

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

IDENTIFICAÇÃO

Credor Fiduciário: **DAVOS SECURITIZADORA DE CRÉDITOS FINANCEIROS S/A**, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 28.176.406/0001-49, situada à Avenida Paulista, nº 2073, sala 920, Cerqueira César, na Cidade de São Paulo/SP.

Devedor Fiduciante: **JUSSARA HASSAN VILA REAL NUNES**, brasileira, economista, RG nº 22.609.421-2-SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 270.991.878-13, endereço eletrônico: jussara.hassan@todaynet.com.br, e seu marido **ALVANIR DONIZETTI NUNES**, brasileiro, empresário, RG nº 12.302.044-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 021.188.188-07, endereço eletrônico: nunes.busines@gmail.com.br, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Alameda Barretos, nº 124, Alphaville, na Cidade de Santana de Parnaíba/SP.

Devedora Solidária/Cessionária: **Vision Informática Comércio e Serviços Ltda - ME**, CNPJ 04.670.866/0001-60, com endereço eletrônico: nunes.busines@gmail.com.br, situada na Rua Sete de Abril, nº 282, 11º andar, conjunto 111, República, São Paulo - SP.

Documento Originário: Escritura pública lavrada aos 02 de junho de 2021 pelo 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo/SP (Livro 6002, Pág. 359) e Instrumento Particular de Cessão de Direitos Creditórios com Coobrigação e Outras Avenças datado de 21/05/2021.

DATAS, HORÁRIOS E VALORES DOS LEILÕES

1º Leilão: **28/09/2026, às 14:30h. Lance Mínimo: R\$ 1.326.300,06**

2º Leilão: **05/10/2026, às 14:30h. Lance Mínimo: R\$ 1.516.829,91**

CONDIÇÕES FINANCEIRAS

Pagamento: À vista, via PIX (QR Code) em até 24h do encerramento do leilão.

Comissão: 5% sob o valor da arrematação, via PIX (QR Code) em até 24h do encerramento do leilão.

Débitos: IPTU quitado até o encerramento do leilão.

CARACTERÍSTICAS E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipologia: Imóvel misto (Residencial/ Comercial).

Localização:	Av. da Aldeia, Lote 18, Quadra 8, Bairro Aldeia, Distrito da Aldeia, Barueri - SP, 06440-000.
Coordenadas:	-23.512069 -46.860532
Matrícula:	20.312 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri - SP.
Área construída:	Identifica-se construção não averbada. Eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.
Inscrição:	23211.51.98.0580.00.000.4 (inscrição anterior: 23251104805800000-4).
Status:	Ocupado. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97. Até a presente data, não temos ciência da existência de eventuais débitos de outros encargos incidentes sobre o imóvel.

Descrição: Imóvel Misto (Residencial / Comercial), com área de construção não averbada. Eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Transcrição da matrícula: "UM TERRENO URBANO, designado pelo LOTE Nº 18, DA QUADRA "8", distrito de Aldeia, nesta comarca de Barueri, Estado de São Paulo, medindo 10,00 metros de frente e fundo, por 40,00 metros laterais, encerrando a área total de 400,00 metros quadrados, confrontando-se pela frente com a AVENIDA DA ALDEIA, por ambos os lados e pelo fundo com quem de direito, terreno esse localizado distante 70,00 metros da esquina da Rua Santo Estevão".

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 imobiliária supra.

Leiloeira Oficial: ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, inscrita na JUCESP nº 1405.

Evento: "Online", exclusivamente por meio da plataforma Kwara, acessível no endereço eletrônico: www.kwara.com.br.

01. CONDIÇÕES DO EVENTO

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

A participação e a oferta de lances na plataforma pressupõem a prévia leitura, integral compreensão e aceitação dos termos ora estabelecidos. A eventual discordância das regras inviabiliza a habilitação do usuário e sua participação no evento.

