

EDITAL DE LEILÃO
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA - Lei nº 9.514/97

QUADRO-RESUMO	
Lote:	001
Credor Fiduciário:	J GAMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA EPP , inscrita no CNPJ sob nº 07.982.472/0001-36, com sede em Panorama/SP.
Devedor Fiduciante:	ALZIRA DA SILVA DIAS , brasileira, viúva, aposentada, portadora do RG nº 27.700.917-0-SSP/SP, inscrita no CPF/MF nº 069.698.758-90, residente e domiciliada na Rua Ivan Inácio da Silva, nº 2.001, Bairro Nosso Teto, Panorama/SP - CEP: 17980-000.
Documento que originou a Alienação Fiduciária:	Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária em Garantia, nos termos da Lei nº 9.514/97 (Número da Venda 1030/2015). Data do Documento: 06 de agosto de 2015 (Registrado sob o nº R-4 da matrícula em 21/12/2016).
Tipologia:	Terreno urbano (Lote)
Localização:	Rua 6, Lote 29 da Quadra 5, Loteamento Parque Residencial Gama I, Panorama/SP - CEP: 17980-270.
Status de ocupação:	Imóvel ocupado. Desocupação pelo adquirente, nos termos do art. 30 e § único da lei 9.514/97.
Área privativa:	0,00 m² (trata-se de terreno / lote urbano de loteamento aberto).
Área total:	362,50 m² (conforme Matrícula 5.668).
Matrícula:	5.668 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Panorama - Estado de São Paulo.
Inscrição Municipal:	00709450.
Descrição:	"LOTE DE TERRENO URBANO SOB Nº 29 (VINTE E NOVE) DA QUADRA Nº 05 (CINCO), do loteamento denominado "Parque Residencial Gama I", localizado nesta cidade e comarca de Panorama/SP, com área total de 362,50 metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: "Pela frente confronta com a Rua 6, onde mede 14,50 metros, pelo lado direito confronta com o Lote 30, medindo 25,00 metros; pelo lado esquerdo confronta o Lote 28, medindo 25,00 metros; e pelos fundos confronta com o Lote 8, medindo 14,50 metros."-" 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.
1ª PRAÇA - Fechamento: 16/09/2026, às 15:30 h. Lance mínimo: R\$ 106.175,07	
2ª PRAÇA - Fechamento: 23/09/2026, às 15:30 h. Lance mínimo: R\$ 62.025,97	
CONDIÇÃO DE PAGAMENTO: Arremate: Somente à vista, no prazo de 24h. Comissão: 5% sobre o preço de arrematação do bem, no prazo de 24h.	
Evento: O evento será realizado exclusivamente pela Internet, através do site www.kwara.com.br.	
RESPONSÁVEL PELO PAGAMENTO DOS DÉBITOS RELATIVOS A PERÍODOS ANTERIORES À DATA DA ARREMATAÇÃO: Vendedor.	

01. INSTRUÇÕES PRELIMINARES

- **Leitura Obrigatória:** A participação no leilão implica a leitura e a aceitação integral de todos os termos deste Edital.
- **Venda "Ad Corpus":** O imóvel será vendido no estado físico, jurídico, ocupacional e ambiental em que se encontra.
- **Diligência (Due Diligence):** É responsabilidade do comprador verificar previamente a matrícula, débitos, certidões e situação de ocupação do bem, perante os órgãos competentes (Cartórios de Imóveis, Prefeitura e Poder Judiciário). As descrições divulgadas têm caráter descritivo e não dispensam a verificação direta pelo interessado.
- **Irrevogabilidade dos lances:** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitido cancelamento ou desistência após a consolidação da proposta/lance.
- **Penalidades por Fraude:** Qualquer tentativa de frustrar ou fraudar o certame sujeitará o infrator às sanções do art. 358 do Código Penal, além de responsabilização civil por perdas e danos e eventuais penalidades administrativas.

02. CONDIÇÕES DO EVENTO

As presentes Condições de Venda e Pagamento estabelecem os termos, critérios e procedimentos aplicáveis à todos os participantes no evento.

A participação no evento e a oferta de lances dependem da aceitação prévia e integral destas Condições de Venda e Pagamento. Ao participar, o usuário declara que leu, compreendeu e aceitou todos os seus termos, comprometendo-se a observá-los e cumpri-los integralmente.

Caso não aceite as regras previstas nestas Condições de Venda e Pagamento, o usuário não poderá participar do evento nem ofertar lances.

03. LEILOEIRA

O leilão será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, matriculada na Junta Comercial de São Paulo sob nº 1405, com escritório à Rua Minas Gerais, nº 316, conjunto 62, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01244-010. A leiloeira, autorizada pela Credora Fiduciária e operacionalizada pela plataforma Kwara (www.kwara.com.br), promoverá o 1º e o 2º leilão fiduciário. As regras e condições do certame, disponíveis no portal (www.kwara.com.br), observam o disposto nos artigos 12 e 13 da Resolução nº 236/2016 do CNJ.

