EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL

Praça Única:	19/11/2026, 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% 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 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

Em caso de decisão judicial transitada em julgado que declare a nulidade da arrematação ou da consolidação da propriedade, a responsabilidade do(a) COMITENTE VENDEDOR(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.

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. 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.

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 21258

Descrição: Galpão, localizado na Estrada Barro Vermelho, 275 - Lotes 21 e 22 da Quadra D - Belém Novo - Porto Alegre/RS - 91790-100.

Área Construída: 2.620,08 m².

Área de Terreno: 6.586,80 m².

Matrícula: 122.990 do Registro de Imóveis da 3ª Zona de Porto Alegre/RS.

Inscrição: 10616772.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Administrativas: Conforme laudo, consta área construída de 2.620,08 m², não averbada na matrícula, eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel a Ação nº 5250733-80.2026.8.21.7000 (Agravo de Instrumento Galleria) / 5065352-44.2026.8.21.0001 (Reintegração de Posse) / 5000162-02.2025.8.21.4001 (Revisional) / 5250959-04.2024.8.21.0001(Cível) / 5006611-24.2024.8.21.6001 (Exibição de documentos) / 5266272-57.2024.8.21.7000 (Agravo de Instrumento Galleria) / 5247128-79.2023.8.21.0001 (Cível).

Lance Inicial: R$ 2.200.000,00.

Lote 002 - OP 59481

Descrição: Apartamento Duplex (unidades nº 500 e 600 - 6º e 7º andares) e 10 vagas de garagem (nº 03, 04, 05, 06, 17, 18, 31, 32, 33 e 34), integrantes do Residencial San Lorenzo – Bloco A, localizado na Rua Henrique Rosin, nº 155, Bairro Santa Rita - Brusque/SC.

Área Privativa: 568,24 m² (284,12 m² por unidade).
Vagas de Garagem: Área privativa de 125,00 m² (12,50 m² para cada vaga).

Matrículas: 65.248, 65.249, 65.179, 65.180, 65.181, 65.182, 65.193, 65.194, 65.207, 65.208, 65.209 e 65.210 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Brusque/SC.

Inscrição: 01.12.001.0660.005, 01.12.001.0660.006, 01.12.001.0660.017, 01.12.001.0660.018, 01.12.001.0660.019, 01.12.001.0660.020, 01.12.001.0660.031, 01.12.001.0660.032, 01.12.001.0660.045, 01.12.001.0660.046, 01.12.001.0660.047 e 01.12.001.0660.048.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel as Ações n° 5003713-11.2026.8.24.0011 (Reintegração de posse) e 5001880-55.2026.8.24.0011 (Anulatória).

Lance Inicial: R$ 2.400.000,00.

Lote 003 - OP 107819

Descrição: Apartamento 401 do "Edifício Residencial Conte", localizado na Rua Minas Gerais, nº 563-E, Bairro Presidente Médici - Chapecó / SC - 89801-200.

Área Privativa: 217,96 m².
Área Total: 337,78 m².

Matrícula: 80.234 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Chapecó / SC.
Inscrição: 73243.
Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente.

Notas Jurídicas: Recai sobre o imóvel as Ações n° 5030425-17.2026.8.24.0018 (Reintegração de Posse)/ 5067349-81.2026.8.24.0000 (Agravo de Instrumento Galleria)/ 5019366-32.2026.8.24.0018 (Obrigação de Fazer).

Lance Inicial: R$ 690.000,00.

Lote 004 - OP 4660

Descrição: Imóvel Misto - parte do Lote 22 da Quadra 56, localizado na Rua Pricevicius Jonas, nº 138 - Cidade Miguel Badra - Suzano / SP - 08690-252.

Área Construída: 278,50 m².

Área de Terreno: 125,00 m².

Matrícula: 82.072 do Registro de Imóveis de Suzano / SP.

Inscrição: 55.052.022.

Status: Imóvel desocupado, visitação disponível mediante agendamento.

Notas Administrativas: Imóvel com área construída de 278,50 m² não averbada na matrícula. Eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Lance Inicial: R$ 249.000,00.
