EDITAL (CONDIÇÕES DE VENDA)

EVENTO DE VENDA EXCLUSIVO A CONVIDADOS EM FORMATO LEILÃO K-2419
COMITENTE(S): OPPORTUNITY FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO E OUTROS COMITENTES
LEILOEIRO(A) OFICIAL: Alessandra Cavalcanti Antunes - JUCESP Nº: 1405

O(s) COMITENTE(s) Vendedor(es), por meio da plataforma www.Kwara.com.br ("portal" ou "portal Kwara" ou "site"), admitindo exclusivamente lances eletrônicos, torna público que realiza este leilão na forma e condições descritas à seguir (os horários considerados são sempre os de Brasília/DF):

1. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR E OFERTAR LANCES: Somente estão autorizados a participar do Evento convidados das empresas comitentes, previamente autorizados pelas mesmas. Os interessados deverão se cadastrar no portal, concordando com os termos de adesão e condições de uso da plataforma e solicitar habilitação na página do leilão, com antecedência mínima de 1 hora antes do horário previsto para o início do leilão.

Após feita a análise de cadastro e documentação enviada, o usuário estará apto a oferecer, eletronicamente, lances manuais ou programar lances automáticos, de modo que, se outro Usuário cobrir sua oferta, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele Usuário, acrescido do incremento mínimo, até o limite máximo estabelecido pelo Usuário. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados. Em caso de empate entre Usuários que efetivaram lances no mesmo lote e de mesmo valor, prevalecerá vencedor aquele que lançou primeiro (data e hora do registro do lance no portal). Para fins de desempate, o lance automático sempre prevalecerá sobre o lance manual.

No caso de desistência do lance ou proposta efetuada ou descumprimento do prazo de pagamento, o Arrematante deverá arcar com as penalidades previstas neste edital. O valor atribuído para o lance inicial dos lotes (valor inicial do leilão) não necessariamente é o preço mínimo de venda dos mesmos. A Comitente vendedora irá analisar as ofertas realizadas em até 5 dias úteis após o término do Leilão. Caso os lances não sejam aprovados, os mesmos serão desconsiderados, não sendo devido qualquer valor ao usuário. Lances com valores menores do que o valor mínimo (ou a critério do Leiloeiro) serão considerados "Lances Condicionais" e serão submetidos à vendedora para avaliação após o encerramento do leilão, caso não haja lances maiores vencedores.

O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e que, portanto, desde já renuncia de qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento desta possibilidade. Não serão aceitas reclamações ou desistências após a arrematação. Os participantes declaram ter pleno conhecimento das presentes condições de venda (edital) do leilão, das condições dos itens leiloados e das regras do leilão e estão sujeitos a todas as cláusulas do contrato de Adesão de Usuários do portal Kwara, além das presentes Condições de Venda (Edital), sendo de sua inteira responsabilidade a análise documental completa, isentando a Kwara, o Leiloeiro e a Comitente Vendedora por vícios ocultos ou não no bem adquirido, renunciando desde já a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento das regras do leilão e de valores, taxas, comissões e cobranças de qualquer natureza. O Portal Kwara não cancela nem tampouco anula lances efetuados, sob nenhuma hipótese. Todo e qualquer lance ofertado é irrevogável e irretratável. O Usuário é responsável por todas as ofertas e lances registrados em seu nome. Em caso de dúvidas de qualquer natureza não esclarecidas, recomendamos que não sejam efetuados lances.

A comitente vendedora poderá, através do Leiloeiro e/ou da Kwara suspender o leilão a qualquer momento, mediante aviso de cancelamento por email aos Usuários habilitados para o leilão. Nestes casos, o Usuário declara ciência de que a Kwara e o Leiloeiro ficam isentos de qualquer responsabilidade e renuncia de qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma solicitar a reposição exata do bem e nem tampouco alegar desconhecimento desta possibilidade.

2. BENS/ATIVOS: Os bens serão vendidos NO ESTADO DE CONSERVAÇÃO EM QUE SE ENCONTRAM, SEM GARANTIA DE FUNCIONAMENTO e SEM DIREITO A TROCA, PODENDO SER SUCATA, podendo estar com senhas e códigos de travamentos acionados (inclusive senha de iCloud bloqueada), podendo apresentar avarias, sinais de uso e desgaste, amassados, riscos, sujeira, ausência de manuais, acessórios, componentes e/ou peças.

