EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

Praça Única:	24/11/2026, às 15:00h
Local:	*"Online"*, através do endereço eletrônico: www.kwara.com.br.
Pagamento:	À vista ou Financiado - Sinal + saldo até 180 meses + IPCA e juros a partir de 1.19% a.m.
Comissão:	5% sobre o valor da arrematação em até 24 horas do encerramento do leilão.
Débitos:	IPTU e condomínio quitados até o encerramento do leilão.
Comitente:	Galleria Correspondente Bancário Ltda - CNPJ: 34.787.885/0001-32.
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

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% sobre o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

Financiamento, mediante pagamento de entrada, cujo valor estará sujeito à aprovação da Vendedora, e saldo 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 arrematante pessoa física em imóveis residenciais e de 1,39% ao mês para arrematante pessoa jurídica ou 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, sendo que a assinatura do instrumento de financiamento deverá ser providenciada dentro de 15 dias do pagamento, sob pena de resolução do negócio e cobrança da multa.

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 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

O comitente vendedor responderá, em regra, pela evicção de direitos, somente até o valor recebido a título de arremate, excluídas quaisquer perdas, no caso de surgir decisão judicial definitiva, transitada em julgado, anulando o título aquisitivo do vendedor, nos termos do art. 448 do Código Civil.
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. DA TAXA DE OCUPAÇÃO

Os valores devidos a título de taxa de ocupação, nos termos do art. 37-A da Lei nº 9.514/97, relativos ao período compreendido entre a data da consolidação da propriedade e a data da arrematação, pertencem exclusiva e integralmente à VENDEDORA, que poderá cobrá-los, judicial ou extrajudicialmente, em nome próprio.
Parágrafo único. Caso o ARREMATANTE venha a receber, a qualquer tempo e a qualquer título, valores referentes ao período de titularidade da VENDEDORA, deverá repassá-los a esta no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, acrescidos dos encargos eventualmente incidentes.

10. 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.

11. 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 89443

Descrição: Casa em condomínio, localizada na Rua Flautim, s/n - Lote 03 da Quadra H1 - Reserva do Sahy - Mangaratiba / RJ - 23860-000.

Área Construída: 370,00 m².
Área de Terreno: 392,96 m².

Matrícula: 19.189 do Ofício Único - Registro de Imóveis da Comarca de Mangaratiba / RJ.
Inscrição: 3312103.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Administrativas: Conforme laudo, a residência possui 370,00 m², não se encontra averbada na matrícula, eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel 0800927-45.2026.8.19.0024 - Ação Anulatória e 3001066-58.2026.8.19.0030 - Reintegração de posse.

Lance Inicial: R$ 1.600.000,00.
