

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

Praça Única:	27/11/2026, às 14:00h
Local:	"Online", através do endereço eletrônico: www.kwara.com.br .
Pagamento:	À vista ou parcelado - Sinal 35% + saldo em até 6x corrigidos a 1,0% a.m.
Comissão:	5% sobre o valor da arrematação em até 24h do encerramento do leilão.
Débitos:	IPTU com débitos em parcelamento, a partir da aprovação da venda, o adquirente assumirá o saldo remanescente.
Leiloeira Oficial:	Alessandra Cavalcanti Antunes - JUCESP 1405.

01. CONDIÇÕES DO EVENTO

O presente Regulamento estabelece os termos e critérios aplicáveis a todos os participantes deste evento. A habilitação e emissão de lances pressupõem a prévia leitura, integral compreensão e aceitação dos termos deste instrumento. Eventual discordância das regras inviabiliza a habilitação e a participação do usuário no evento.

O(s) ativo(s) imobiliário(s) discriminado(s) no Anexo I, parte integrante deste Edital, será(ão) alienado(s) mediante leilão público extrajudicial, na modalidade de lances condicionais. Encerrado o certame, a maior oferta registrada será submetida à análise prévia do(a) Comitente Vendedor(a), a qual poderá resultar em aprovação, recusa ou apresentação de contraproposta no prazo de até 05 (cinco) dias úteis.

A(s) alienação(ões) será(ão) realizada(s) em caráter "ad corpus", no estado físico, ocupacional, documental e registral em que o(s) bem(ns) se encontra(m), sendo as imagens divulgadas meramente ilustrativas. Cabe exclusivamente ao(s) interessado(s) realizar(rem) prévia vistoria sobre a situação física e jurídica do bem, o que abrange — sem limitação — análise de matrícula, débitos, estado de conservação, estado de ocupação, localização, processos judiciais, certidões e demais apurações perante os órgãos competentes (Cartório de Registro de Imóveis, Prefeituras, Poder Judiciário e demais entes).

Dispensa-se a descrição detalhada do(s) bem(ns) imóvel(is) no corpo deste Edital, nos termos do art. 2º da Lei nº 7.433/1985 e do art. 3º do Decreto nº 93.240/1986, prevalecendo, para todos os fins de direito, a caracterização constante na(s) respectiva(s) matrícula(s) indicada(s) no Anexo I.

02. LANCES CONDICIONAIS 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 a solicitação de habilitação e envio da documentação sejam realizados com antecedência, considerando como prazo máximo 1 (uma) hora antes do horário previsto para o encerramento do certame, viabilizando a devida análise cadastral para aprovação e participação.

Os lances serão captados exclusivamente por meio eletrônico, respeitando o lance mínimo e os incrementos estipulados na página do lote. Caso seja registrado um lance nos 3 (três) minutos finais que antecedem o término do lote, o cronômetro regressivo será prorrogado automaticamente por mais 3 (três) minutos, de forma sucessiva, de modo a garantir a igualdade de condições entre os licitantes.

A homologação da alienação é de faculdade exclusiva do(a) Comitente VENDEDOR(A), a qual se reserva o direito de sustar ou retirar lotes, bem como de aceitar, recusar ou apresentar contraproposta à maior oferta obtida a partir do lance inicial, a seu exclusivo critério e conveniência, por intermédio do leiloeiro oficial. O resultado definitivo do certame será formalmente comunicado ao arrematante no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após o encerramento do leilão.

03. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

A arrematação poderá ser realizada mediante as seguintes modalidades, conforme especificado na página do lote:

a) Pagamento À Vista: Pagamento integral de 100% do valor do lance vencedor em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação da venda.

b) Pagamento Parcelado: Sinal 35% do valor do lance vencedor em até 24 (vinte e quatro) horas após a homologação da venda + saldo em até 6 parcelas mensais e consecutivas, corrigidas a 1,0% a.m.

04. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Encargos e Débitos: A partir da arrematação, o arrematante assume integralmente todos os impostos, taxas, condomínios, foros, laudêmos e encargos do imóvel, mesmo se lançados em nome de terceiros. Eventuais encargos de IPTU e Condomínio vencidos até a data da aquisição serão quitados pelo vendedor com recursos da arrematação.

Regularização do Imóvel: Correrão por conta e risco do arrematante todas as providências, custos e tributos para a regularização física e documental do bem (áreas, endereço, restrições urbanísticas, ambientais e condominiais).

Desocupação e Posse: Se o imóvel estiver ocupado por terceiros, caberá exclusivamente ao arrematante, por sua conta e risco, promover medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis, bem como arcar com a totalidade das despesas, custas e honorários decorrentes, conforme no Art. 30 da Lei nº 9.514/97.

05. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

A escritura pública ou instrumento equivalente será lavrado em até 30 (trinta) dias após a aprovação do lance condicional e homologação da venda, ressalvadas pendências documentais imprevisíveis ou de responsabilidade de terceiros, cabendo ao(à) COMITENTE VENDEDOR(A) o direito de indicação do tabelionato de notas. Correrão por conta e risco exclusivos do arrematante todas as despesas e tributos de transferência e atualização cadastral (inclusive junto a concessionárias de serviços públicos), tais como ITBI, certidões, emolumentos cartorários, registros e averbações.

06. INADIMPLÊNCIA E DESISTÊNCIA

O descumprimento dos prazos de pagamento do lance, da comissão da leiloeira ou da assinatura da escritura pública caracteriza descumprimento contratual e desistência sumária do negócio por parte do arrematante. Nessa hipótese, o imóvel será imediatamente liberado para nova alienação e o arrematante perderá todos os direitos sobre o bem, ficando sujeito à aplicação de multa rescisória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance em favor do(a) COMITENTE VENDEDOR(A), bem como à cobrança da comissão da leiloeira (5%), sem prejuízo da suspensão do cadastro no portal e da inclusão do devedor nos órgãos de proteção ao crédito (Serasa/SCPC).

O presente Edital e a Ata de Arrematação constituem títulos executivos extrajudiciais para todos os fins de direito, nos termos do Código de Processo Civil.

07. EVICÇÃO DE DIREITOS

Em caso de decisão judicial transitada em julgado que declare a nulidade da arrematação ou da consolidação da propriedade, a responsabilidade do(a) COMITENTE VENDEDOR(A) por evicção de direitos limitar-se-á estritamente à restituição da quantia paga pelo(a) ARREMATANTE a título de lance, com atualização monetária pelo IPCA/IBGE a partir da data do desembolso.

Parágrafo único. Nos termos do art. 448 do Código Civil, ficam expressamente excluídas da restituição e de qualquer indenização a comissão de leiloeiro, despesas cartorárias e tributárias (incluindo ITBI e certidões), benfeitorias de qualquer natureza, perdas e danos, lucros cessantes, valorização imobiliária superveniente ou danos morais.

08. AÇÕES JUDICIAIS E AUDITORIA (DUE DILIGENCE)

Referências sobre ações judiciais, ônus, pendências ou restrições de conhecimento do COMITENTE VENDEDOR até a data de publicação do leilão serão divulgadas na página do lote correspondente ao imóvel. Tais informações possuem caráter meramente informativo e declaratório, não eximindo o interessado da obrigação de realizar auditoria prévia (Due Diligence junto aos órgãos competentes - Distribuidores Judiciais, Cartórios de Imóveis, Prefeituras, etc.), sob sua exclusiva responsabilidade e custo.

09. DISPOSIÇÕES GERAIS

A Kwara e a Leiloeira Oficial atuam exclusivamente como intermediários, mandatários e provedores de tecnologia para a realização do evento, limitando-se a veicular os dados, imagens e informações relativos aos bens fornecidos pelo(a) Comitente VENDEDOR(A). A eventual tolerância quanto ao descumprimento de qualquer condição ou obrigação prevista neste Edital constituirá mera liberalidade, não caracterizando renúncia de direitos, novação ou alteração das regras, permanecendo tais direitos plenamente preservados.

10. FORO

Fica eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo/SP para dirimir toda e qualquer questão decorrente deste Edital.

ANEXO I - IMÓVEIS

Lote 001

Descrição: LOTE nº "09" (NOVE), localizado na QUADRA "A", do loteamento de natureza mista (parcialmente aberto e parcialmente fechado), para fins comerciais e residenciais, denominado "RESIDENCIAL ECOVILLA BOA VISTA", Bairro Espírito Santo, área urbana isolada desta cidade e Comarca de Valinhos, o qual possui as seguintes medidas, confrontações e área: pela frente por 17,15m em curva, mais 7,81m com a Rua "3"; à direita (de quem do lote olha para a Rua "3") por 34,95m com o lote 8; no fundo por 18,30m em curva com o Sistema de Lazer "1"; e à esquerda por 24.77m, mais 11,47m, mais 8,89m, mais 5,41m com o lote 1, encerrando a área de 728,87m².

Localização: Rua Lilita Abreu Salles, s/n - Lote 9 da Quadra A no Loteamento Residencial Ecovilla Boa Vista - Espírito Santo - Valinhos / SP - 13273-173.

Matrícula: 28.542 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Valinhos/SP.

Inscrição: 51535/00, setor 6298, da Municipalidade de Valinhos.

Condomínio: R\$ 1.595,00 (valor mensal).

Status: Imóvel desocupado, visitação mediante agendamento.

Notas Administrativas: Consta averbada nas Av's 8 e 9 da referida matrícula, Averbação Premonitória - Execução de Título Extrajudicial, que serão baixadas pelo vendedor. Obs: Constam decisões / ofícios de ambos os processos determinando a baixa das penhoras de av. 08 e 09 da matrícula.

Imóvel com restrições urbanísticas, conforme Av.1.

Eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Lance Inicial: R\$ 379.000,00.
