EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO – MODALIDADE LANCES CONDICIONAIS

ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, Leiloeira Pública Oficial, devidamente inscrita na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1405, com escritório profissional na Rua Minas Gerais, nº 316, Conjunto 61, Higienópolis, São Paulo/SP, CEP 01244-010, no uso de suas atribuições legais, TORNA PÚBLICO, para conhecimento dos interessados, que promoverá **LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL**, exclusivamente na modalidade eletrônica *(online)*, por meio do portal www.kwara.com.br, sob o critério de maior lance ofertado (lances condicionais), para alienação do(s) ativo(s) imobiliário(s) discriminado(s) no Anexo I deste Edital.

COMITENTE VENDEDOR(A): I7 EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.378.143/0001-83, com sede na Avenida Professor Ascendino Reis, nº 1245, Ap. 42-B - Vila Clementino - São Paulo/SP - CEP: 04027-000.

Praça Única: 21/12/2026, às 14:30 h.
Local: Evento exclusivamente *"Online"*, acessível no endereço eletrônico: www.kwara.com.br.
Homologação: A homologação da venda fica sujeita a aprovação do comitente vendedor(a).
Pagamento do Lance: À vista, via PIX (QR Code) em até 24h da homologação.
Comissão: 5% sobre o valor da arrematação via PIX (QR Code), em até 24h do encerramento do leilão.
Débitos: IPTU e condomínio quitados até o encerramento do leilão.

01. CONDIÇÕES DO EVENTO

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

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, regido pelas normas de Direito Privado e pelo Decreto nº 21.981/1932. 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 seu exclusivo critério.

Reserva-se ao(à) COMITENTE VENDEDOR(A) o direito de retirar, suspender, reunir ou desmembrar lotes, bem como cancelar o certame no todo ou em parte, sem que disso decorra aos participantes qualquer direito a indenização, reembolso ou perdas e danos.

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. A Kwara e a Leiloeira Oficial atuam exclusivamente na condição de mandatárias, intermediárias e provedoras de tecnologia para a realização do evento, limitando-se a reproduzir as informações, os dados e os materiais relativos aos bens fornecidos pelo(a) COMITENTE VENDEDOR(A). Dessa forma, caberá exclusivamente ao(s) interessado(s) realizar(em) prévia vistoria (due diligence) 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 (Cartórios 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 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, enviando os documentos exigidos: (a) se pessoa física, documento de identidade (RG/CNH), CPF e comprovante de residência (menores de 18 anos somente poderão participar se devidamente emancipados ou assistidos/representados na forma da lei); (b) se pessoa jurídica, cartão CNPJ, contrato ou estatuto social consolidado e documentos pessoais do(s) representante(s) legal(is); e (c) se representado por terceiros, procuração pública com poderes específicos para arrematação de imóveis.

Recomenda-se que a solicitação de habilitação e o 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 inicial 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. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

03. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Encargos e Débitos: A partir da data da arrematação, o(a) arrematante assume integralmente todos os impostos, taxas, despesas condominiais, foros, laudêmios e encargos incidentes sobre o imóvel, mesmo se lançados em nome de terceiros.

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

Desocupação e Posse: Estando o imóvel ocupado por terceiros, caberá exclusivamente ao(à) arrematante, por sua conta e risco, promover as medidas judiciais ou extrajudiciais cabíveis para imissão na posse, bem como arcar com a totalidade das despesas, custas e honorários decorrentes, isentando o(a) COMITENTE VENDEDOR(A), a Leiloeira e a Kwara de qualquer responsabilidade pela desocupação.

04. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

A escritura pública de compra e venda será lavrada (ou formalizado o instrumento equivalente) em até 60 (sessenta) dias após a aprovação do lance 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.

O instrumento aquisitivo será firmado exclusivamente com o(a) arrematante cujo nome constar na Ata de Arrematação, somente sendo admitida cessão de direitos ou indicação de terceiros mediante prévia análise e expressa anuência do(a) COMITENTE VENDEDOR(A).

O(A) arrematante deverá comprovar o efetivo registro da transferência da propriedade perante o competente Cartório de Registro de Imóveis em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do instrumento de transferência. Correrão por conta e risco exclusivos do(a) 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.

05. INADIMPLÊNCIA E DESISTÊNCIA

O descumprimento dos prazos de pagamento do lance, da comissão da leiloeira ou da assinatura da escritura pública caracteriza inadimplemento contratual e desistência do negócio por parte do(a) arrematante. Nessa hipótese, o imóvel será imediatamente liberado para nova alienação e o(a) arrematante perderá todos os direitos sobre o bem, ficando sujeito(a) à aplicação de multa rescisória de 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate (destinada à remuneração da leiloeira oficial), 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 art. 784 do Código de Processo Civil.

06. EVICÇÃO DE DIREITOS

Em caso de decisão judicial transitada em julgado que declare a nulidade da arrematação ou do título aquisitivo do(a) COMITENTE VENDEDOR(A), a responsabilidade deste(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.

07. AÇÕES JUDICIAIS

Referências sobre ações judiciais, ônus, pendências ou restrições de conhecimento do(a) COMITENTE VENDEDOR(A) até a data de publicação do leilão serão divulgadas na página do lote correspondente ao imóvel no portal www.kwara.com.br. 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.

08. DISPOSIÇÕES GERAIS

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.

Para esclarecimentos de dúvidas, suporte cadastral ou solicitação de agendamento de visitas (quando aplicável e conforme disponibilidade do lote), os interessados poderão entrar em contato pelos canais oficiais da plataforma Kwara: e-mail contato@kwara.com.br ou WhatsApp (11) 5039-9339.

09. FORO

Este Edital será regido pela legislação brasileira vigente, ficando eleito o Foro Central da Comarca de São Paulo/SP para dirimir toda e qualquer questão decorrente de sua interpretação ou cumprimento.

ANEXO I - IMÓVEIS

Lote 001

Descrição: Terreno de 282m² em Jardim das Bandeiras - Campinas/SP.

Transcrição: Lote de terreno sob nº 30 da quadra 19, do Jardim das Bandeiras, à rua 14 (atual Rua Das Sempre Vivas, conforme Av.2), medindo 12,00 ms de frente, igual largura nos fundos, por 25,00 ms de ambos os lados, com a área de 282,50 m², confrontando com os lotes 1, 29 e 12.

Área Total: 282,50 m².

Localização: Rua Das Sempre Vivas, 285 - Lote 30, Quadra 19 - Jardim das Bandeiras - Campinas/SP.

Matrícula: 30.471 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Campinas/SP.
Inscrição: 3434.41.10.0053.01001.
Débitos: IPTU e condomínio quitados até o encerramento do leilão.
Status: Imóvel desocupado, visitação disponível mediante agendamento.

Notas Administrativas: Dimensões lineares descritas (12,00m x 25,00m = 300,00m²), mas o registro declara área total de 282,50 m, eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Projeto: Construção de galpão de 216,60 m² de área construída em aprovação na Prefeitura de Campinas.

Lance Inicial: R$ 227.500,00.