

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - LEI Nº 9.514/97

IDENTIFICAÇÃO

Lote:	001
Credor Fiduciário Originário:	BMP Sociedade de Crédito ao Microempreendedor e à Empresa de Pequeno Porte Ltda. , inscrita no CNPJ 11.581.339/0001-45 com sede na Avenida Paulista, nº 1.765, 1º andar, conjunto 12, São Paulo/SP.
Credor Fiduciário Atual:	(Cessionário) Fragata Credit Securitizadora S.A. , inscrita no CNPJ: 51.136.842/0001-06, com sede à Rua Almirante Brasil, nº 685, conjunto 1809, 18º andar, São Paulo/SP.
Devedor Fiduciante:	WDigital e Consultoria Empresarial Ltda , inscrita no CNPJ: 52.509.003/0001-59, com sede à Rua Ezequiel Freire, nº 192, conjunto 703, São Paulo/SP.
Fiduciantes Garantidores:	Nilton Noriyaki Konno , brasileiro, aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº 055.868.018-68, Casado sob o regime da comunhão universal de bens com Sanae Kajishima Konno , brasileira, inscrita no CPF/MF sob o nº 246.404.138-66, residentes e domiciliados na Rua Ezequiel Freire, nº 192, conjunto 73, São Paulo/SP.
Documento Originário:	Cédula de Crédito Bancário nº 29630012, emitida em 10 de novembro de 2023 (aditada em 22 de novembro de 2023), juntamente com instrumento particular datado de 10 de novembro de 2023.

DATAS, HORÁRIOS E VALORES DOS LEILÕES

1º Leilão:	09/09/2026, às 14:30h Lance Mínimo: R\$ 2.209.652,80
2º Leilão:	16/09/2026, às 14:30h Lance Mínimo: R\$ 1.229.049,40

CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Pagamento:	À vista no prazo de 24 horas do encerramento do leilão.
Comissão:	5% sobre o valor da arrematação, no prazo de 24 horas do encerramento do leilão.
Débitos:	Vendedor responsável pelos débitos até a data de encerramento do leilão.

CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipologia:	Prédio e respectivo terreno.
Localização:	Rua Maracaia 162 - Vila Nova Cachoeirinha - São Paulo/SP - 02612-020.
Matrícula:	123.211 do 3º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.
Inscrição:	305.083.0012-3.
Área Privativa:	N/I- Eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.
Área Total:	Terreno medindo 8,00 metros de frente por 33,00 metros da frente aos fundos (área total de 264m ²).
Status:	Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Descrição: "UM PRÉDIO E RESPECTIVO TERRENO, situado à rua Maracaia, sob nº 162, no Sítio Casa verde, 48º Subdistrito Vila Nova Cachoeirinha, distante 88,80 metros, mais ou menos, da rua Itirapina, lado direito vindo dessa rua, medindo 8,00 metros de frente, por 33,00 metros da frente aos fundos, confrontando de um lado com imóvel compromissado a Antonio Luiz Peternelli, de outro com imóvel compromissado a Elza Touza Taratarelli e nos fundos com o imóvel compromissado a Nelson Costa de Freitas."

Dispensa-se a descrição detalhada do imóvel, 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 da matrícula anteriormente mencionada.

Evento: "Online", exclusivamente através do portal www.kwara.com.br.

01. CONDIÇÕES DO EVENTO

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

A participação e a oferta de lances dependem da aceitação prévia destas Condições de Venda e Pagamento. Ao cadastrar-se e ofertar lances no portal eletrônico, o usuário declara ter lido, compreendido e concordado com todos os termos. A discordância ou não aceitação das regras aqui dispostas impossibilita a participação no evento.

02. LEILOEIRO

O Leiloeiro Oficial atua como agente público do comércio, dotado de fé pública no exercício de suas atribuições e no cumprimento dos atos da arrematação, nos termos do Decreto Federal nº 21.981/1932, com as alterações do Decreto nº 22.427/1933. O certame será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, (JUCESP nº 1405), operacionalizado através da plataforma eletrônica www.kwara.com.br, observando o disposto na Resolução nº 236/2016 do Conselho Nacional de Justiça (CNJ).

