atualização registral em andamento.

Lance Inicial: R\$ 1.085.945,00

Lote: 002

Tipologia: Conjunto Comercial / Corporativo.

Localização: Rua Teodoro Sampaio, 1386 - Conjunto 102 - Bairro Pinheiros - São Paulo / SP - 05405-100.

Matrícula: 117.006 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.

Inscrição: O IPTU do imóvel não possui inscrição individualizada; a cobrança atualmente é realizada por meio de rateio entre as unidades, inclusa na taxa condominial. O processo de desmembramento e individualização do imposto está em andamento sob responsabilidade da incorporadora, sem data prevista para conclusão.

Status: Ocupado pela incorporadora.
Opção de Locação: Possibilidade de manutenção da locação com receita mensal atual de R\$ 13.000,00.
Opção de Desocupação: A incorporadora compromete-se a desocupar o imóvel no prazo de até 90 dias.

Condomínio: O valor mensal estimado corresponde a R\$ 885,96.

Descrição: "CONJUNTO CORPORATIVO N° 102 (nR1-6), localizado no 1° pavimento do Subcondomínio Corporativo Torre 1 Torre Nex One Teodoro, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS", situado na Rua Teodoro Sampaio nos 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nos 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034, 1.036, 1.040 e 1.044, no 20° Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de 87,350m², área comum de 70,229m² (sendo 54,269m² de área comum coberta e 15,960m² de área comum descoberta), área total edificada de 141,619m², área total de 157,579m² e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de 0,005471. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1° subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o n° 15, a instituição e especificação de condomínio."

Notas: AV.2-117006 - Consta Hipoteca (Banco Bradesco), baixa concluída pela incorporadora; atualização registral em andamento.

Lance Inicial: R\$ 1.161.755,00

Lote: 003

Tipologia: Conjunto Comercial / Corporativo.

Localização: Rua Teodoro Sampaio, 1386 - Conjunto 103 - Bairro Pinheiros - São Paulo / SP - 05405-100.

Matrícula:	117.007 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo / SP.
Inscrição:	O IPTU do imóvel não possui inscrição individualizada; a cobrança atualmente é realizada por meio de rateio entre as unidades, inclusa na taxa condominial. O processo de desmembramento e individualização do imposto está em andamento sob responsabilidade da incorporadora, sem data prevista para conclusão.
Status:	Desocupado.
Condomínio:	O valor mensal estimado corresponde a R\$ 606,10.
Descrição:	"CONJUNTO CORPORATIVO N° 103 (nR1-6), localizado no 1º pavimento do Subcondomínio Corporativo Torre 1 Torre Nex One Teodoro, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS", situado na Rua Teodoro Sampaio nos 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nos 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034, 1.036, 1.040 e 1.044, no 20º Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de 57,700m², área comum de 54,183m² (sendo 39,869m² de área comum coberta e 14,314m² de área comum descoberta), área total edificada de 97,569m², área total de 111,883m² e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de 0,003743. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1º subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 15, a instituição e especificação de condomínio."
Notas:	AV.2-117007 - Consta Hipoteca (Banco Bradesco), baixa concluída pela incorporadora; atualização registral em andamento.
Lance Inicial:	R\$ 767.410,00

Lote:	004
Tipologia:	Conjunto Comercial / Corporativo.
Localização:	Rua Teodoro Sampaio, 1386 - Conjunto 104 - Bairro Pinheiros - São Paulo / SP - 05405-100.
Matrícula:	117.008 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
Inscrição:	O IPTU do imóvel não possui inscrição individualizada; a cobrança atualmente é realizada por meio de rateio entre as unidades, inclusa na taxa condominial. O processo de desmembramento e individualização do imposto está em andamento sob responsabilidade da incorporadora, sem data prevista para conclusão.
Status:	Desocupado.
Condomínio:	O valor mensal estimado corresponde a R\$ 1.249,36.
Descrição:	"CONJUNTO CORPORATIVO N° 104 (nR1-6), localizado no 1º pavimento do Subcondomínio Corporativo Torre 1 Torre Nex One Teodoro, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS", situado na Rua Teodoro Sampaio nos 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nos 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034,

