LEILOARIA SMART
EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO — ESTOQUE / BNDU Lote Único

Stephani da Silva Neves, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na Junta Comercial sob o nº JUCESP nº 1576, representante legal da Leiloaria Smart, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, salas 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, telefone (11) 3136-0640, WhatsApp (11) 94484-5588, e-mail contato@leiloariasmart.com.br.

1. COMITENTE – VENDEDOR

Companhia Província de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.200.649/0001-07, com sede na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 550, 4º andar, Monções, São Paulo/SP, CEP 04571-925.

2. LEILÃO LOTE ÚNICO — OBJETO DO LEILÃO

LOTE 01

Localização	Rua Victor Meirelles, esquina com a Avenida Walter Borges, nº 83, Edifício Residencial Dom Guilherme, Apartamento nº 1.502, Bairro Capoeiras, São José/SC, CEP 88101-170
Descrição	Apartamento nº 1.502, localizado no Edifício Residencial Dom Guilherme, situado na Rua Victor Meirelles, esquina com a Avenida Walter Borges, nº 83, bairro Capoeiras, São José/SC, com área real privativa de 312,66m², área real de uso comum de 30,51m², área real total de 343,17m² e fração ideal do terreno de 3,130%, matriculado sob nº 730 no 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC, com 2 (duas) vagas de garagem vinculadas (matrículas nº 731 e nº 732).
Matrícula Imobiliária nº	730, 731 e 732 — 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São José/SC
Inscrição Municipal nº	01.04.013.0336.01.057, 01.04.013.0336.01.059 e 01.04.013.0336.01.105
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	A definir — a confirmar junto ao Comitente-Vendedor
Débitos	A definir — a confirmar junto ao Comitente-Vendedor
Lance Inicial	R$ 1.650.000,00 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil reais)

LEILÃO — PRAÇA ÚNICA: Encerramento em 19/11/2026 às 14:00.

CLÁUSULAS DO VENDEDOR

1. Das Visitas Prévias ao Imóvel.

As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão, quando estiverem desocupados. Para imóveis ocupados, não é possível a visitação.

2. Lances.

Os lances poderão ser ofertados, por meio do "PORTAL" www.leiloariasmart.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

3. Como se habilitar para Participar do Leilão.

Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:
Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal.

Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

4. Como Participar do Leilão Online.

Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, por meio de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de Leilão. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de Leilão. Para acompanhamento do Leilão e participação de forma online, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site do Leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

4.1. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - online no site do Leiloeiro. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

4.2. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa do Leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que sejam apenas facilitadoras de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

4.3. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

4.4. A qualquer momento, o Leiloeiro poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do(a) interessado(a).

5. Proposta para Compra.

5.1. Eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@leiloariasmart.com.br), com o título: "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação (Pessoa física: cédula de identidade, CPF e comprovante de endereço. Pessoa Jurídica: Cópia do Contrato Social ou Estatuto Social atualizado e Ata de Eleição de Diretoria, bem como o cartão do CNPJ, além dos documentos de identificação do representante legal).

6. Condução do Leilão.

6.1. Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da arrematação do lote.

6.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

6.3. O imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelos VENDEDORES. A venda está condicionada à aprovação dos VENDEDORES, o que inclui a aprovação do valor alcançado no pregão, a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. Os VENDEDORES poderão não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. Os VENDEDORES terão o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 5). A não aprovação da venda pelos

VENDEDORES não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

6.4. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do Leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

6.5. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes na matrícula do imóvel, podendo para isso, solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br

7. 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.

8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

8.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos VENDEDORES, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:

a) Comissão: em até 24 horas, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;

b) Valor da arrematação: em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES; contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura).

c) Não pagamento em 24 horas: Não ocorrendo o pagamento dos itens acima mencionados no prazo de 24 horas será aplicado multa no importe de 25% (vinte e cinco por cento), sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à VENDEDORA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.

8.2. Os citados pagamentos, deverão ocorrer em contas correntes separadas, que lhe serão informadas oportunamente.

8.3. Para a Arrematação, os VENDEDORES outorgaram a Escritura Pública de Venda e Compra no ato de comprovação do pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago também a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha dos VENDEDORES.

8.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelos VENDEDORES, nas seguintes hipóteses: a) por problemas cadastrais do ARREMATANTE, b) por impossibilidade documental, c) quando o ARREMATANTE tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses dos VENDEDORES (ainda que enquadrada nas condições do Leilão) ou e) nos casos previstos em lei. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

8.5. A escritura de venda e compra, será lavrada em até 30 dias, ou, no caso de financiamento bancário, o instrumento particular de financiamento bancário com força de escritura pública deverá ser firmado em até 15 dias, contados da data do leilão (desde que não haja pendência documental que impeça a lavratura da Escritura Pública). A escolha do tabelião responsável pela lavratura da escritura pública,

caberá exclusivamente ao vendedor.

8.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais dos VENDEDORES, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

8.7. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis arrematados tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome dos VENDEDORES, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação.

Débitos: Os débitos de IPTU e condomínio vencidos até a data da arrematação serão de responsabilidade do VENDEDOR. 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.

Observação operacional: a cláusula de Condições de Pagamento e o parágrafo de Débitos acima foram atualizados conforme texto enviado pela Vendedora por e-mail em 30/10/2026 (13:36), reproduzido literalmente. Pontos para confirmação do responsável antes da publicação: (i) o texto recebido não especifica o percentual mínimo de entrada para financiamento, embora essa informação tenha sido solicitada; (ii) o texto utiliza os termos “VENDEDOR” e “COMPRADOR” (no singular), enquanto o restante deste edital utiliza “VENDEDORES” e “ARREMATANTE”; (iii) o texto menciona “crédito pela Credora”, divergindo da padronização para “Vendedora” já aplicada neste edital; (iv) as cláusulas "a) comissão" e "b) pagamento do arremate" anteriormente constantes deste item foram removidas por já constarem no item seguinte (Do Pagamento e da Formalização da Venda).

Ficará a cargo do arrematante também todas as despesas e encargos necessários para a liberação ou desocupação do imóvel, para os casos de imóveis vendidos em caráter "ocupado".

9. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

9.1. Os imóveis serão vendidos em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrícula e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o ARREMATANTE adquire os imóveis como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontra e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo de sua inteira responsabilidade por eventual regularização perante o Registro de Imóveis ou Municipalidade, se necessária.

10. Penalidades

10.1. Multa no importe de 25% sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à VENDEDORA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. Considera-se ainda, tal conduta como fraude em que responderá judicialmente e, por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART.

10.2. Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

11. Disposições Gerais.

11.1. A responsabilidade dos VENDEDORES pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.

11.2. Não será conferido o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção do imóvel.

11.3. As fotos do bem disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve-se dar somente após visitação física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.

11.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente Leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo ARREMATANTE das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedeceram ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

11.5. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link "Entrar ou Criar Conta" no portal do Leiloeiro.

11.6. 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.

11.7. 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. 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.

Observação operacional: as cláusulas de “Evicção de Direitos” e “Da Taxa de Ocupação” acima foram incluídas por solicitação da Vendedora (e-mail de 30/10/2026). A cláusula de Evicção de Direitos tem conteúdo próximo ao já previsto em item anterior destas Disposições Gerais sobre o mesmo tema; ambos os textos foram mantidos conforme recebido, sinalizando-se a sobreposição para decisão do responsável sobre eventual consolidação.

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 28 de outubro de 2026.

_____

Companhia Província de Securitização
CNPJ/MF nº 04.200.649/0001-07

_____

Stephani da Silva Neves
Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576