No 1º Leilão, o lance mínimo corresponderá ao valor do imóvel convencionado no contrato de alienação fiduciária, devidamente atualizado monetariamente, nos termos do art. 24, inciso VI, da Lei nº 9.514/97. Não havendo arrematação nem exercício do direito de preferência pelo fiduciante no primeiro evento, realizar-se-á o 2º Leilão, no qual será aceito o maior lance ofertado, desde que igual ou superior ao valor integral da dívida, somado a todas as despesas, prêmios de seguro, tributos, encargos legais, custas cartorárias e despesas com a realização do leilão (art. 27, §§ 1º e 2º da referida Lei).

O imóvel é alienado em caráter "ad corpus", no estado físico, ocupacional, documental e registral em que se encontra. As imagens divulgadas têm caráter meramente 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 a: matrícula, débitos, estado de conservação, localização, ocupação,

processos, certidões e demais apurações perante os órgãos competentes (Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura e Poder Judiciário).

02. LANCES 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 o envio da documentação e a solicitação de habilitação sejam efetuados com antecedência mínima de 1 (uma) hora antes do horário marcado para o início do certame, viabilizando a devida análise cadastral.

Os lances deverão ser transmitidos exclusivamente via sistema eletrônico, respeitando o lance mínimo e os incrementos estipulados na página do lote. Caso seja registrado qualquer lance nos últimos 3 (três) minutos antecedentes ao horário de encerramento do lote, o cronômetro regressivo será automaticamente prorrogado por mais 3 (três) minutos de forma sucessiva, garantindo que todos os interessados possam ofertar novas propostas.

03. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Em cumprimento ao disposto no art. 27, §§ 2º-A e 2º-B, da Lei nº 9.514/1997, assegura-se ao(s) Devedor(es) Fiduciante(s) o direito de preferência para a aquisição do imóvel até a data e horário de encerramento do 2º Leilão, pelo valor correspondente ao montante integral da dívida, acrescido de todas as despesas, tributos, encargos e custas do leilão, incluindo a comissão da leiloeira. A publicação do presente edital cumpre integralmente os requisitos de notificação, ciência pública e formal da realização dos leilões ao devedor fiduciante, suprimindo eventuais insucessos na notificação pessoal.

Para exercer a preferência, o(s) devedor(es) fiduciante(s) deverá(ão) cadastrar-se no portal www.kwara.com.br, acessar sua conta (reconhecimento validado via CPF do contrato de origem), entrar na página do lote, clicar na opção "PAGAR MINHA DÍVIDA" e seguir as instruções de pagamento emitidas pelo sistema.

04. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

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.

05. 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. Correrão por conta do arrematante todas as despesas relativas à atualização de titularidade, perante os órgãos competentes, concessionárias de

serviços, transferência imobiliária, incluindo ITBI, certidões de foro, laudêmio, emolumentos cartorários e registros.

06. DÉBITOS

A partir da data da arrematação (encerramento do leilão), 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.

07. 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 sanções:

- a) Em caso de inadimplemento total (não pagamento do lance): Aplicação de multa penal compulsória correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total do lance em favor do Vendedor, cumulada com a exigência da comissão da leiloeira (5%). 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).
- b) Em caso de desistência imotivada após pagamento parcial: Retenção compensatória de 20% (vinte por cento) dos valores pagos referentes ao imóvel em benefício do Vendedor, além do valor integral da comissão de 5% devida à Leiloeira.

08. EVICÇÃO DE DIREITOS

O Comitente Vendedor responderá por evicção de direitos em caso de decisão judicial transitada em julgado que anule expressamente a consolidação da propriedade efetuada em seu favor. Todavia, nos termos autorizados pelo art. 448 do Código Civil, a responsabilidade do Vendedor limitar-se-á à restituição dos valores recebidos pelo arremate, corrigidos pelo IPCA/IBGE, desde o desembolso, desprovida de qualquer indenização suplementar por benfeitorias, lucros cessantes ou eventuais perdas e danos.

09. 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.

10. 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.

11. 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.