

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

GALLERIA

EVENTO

Praça Única: 12/11/2026, às 15:00h

Local: Evento exclusivamente "Online", acessível no endereço eletrônico www.kwara.com.br.

Pagamento: À vista (sem desconto) em até 24h do encerramento do leilão.
Financiamento mediante pagamento de entrada, sujeito à análise e aprovação do crédito, em até 180 meses, com juros a partir de 1,19% a.m. (Tabela Price) + IPCA. (sujeito à análise de crédito - demais condições cláusula 03 do edital).

Comissão: 5% sobre o valor da arrematação em até 24h do encerramento do leilão.

Débitos: IPTU e Condomínio quitados até o encerramento do leilão.

Leiloeira Oficial: ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, inscrita na JUCESP nº 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

À vista, dentro do prazo de **24h**.

Neste caso, será celebrada pelo VENDEDOR e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

Financiamento, mediante pagamento de entrada, sujeito à análise e aprovação do crédito pela Credora, a ser financiado por meio de Alienação Fiduciária em Garantia, em até 180 (cento e oitenta) parcelas, prestações mensais e sucessivas, acrescidas da taxa de juros a partir de 1,19% ao mês para imóveis residenciais e de 1,39% ao mês para imóveis comerciais, calculados pelo Sistema de Amortização Tabela Price, com reajuste mensal do saldo devedor pela variação do IPCA, a primeira parcela vencendo em 30 (trinta) dias após a assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Imóvel Financiado com Constituição de Alienação Fiduciária e Outras Avenças e as demais nos meses subsequentes com análise prévia de crédito pela vendedora a seu exclusivo critério. O pagamento de entrada do financiamento, deverá ser realizado no prazo de 24h.

O ARREMATANTE declara estar ciente de que a arrematação é realizada para pagamento à vista, sendo o financiamento mera faculdade comercial do VENDEDOR, sujeita à prévia aprovação, nos termos de sua política de crédito vigente, e não constituindo direito do ARREMATANTE nem condição da arrematação. Caso o financiamento não seja aprovado, o ARREMATANTE permanecerá obrigado a quitar integralmente o preço à vista, nos prazos e condições previstos neste Edital, não podendo alegar a negativa de crédito para desistir da arrematação ou eximir-se das penalidades aqui previstas.

Comissão: Além do valor do arremate, o comprador também deverá pagar o valor de 5% a título de comissão do leiloeiro, no prazo de 24h.

04. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Encargos e Débitos: A partir da arrematação, o arrematante assume integralmente todos os impostos, taxas, condomínios, foros, laudêmios e encargos do imóvel, mesmo se lançados em nome de terceiros. Os débitos de consumo, tais como água, energia elétrica, gás e similares, serão de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE, independentemente do período em que tenha ocorrido o respectivo fato gerador.

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 contados da data de encerramento do leilão, ressalvadas pendências documentais imprevisíveis, cabendo ao(à) COMITENTE VENDEDOR(A) o direito de indicação do tabelionato. Correrão por conta e risco exclusivos do arrematante todas as despesas e tributos de transferência e atualização cadastral (inclusive junto a concessionárias), tais como ITBI, certidões, emolumentos cartorários e registros.

06. INADIMPLÊNCIA E DESISTÊNCIA

O descumprimento dos prazos de pagamento ou da assinatura da escritura caracteriza descumprimento contratual e desistência do negócio por parte do arrematante. Nessa hipótese, o imóvel será imediatamente liberado para nova venda 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), à cobrança da comissão do leiloeiro (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.

07. EVICÇÃO DE DIREITOS

O(A) COMITENTE VENDEDOR(A) responderá por evicção de direitos em caso de decisão judicial transitada em julgado que anule a consolidação da propriedade. Nos termos do art. 448 do Código Civil, a responsabilidade limita-se estritamente à restituição dos valores recebidos pelo arremate, atualizados pelo IPCA/IBGE desde o desembolso, sem qualquer indenização por benfeitorias, perdas e danos ou lucros cessantes.

08. AÇÕES JUDICIAIS

Referências sobre ações judiciais, ônus ou restrições de conhecimento do(a) COMITENTE VENDEDOR(A) até a data de publicação do leilão serão divulgados 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, Prefeituras, etc.), sob sua exclusiva responsabilidade e custo.

09. DISPOSIÇÕES GERAIS

O portal Kwara e a Leiloeiro 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 - OP 7554

Descrição: Sobrado, localizado na Rua da Várzea, 138 - Jd. São Pedro - Porto Alegre / RS - 91040-600.

Área Construída: 163,00 m².

Área Total: 199,00 m².

Matrícula: 100.059 do 4º Registro de Imóveis de Porto Alegre / RS.

Inscrição: 2079801.

CIB: 3604P93M.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel a Ação nº 5291479.35.2026.8.21.0001 (Reintegração de posse).

Lance Inicial: R\$ 380.000,00.

Lote 002 - OP 1363

Descrição: Sobrado, localizado na Rua Nelson Scabin, 192 - Lote 44 da Quadra F - Loteamento Jardim Europa - Itupeva / SP - 13295-000.

Área Construída: 240,00 m².

Área de Terreno: 150,00 m².

Matrícula: 76.764 do 1º Registro de Imóveis de Jundiaí / SP.

Inscrição: 01.02.086.0314.001-0.

Débitos: IPTU e Condomínio quitados até o encerramento do leilão.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Administrativas: Imóvel com área construída não averbada na matrícula, eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel a Ação nº 1000991-03.2022.8.26.0514 (Reintegração de posse), 1001039-59.2022.8.26.0514 (Civil), 1003213-41.2022.8.26.0514 (Usucapião), 2208242-22.2026.8.26.0000 (Agravio de Instrumento) e 4002108-36.2026.8.26.0514 (Anulatória).

Lance Inicial: R\$ 450.000,00.

Lote 003 - OP 155287

Descrição: Casa em alvenaria (Lote de terreno urbano sob nº 06 da Quadra 61), localizada na Rua Poxoréo, 1261 - Jardim Riva - Primavera do Leste / MT - 78850-000.

Área Construída: 292,48 m².

Área de Terreno: 600,00 m².

Matrícula: 7.741 do RI de Primavera do Leste / MT.

Inscrição: 01.005.061.0006.000.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Administrativas: Averbação de autos negativos em andamento (sem prazo determinado).

Lance Inicial: R\$ 710.000,00.

Lote 004 - OP 71901

Descrição: Sobrado de Condomínio Residencial - Lote de terreno sob nº 03 da Quadra "F" do Loteamento Residencial Villa Toscana, localizado na Alameda Montalcino, 679 - Ipanema do Meio - Votorantim / SP - 18119-001.

Área Construída: 378,35 m².

Área de Terreno: 915,36 m².

Matrícula: 5.949 do Registro de Imóveis de Votorantim / SP.

Inscrição: 13.31.28.4210.50.000.0.80.

Status: Imóvel desocupado, visitação disponível mediante agendamento.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel a Ação nº 1000491.67.2025.8.26.0663 (Reintegração de posse), 1001829-76.2025.8.26.0663 (Anulatória), 4007321-47.2025.8.26.0000 (Agravo de Instrumento), 4001425-37.2026.8.26.0663 (Execução de Condomínio) e 1003757-96.2024.8.26.0663 (Tutela de Urgência).

Lance Inicial: R\$ 2.500.000,00.
