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

IDENTIFICAÇÃO

Credor Fiduciário: LOTEAMENTO FAZENDA FLORES SPE LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 14.637.131/0001-99, situada à Rodovia SPV110 Joaquim Garcia Franco, km. 16, Fazenda Rosário, na Cidade de Guairá / SP.

Devedor Fiduciante: JR DA SILVA COMERCIO MOBILIARIO EIRELI, inscrita no CNPJ sob o nº 24.402.888/0001-57, situada à Rua Benjamin Pereira Lima, 2-11 - Vila Pacífico II - Bauru / SP, 17050-690.

Documento Originário: Escritura pública lavrada em 14/10/2021, páginas 294/300 do livro 1237 do 3º Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Bauru / SP.

DATAS, HORÁRIOS E VALORES DOS LEILÕES

>1º Leilão: 18/11/2026, às **15:00** h. Lance mínimo: **R$ 211.773,62**.
>2º Leilão: 25/11/2026, às **15:00** h. Lance mínimo: **R$ 105.886,81.**

LOCAL DA REALIZAÇÃO DOS LEILÕES

Evento exclusivamente *"Online"*, acessível no endereço eletrônico: www.kwara.com.br.
Leiloeira Oficial: ALESSANDRA CAVALCANTI ANTUNES, inscrita na JUCESP nº 1405.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

"UM TERRENO situado na Rua 6, correspondente ao lote 14 da quadra H do loteamento denominado FLORATTA NAÇÕES RESIDENCIAL, nesta cidade de Bauru-SP, com área de 338,63 m², cujo roteiro perimétrico inicia-se num ponto cravado na sua divisa com o lote 15 no alinhamento da Rua 6, distante 5,00 metros mais a curva com raio de 9,00 metros e desenvolvimento de 11,31 metros da esquina da Rua 4, deste ponto inicial segue em linha reta a distância de 30,00 metros até outro ponto, confrontando com o lote 15; deflete à direita formando um ângulo interno de 90º00'00" e segue em linha reta a distância de 11,29 metros até outro ponto, confrontando com os lotes 18 e 19; deflete à direita formando um ângulo interno de 90º00'00" e segue em linha reta a distância de 30,00 metros até outro ponto, confrontando com o lote 13; deflete à direita formando um ângulo interno de 90º00'00" e segue em linha reta a distância de 11,29 metros pelo alinhamento da Rua 6 até o ponto inicial da presente descrição, formando neste ponto inicial um ângulo interno de 90º00'00".

Localização: Rua Fátima Aparecida da Silva, 1-20 - Lote 14, Quadra H - Loteamento Floratta Nações Residencial - Parque Tv - Bauru / SP - 17021-885.

Matrícula: 125.484 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Bauru / SP.

Cadastro Municipal: 4/3726/14.

Notas Administrativas: Não consta edificação/área construída averbada na matrícula, eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Restrições Urbanísticas: (Av.1 / Av.2) Normas do loteamento quanto ao uso unifamiliar, recuos mínimos (frontal de 3m e lateral de 1,5m), gabarito máximo de pavimentos e taxa de permeabilidade (10%).

Gravames: Consta na AV.5 (14/11/2025) a decretação de indisponibilidade do imóvel por força do protocolo IE2500035818, expedido pelo Juízo de Direito da 3ª Vara de Família e das Sucessões de Bauru/SP (autos nº 101010189.2025.8.26.0071), em face da empresa LOTEAMENTO FAZENDA FLORES SPE LTDA.

Ciência ao adquirente: (AV.5) impede a transferência de propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis até que ocorra o seu cancelamento judicial, eventuais verificações e regularizações serão de responsabilidade do adquirente.

Status: Imóvel ocupado, desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da lei 9.514/97.

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 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 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.

No 1º Leilão, o lance mínimo corresponderá ao valor do imóvel convencionado no contrato de alienação fiduciária, devidamente atualizado, 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).

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 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.

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, suprindo, se necessário, 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 automático de CPF conforme contrato originário), entrar na página do lote, clicar na opção "PAGAR MINHA DÍVIDA" e seguir as instruções de pagamento.

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.

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 60 (sessenta) 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

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.