Os bens poderão ser vendidos, a quem maior lance oferecer, desde que aprovado pelo VENDEDOR, obedecidas às condições deste edital, reservando-se o VENDEDOR, o direito de liberar ou não os bens, pelo maior preço alcançado, partindo do lance inicial estabelecido, bem como, reunir, desmembrar, juntar, excluir ou retirar, quando for o caso, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio do leiloeiro. É responsabilidade exclusiva dos interessados pela aquisição dos bens, previamente à apresentação do lance, a leitura e compreensão de todas as condições estabelecidas neste edital, não podendo alegar qualquer desconhecimento de suas características, taxas, regras, multas ou condições necessárias para pagamento e retirada dos bens. A comitente vendedora reserva-se o direito de liberá-los, ou não, a quem maior lance oferecer, bem como retirar, alterar preços, desdobrar ou reunir os bens em lotes, de acordo com o seu critério ou necessidade, por intermédio do Leiloeiro até o momento do encerramento do Leilão. O Leiloeiro e a Kwara são meros mandatários da Comitente, não se responsabilizando pela origem, evicção, validade ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens ora em Leilão, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos referentes aos bens.

As fotos e descrições dos bens estão disponíveis no portal. Os mesmos poderão ser examinados presencialmente pelos interessados nas datas e horários e nos locais indicados ao lado de cada lote no portal da Kwara (visitação). É responsabilidade dos arrematantes verificar a eventual necessidade de agendamento prévio de data e horário para a visitação – e as respectivas regras e condições

para tanto. É proibido entrar no local portando bolsas, mochilas e sacolas. As fotos, descrições de acabamentos (Tecido, material, cores, etc) e medidas divulgadas são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens e nem o que está incluído em cada lote. Não serão aceitas reclamações referentes a fotos, informações e descrições dos produtos – recomenda-se a realização de visitação para avaliação dos bens e consequente decisão de oferta. Reservamo-nos o direito de eventuais erros de digitação e/ou aproximações (medidas, cores, materiais, descrições em geral, acabamentos, etc). Eventuais danos causados aos bens durante a retirada/visitação - seja em bens de outros Usuários, da Comitente, do Leiloeiro ou da Kwara - deverão ser ressarcidos por quem os causou em até 3 dias úteis através de depósito em conta corrente, podendo a KWARA reter o bem arrematado visando garantir o ressarcimento do dano gerado.

A comitente vendedora, o Leiloeiro e a KWARA não se responsabilizam por eventuais senhas, segredos, códigos, bloqueios de IMEIs ou cadastros necessários para a utilização de bens adquiridos no leilão, incluindo a necessidade de eventuais desbloqueios. A verificação da necessidade ou existência destas é exclusiva dos interessados, durante o período para visitação. É possível que na Nota de Venda emitida pelo Leiloeiro e/ou na Nota Fiscal e/ou Recibo de Venda eventualmente emitidos pela Comitente Vendedora não constem informações individualizadas de bens, como IMEIs, modelos, números de série, ou quaisquer outros códigos de identificação do produto.

O arrematante se responsabilizará pelo cumprimento das normas de segurança, inclusive quanto ao cumprimento da Norma Regulamentadora nº 12 do MTE.

3. LEILÃO: O Leilão será realizado no dia **12 de Fevereiro de 2026 a partir das 15h00.** Através do portal, cada lote será finalizado separada e sequencialmente com um intervalo de alguns segundos entre eles. Caso algum lance seja ofertado nos últimos segundos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá, de maneira que voltem a faltar alguns segundos para o encerramento do referido lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos segundos de cada lote, para que todos os Usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances. Lances prévios (e durante o leilão) podem ser enviados pelo portal, desde que os usuários estejam previamente habilitados, com a devida documentação enviada e aprovada.

4. COMISSÃO DO LEILOEIRO: Os arrematantes deverão pagar ao Leiloeiro comissão adicional ao valor do lance, de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação. A comissão devida ao Leiloeiro não está inclusa no valor do lance.

5. DESPESAS ADMINISTRATIVAS: Adicionalmente ao valor do lance e da comissão do Leiloeiro, os arrematantes deverão pagar as despesas administrativas para cada lote arrematado, conforme à seguir (faixa de valores dos lances, por lote):

De	Até	Despesa Administrativa
R$ 0,01	R$ 99,99	R$ 49,00
R$ 100,00	R$ 199,99	R$ 65,00
R$ 200,00	R$ 299,99	R$ 84,00
R$ 300,00	R$ 399,99	R$ 110,00
R$ 400,00	R$ 499,99	R$ 141,00
R$ 500,00	R$ 649,99	R$ 182,00
R$ 650,00	R$ 799,99	R$ 241,00
R$ 800,00	R$ 999,99	R$ 317,00
R$ 1.000,00	R$ 1.099,99	R$ 346,00
R$ 1.100,00	R$ 1.999,99	R$ 484,00
R$ 2.000,00	R$ 3.999,99	R$ 773,00
R$ 4.000,00	R$ 4.999,99	R$ 963,00
R$ 5.000,00	R$ 6.999,99	R$ 1.100,00
R$ 7.000,00	R$ 9.999,99	R$ 1.360,00
R$ 10.000,00	R$ 14.999,99	R$ 1.580,00
R$ 15.000,00	R$ 19.999,99	R$ 2.060,00
R$ 20.000,00	R$ 24.999,99	R$ 2.698,00
R$ 25.000,00	R$ 29.999,99	R$ 3.435,00
R$ 30.000,00	R$ 34.999,99	R$ 3.895,00
R$ 35.000,00	R$ 44.999,99	R$ 4.739,00
R$ 45.000,00	R$ 54.999,99	R$ 5.924,00