04. LANCES

A participação no leilão online está condicionada ao prévio cadastro dos interessados no site www.kwara.com.br e à respectiva 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 pela Leiloeira.

Os lances devem ser ofertados exclusivamente via plataforma eletrônica, respeitando-se o lance mínimo e os incrementos definidos para cada lote. Caso seja registrado lance nos 3 (três) minutos finais que antecedem o fechamento do lote, o prazo de encerramento será prorrogado automaticamente por igual período, de forma sucessiva, visando assegurar a competitividade e a ampla concorrência entre os licitantes.

05. DIREITO DE PREFERÊNCIA

O fiduciante será comunicado, conforme o § 2º-A do art. 27 da Lei nº 9.514/97, sobre as datas, horários e locais dos leilões fiduciários, a fim de que, se desejar, possa exercer o direito de preferência na aquisição do imóvel, nos termos do § 2º-B do mesmo artigo.

Para a efetivação deste direito, o fiduciante deverá realizar seu cadastro na plataforma do leilão correspondente 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 Telefone/Whatsapp (11) 5039-9339.

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.

06. COMISSÃO DO LEILOEIRO

O arrematante deverá pagar comissão correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço de arrematação do bem. A comissão será devida ainda que o arrematante desista da arrematação, bem como pelo exequente, nos casos de adjudicação do bem, e pelo executado, nos casos de acordo ou remição, conforme as Condições de Venda e Pagamento do leilão. O pagamento deverá ser feito por PIX, TED ou depósito em dinheiro, no prazo de até 1 (um) dia útil contado do encerramento do leilão, na conta bancária do Leiloeiro Oficial, a ser informada ao interessado após a arrematação, nos termos do artigo 884, parágrafo único, do CPC; do artigo 7º, §§ 3º e 7º, da Resolução nº 236 do CNJ; e do artigo 24, parágrafo único, do Decreto nº 21.981/32.

07. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

O imóvel será vendido em caráter “ad corpus” e no estado físico, ocupacional, documental e registral em que se encontra. As áreas, medidas e fotografias divulgadas são meramente informativas e ilustrativas, cabendo ao interessado realizar, previamente, todas as verificações que considerar necessárias.

São 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, foro, laudêmio e demais encargos eventualmente exigidos.

Caberá ao interessado verificar previamente as condições do imóvel, bem como eventuais restrições de uso, ocupação do solo, zoneamento e normas urbanísticas, ambientais, condominiais e demais disposições legais aplicáveis.

08. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

Havendo arrematação em qualquer dos leilões, a escritura pública ou o instrumento de transferência cabível será formalizado em até 60 (sessenta) dias contados da data do leilão, desde que não existam pendências documentais que impeçam sua lavratura. A escolha do tabelião será de responsabilidade exclusiva do vendedor.

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.

Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas necessárias à aquisição e transferência do imóvel, incluindo, sem limitação, ITBI, escritura, emolumentos, registros, averbações, certidões, taxas, laudêmio e demais encargos incidentes, bem como as despesas relativas à regularização, liberação ou desocupação do imóvel, quando aplicáveis e informadas na descrição do lote.

Aplicam-se também as disposições do Decreto nº 21.981/1932 e suas alterações posteriores, que regulamentam a atividade leiloeira.

09. DÉBITOS

A partir da data da arrematação, o arrematante assumirá a responsabilidade pelos impostos, taxas, contribuições, despesas condominiais, foros, laudêmos 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.

10. 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 a título de comissão do Leiloeiro;
- b) Multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor do arremate em favor do Vendedor, para ressarcimento dos custos operacionais e da indisponibilidade do imóvel.

As penalidades previstas deverão ser quitadas no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da notificação. Para a cobrança das quantias devidas, o Leiloeiro ou a Vendedora poderão emitir título de crédito, levá-lo a protesto e promover a competente execução judicial (nos termos do art. 39 do Decreto nº 21.981/32 e do art. 897 do CPC).

Adicionalmente, o arrematante inadimplente poderá ter seu nome incluído nos órgãos de proteção ao crédito (Serasa/SCPC) e sua participação suspensa em novos leilões divulgados na plataforma Kwara.

11. EVICÇÃO DE DIREITOS

A responsabilidade do comitente vendedor por evicção, nos termos do art. 448 do Código Civil, ficará limitada ao valor da arrematação efetivamente recebido, desde que haja decisão judicial transitada em julgado que invalide seu título aquisitivo, excluídas quaisquer perdas e danos.

12. 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.

13. 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.

14. 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.