1.036, 1.040 e 1.044, no 20° Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de 125,850m², área comum de 91,063m² (sendo 72,965m² de área comum coberta e 18,098m² de área comum descoberta), área total edificada de 198,815m², área total de 216,913m² e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de 0,007715. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1° subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 15, a instituição e especificação de condomínio."
Notas: AV.2-117008 - Consta Hipoteca (Banco Bradesco), baixa concluída pela incorporadora; atualização registral em andamento.
Lance Inicial: R\$ 1.673.805,00

Lote:	005
Tipologia:	Conjunto Comercial / Corporativo.
Localização:	Rua Teodoro Sampaio, 1386 - Conjunto 107 - Bairro Pinheiros - São Paulo / SP - 05405-100.
Matrícula:	117.011 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
Inscrição:	O IPTU do imóvel não possui inscrição individualizada; a cobrança atualmente é realizada por meio de rateio entre as unidades, inclusa na taxa condominial. O processo de desmembramento e individualização do imposto está em andamento sob responsabilidade da incorporadora, sem data prevista para conclusão.
Status:	Desocupado.
Condomínio:	O valor mensal estimado corresponde a R\$ 982,03.
Descrição:	"CONJUNTO CORPORATIVO N° 107 (nR1-6), localizado no 1° pavimento do Subcondomínio Corporativo Torre 1 Torre Nex One Teodoro, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS", situado na Rua Teodoro Sampaio nos 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nos 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034, 1.036, 1.040 e 1.044, no 20° Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de 94,180m², área comum de 78,681 m² (sendo 62,342m² de área comum coberta e 16,339m² de área comum descoberta), área total edificada de 156,522m², área total de 172,861 m² e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de 0,006064. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1° subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula nº 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o nº 15, a instituição e especificação de condomínio."
Notas:	AV.2-117011 - Consta Hipoteca (Banco Bradesco), baixa concluída pela incorporadora; atualização registral em andamento.
Lance Inicial:	R\$ 1.252.594,00

Lote:	006
Tipologia:	Conjunto Comercial / Corporativo.
Localização:	Rua Teodoro Sampaio, 1386 - Conjunto 108 - Bairro Pinheiros - São Paulo / SP - 05405-100.
Matrícula:	117.012 do 13º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP.
Inscrição:	O IPTU do imóvel não possui inscrição individualizada; a cobrança atualmente é realizada por meio de rateio entre as unidades, inclusa na taxa condominial. O processo de desmembramento e individualização do imposto está em andamento sob responsabilidade da incorporadora, sem data prevista para conclusão.
Status:	Desocupado.
Condomínio:	O valor mensal estimado corresponde a R\$ 1.641,20.
Descrição:	"CONJUNTO CORPORATIVO N° 108 (nR1-6), localizado no 1° pavimento do Subcondomínio Corporativo Torre 1 Torre Nex One Teodoro, com acesso pela Rua Teodoro Sampaio, do "CONDOMÍNIO EDGE COLLECTION PINHEIROS", situado na Rua Teodoro Sampaio nos 1.316, 1.322, 1.324, 1.330, 1.336, 1.342, 1.348, 1.350, 1.358, 1.364, 1.374, 1.376, 1.378 e 1.382 e na Rua Cônego Eugênio Leite nos 1.002, 1.008, 1.012, 1.016, 1.020, 1.028, 1.034, 1.036, 1.040 e 1.044, no 20° Subdistrito Jardim América, nesta cidade de São Paulo, com a área privativa total de 161,620m², área comum de 118,585m² (sendo 98,503m² de área comum coberta e 20,082m² de área comum descoberta), área total edificada de 260,123m², área total de 280,205m² e fração ideal no solo e nas outras partes do condomínio de 0,010135. A esse conjunto cabe o direito de uso de uma (01) vaga indeterminada para estacionamento de veículos, localizada no térreo ou 1° subsolo. O Condomínio Edge Collection Pinheiros acha-se construído em terreno descrito na matrícula n° 108304, deste Registro de Imóveis, na qual foi registrada nesta data, sob o n° 15, a instituição e especificação de condomínio."
Notas:	AV.2-117012 - Consta Hipoteca (Banco Bradesco), baixa concluída pela incorporadora; atualização registral em andamento.
Lance Inicial:	R\$ 2.149.546,00