R$ 55.000,00	R$ 64.999,99	R$ 7.055,00
R$ 65.000,00	R$ 74.999,99	R$ 8.230,00
R$ 75.000,00	R$ 84.999,99	R$ 9.451,00
R$ 85.000,00	R$ 99.999,99	R$ 10.915,00
R$ 100.000,00	R$ 124.999,99	R$ 13.177,00
R$ 125.000,00	R$ 149.999,99	R$ 16.240,00
R$ 150.000,00	R$ 199.999,99	R$ 20.631,00
R$ 200.000,00	R$ 224.999,99	R$ 25.955,00
R$ 225.000,00	R$ 249.999,99	R$ 28.750,00
R$ 250.000,00	R$ 299.999,99	R$ 33.490,00
R$ 300.000,00	R$ 349.999,99	R$ 35.282,00
R$ 350.000,00	R$ 399.999,99	R$ 45.320,00
R$ 400.000,00	R$ 449.999,99	R$ 51.245,00
R$ 450.000,00	R$ 499.999,99	R$ 57.370,00
R$ 500.000,00	R$ 549.999,99	R$ 63.625,00
R$ 550.000,00	R$ 599.999,99	R$ 70.545,00
R$ 600.000,00	R$ 649.999,99	R$ 74.950,00
A partir de R$ 650.000,00		R$ 84.785,00

6. PAGAMENTO e RECIBO DE ARREMATAÇÃO (NOTA DE VENDA): Caso haja aprovação do lance vencedor pela comitente vendedora, a Kwara irá avisar os arrematantes via email para que efetuem o pagamento do valor de arremate, da comissão do Leiloeiro e das despesas administrativas (somados) através **obrigatoriamente** de depósito via QR Code (PIX) e/ou em forma de créditos previamente concedidos pela Kwara, todos com instruções encaminhadas por e-mail. O prazo para realização deste pagamento é de até 01 (um) dia útil a contar da aprovação do lance vencedor (comunicada por email), na conta do Leiloeiro Oficial. Decorridos 2 (dois) dias úteis sem que o arrematante tenha realizado o depósito, será considerada desistência e os bens poderão ser vendidos a outros interessados, havendo aplicação das multas previstas neste edital. O Arrematante deverá acompanhar o encerramento do leilão junto ao portal da Kwara e, caso não conste nenhuma informação sobre o lote arrematado na área MINHA CONTA e/ou não receba o email com instruções de pagamento, este deverá entrar em contato imediatamente com a Kwara (contato@kwara.com.br) para solicitação de instruções de pagamento.Uma vez compensado o pagamento, a Kwara irá disponibilizar a Nota de venda, que precisará ser apresentada para a Retirada.

7. RETIRADA: A retirada dos bens arrematados deve ocorrer nas datas e horários indicados ao lado de cada lote no Portal da Kwara, eventualmente com necessidade de agendamento prévio, mediante disponibilidade de horários. Não será permitida a retirada parcial do lote e nem a retirada dos lotes em data/horário diferentes das indicadas no portal . O arrematante deverá comparecer com transporte, equipamentos, ferramentas e equipe adequada para a retirada de todos bens de uma única vez. É proibida a retirada dos bens sem vestuário e ferramentas adequadas. A retirada acontece SOMENTE mediante a compensação do pagamento do valor do lance/proposta, da comissão do Leiloeiro e despesas administrativas – e confirmação por parte de Kwara.