03. LANCES E HABILITAÇÃO

A participação no leilão online está condicionada ao prévio cadastro dos interessados no site www.kwara.com.br e à solicitação de habilitação. Recomenda-se que tal solicitação ocorra com antecedência mínima de 1 (uma) hora do início do certame, garantindo tempo hábil para a necessária análise documental e aprovação do cadastro.

Os lances devem ser ofertados exclusivamente via plataforma eletrônica, respeitando-se o lance mínimo e os incrementos estabelecidos. Sobrevindo lance nos últimos 3 (três) minutos que antecedem o fechamento do

lote, o cronômetro será prorrogado automaticamente por igual período de forma sucessiva, garantindo a ampla competitividade.

04. DIREITO DE PREFERÊNCIA

O devedor fiduciante é cientificado das datas, horários e local dos leilões por meio de notificação e publicação deste Edital, nos termos do art. 27, § 2º-A da Lei nº 9.514/97. A publicação deste Edital será válida para todos os fins legais e suprirá eventual insucesso na comunicação pessoal ao fiduciante, seus procuradores ou advogados constituídos.

Para exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel pelo valor da dívida acrescido das despesas e encargos (§ 2º-B), o fiduciante deverá cadastrar-se no portal www.kwara.com.br e sinalizar sua intenção diretamente na página do lote (através do botão indicado). Na sequência, o sistema disponibilizará as instruções detalhadas para a realização do pagamento.

Em caso de dúvidas entrar em contato através dos canais de atendimento: contato@kwara.com.br ou whatsapp (11) 5039-9339.

05. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar à Leiloeira Oficial a comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total do arremate, a qual não está inclusa no valor do lance ofertado. O pagamento da comissão deverá ser realizado via PIX na conta informada pela Leiloeira, no prazo improrrogável de até 1 (um) dia útil após o encerramento do leilão, conforme preconiza o art. 884, parágrafo único do CPC e a Resolução CNJ nº 236/2016.

06. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O imóvel é alienado em caráter “ad corpus” e no estado físico, ocupacional, documental e registral em que se encontra. As metragens e imagens divulgadas têm caráter meramente informativo e 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 à: matrícula, eventuais débitos, estado de conservação, ocupação, processos, certidões e demais apurações perante os órgãos competentes (Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura e Poder Judiciário).

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, conforme faculta o Art. 30 da Lei nº 9.514/97.

07. 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 competente. Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à transferência imobiliária, incluindo ITBI, certidões, certidões de foro e laudêmio, emolumentos cartorários e registros.

O arrematante deverá comprovar o registro da transferência da propriedade no Cartório de Registro de Imóveis em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do instrumento de transferência.

08. DÉBITOS

A partir da data da arrematação, 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.

Caberá ao arrematante providenciar a alteração de titularidade perante os órgãos competentes e concessionárias de serviços, bem como responder pela manutenção, conservação, segurança, posse e regularização do imóvel, além de quaisquer obras, reformas ou demolições nele realizadas, incluindo a obtenção das licenças e aprovações necessárias a partir da arrematação.

09. 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 penalidades:

a) Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate referente à comissão do Leiloeiro.

b) Multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate em favor do Vendedor;

Os valores devidos deverão ser pagos no prazo de até 5 (cinco) dias úteis. 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).

10. EVICÇÃO DE DIREITOS

A responsabilidade do Comitente Vendedor por evicção de direitos restringe-se à devolução do valor efetivamente recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas e danos, juros ou lucros cessantes, somente na hipótese de decisão judicial definitiva e transitada em julgado que anule o título de consolidação da propriedade do credor, nos termos do art. 448 do Código Civil.

11. 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 possuem caráter meramente informativo e declaratório, não eximindo o interessado da obrigação de realizar prévia e rigorosa auditoria (Due diligence junto aos órgãos competentes - Distribuidores Judiciais, Cartórios, Prefeituras, etc.), sob sua exclusiva responsabilidade e custo.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

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.

13. 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.