O arrematante/procurador deve estar necessariamente com a Nota de Venda do Leiloeiro (ou Recibo de Arrematação), que será enviada via email antes da retirada. Correrão por conta do arrematante a mão de obra, as despesas e/ou custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e impostos incidentes sobre os bens arrematados. É dever do arrematante avaliar estas questões antes de realizar um lance. Eventuais danos causados aos bens durante a retirada/visitação - seja em bens de outros Usuários, da Comitente, do Leiloeiro ou da KWARA - deverão ser ressarcidos por quem os causou em até 3 dias úteis através de depósito em conta corrente, podendo a KWARA reter o bem arrematado visando garantir o ressarcimento do dano gerado. Por favor, evitar levar crianças na retirada e não será permitida a entrada com animais, bolsas, mochilas e afins. A avaliação dos lotes para questão de transportes deve ser realizada durante o período de visitação. Nem a KWARA, o Leiloeiro e a Comitente Vendedora se responsabilizam por avarias originadas de remoção e/ou transporte dos lotes arrematados**.**

A designação de terceiros (procurador ou Empresa terceirizada) para a retirada do(s) lote(s) é de inteira responsabilidade do Arrematante, que o faz por sua conta e risco, isentando o portal de KWARA e o leiloeiro de qualquer problema advindo de sua escolha. Caso o(s) bem(ns) arrematado(s) não for(em) retirado(s) nas datas estipuladas e disponíveis no portal da Kwara, os mesmos serão considerados abandonados pelos arrematantes, nos termos do artigo 1.275, III, do Código Civil. Neste caso, o arrematante desde já autoriza que sejam tomadas quaisquer ações necessárias para dar destino ao bem, não sendo devolvido nenhum valor ao arrematante. Na retirada dos bens, o arrematante/procurador deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver(em)) e assinar o termo de retirada. Não poderá o arrematante alegar qualquer irregularidade e/ou divergência após a remoção do(s) bem(ns). Caso algum lote não seja encontrado no momento da retirada, o montante total pago pelo mesmo (ou algum valor proporcional em comum acordo com o Arrematante) será devolvido em até 3 dias (três) dias úteis através de depósito na mesma conta que o arrematante realizou o pagamento do lote, salvo se outra conta for informada pelo arrematante em até 24 horas a contar da data da retirada. Na retirada do(s) bem(ns) arrematado(s), o

arrematante/procurador deverá respeitar e cumprir todas as normas internas de segurança estabelecidas pela comitente vendedora e/ou do local de retirada- no que se refere à utilização de veículo apropriado, pessoal devidamente identificado e portando todos os equipamentos obrigatórios de segurança estabelecidos pela legislação em vigor, não cabendo à comitente vendedora/proprietária do espaço de retirada qualquer responsabilidade por acidentes que venham a ocorrer durante e em função das operações de carregamento e retirada. A falta de utilização dos equipamentos obrigatórios de segurança, seja por exigência do local, seja determinado em lei, poderá impedir a retirada do(s) lote(s) e, caso não retirado(s) no prazo do edital, não haverá restituição de valores por lote(s) não retirado(s).

O ICMS e outros impostos referentes à venda, quando devidos, deverão ser pagos diretamente pelo(s) arrematante(s). A comitente (vendedora), o Leiloeiro e a Kwara não se responsabilizam pela Nota Fiscal de Entrada/Saída e/ou guia de recolhimento junto ao fisco estadual,municipal ou federal nem tampouco pela multa e/ou apreensão do(s) bem(ns) em eventual fiscalização. Os impostos que venham a incidir sobre os bens em leilão são de inteira responsabilidade do arrematante.

8. **RESPONSABILIDADES:** A Kwara e o Leiloeiro não se responsabilizam por eventuais prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os arrematantes e as empresas vendedoras, atuando sempre e tão somente como mandatários das empresas vendedoras, não se responsabilizando pela origem, procedência, validade, evicção, vícios ocultos ou existência de impedimentos ou ônus sobre os bens ora em Leilão, nem tampouco pelo pagamento de impostos/tributos referentes aos bens/ativos. O Leiloeiro e a Kwara não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

9. **PENALIDADES e MULTAS:** O não pagamento do preço do bem arrematado e da comissão do Leiloeiro, no prazo de 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão, ou o não cumprimento de qualquer regra de pagamento ou oferta de lances estabelecida neste edital, configurará desistência por parte do arrematante, ficando este obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro **(5% - cinco por cento)** além de despesas **(30% - trinta por cento)** do valor de arremate no prazo de até 5 (cinco) dias após o término do Leilão. Poderá o Leiloeiro ou a Kwara 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 Portal Kwara. O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal Kwara, pelo que seu cadastro ficará bloqueado e medidas como inclusão do usuário inadimplente em sistemas de proteção ao crédito (tais como Serasa, SPC) tomadas, além de processos judiciais (como de cobrança, execução, etc). Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados. A Kwara e o Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as presentes Condições de Venda e Pagamentos do Leilão.

   As presentes Condições de Venda estão de acordo com o “Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta” nº 12/99, assinado entre o Ministério Público e o Sindicato dos Leiloeiros do Estado de São Paulo. As demais condições obedecerão ao que dispõe o Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

   O Usuário declara estar ciente e de acordo com os termos constantes deste documento, ficando desde já eleito como competente o Foro de São Paulo/SP para dirimir todas e quaisquer questões oriundas do seu cumprimento.