

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

Cristine Krieger, Leiloeira Público Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul (JUCISRS) sob o nº 382, representante legal da **Leiloeira Smart**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.695/0001-90, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, CEP: 04602-001, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

1. COMITENTE – VENDEDOR:

RIZA Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Gerivatiba, nº 207, Conj. 162, 16º andar, Butantã, São Paulo/SP — CEP 05.501-900.

2. LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE - Localização do Imóvel: Rua Ezequias Ferreira de Almeida, nº 74, Casa 01, Cantagalo, Guapimirim/RJ — CEP 25945-413 - **Descrição do Imóvel:** Imóvel constituído pela CASA 01, situada na Rua Ezequias Ferreira de Almeida, com edificações sendo 1º pavimento, composto de sala de estar, sala de jantar, cozinha, banheiro e área de serviço, e 2º pavimento composto por dois quartos, banheiro e uma suíte. O piso de porcelanato, teto de laje forrado com gesso, e respectivas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias, perfazendo a área total construída 147,68m². Área privativa real total edificada de 147,68m², Área de terreno de uso exclusivo de 139,89m², Área livre exclusiva de 66,05m², Área de uso comum (proporcional) de 0,36m², e fração ideal de 0,50000 denominada de FRAÇÃO A, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 8,19m de frente para Rua Ezequias Ferreira de Almeida (antiga Rua Projetada), 17,00m pelo lado direito na divisa com o lote 5; 17,00m pelo lado esquerdo na divisa com a fração B, sendo 3,00m separado por muro na parte frontal, 11,54m separado pela parede das edificações, e 2,47m separado por muro na parte posterior, 8,19m na linha dos fundos na divisa com terras com quem de direito, perfazendo uma a área total de projeção 139,89m², do respectivo Lote de terreno nº 4, da quadra C, do loteamento Condomínio Abreu's, zona urbana de Guapimirim-RJ, com as seguintes medidas e confrontações: 16,50m de frente para a Rua Projetada; 16,50m de largura na linha dos fundos, na divisa com terras de quem de direito; 17,00m de extensão pelo lado direito, confrontando com o lote nº 5; 17,00m de extensão pelo lado esquerdo, confrontando com o lote nº 3, com a área total de 280,50m². Inscrição Municipal: 220547. COM AS DEMAIS DESCRIÇÕES E CARACTERÍSTICAS, CONFORME MATRÍCULA 8898.

Dados do Imóvel

Matrícula Imobiliária nº	8898	Cartório de Registro de Imóveis de Guapimirim/RJ — Ofício Único.
Inscrição Municipal nº	220547	

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R-2	05/08/2024	Compra e Venda	Paulo Vitor Peçanha Valadão
R-3	07/10/2024	Constituição de Propriedade Fiduciária	BMP Sociedade de Crédito Direto S.A.
AV-4	02/01/2026	Cessão de Crédito	Virgo Companhia de Securitização
AV-7	09/04/2026	Alteração de Razão Social	RIZA Securitizadora S.A.
AV-8	09/04/2026	Consolidação de Propriedade	RIZA Securitizadora S.A.

OBS 01: O imóvel encontra-se OCUPADO. Desocupação por conta do adquirente, nos termos do art. 30 da Lei 9.514/97.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos tributários.

Devedores Fiduciantes: Paulo Vitor Peçanha Valadão, CPF 149.166.427-40.

Lance Inicial 1º Leilão: R\$ 524.000,00 (quinhentos e vinte e quatro mil reais).

Lance Inicial 2º Leilão: R\$ 262.000,00 (duzentos e sessenta e dois mil reais).

LEILÃO - DATA: O 1º Leilão terá encerramento em **21/05/2026 às 14h00** horas. Caso não haja licitante, o 2º Leilão terá encerramento em **08/06/2026 às 14h00** horas.

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 visita.

2. Lances.

Os lances poderão ser ofertados por meio do "PORTAL" www.leiloariasmart.com.br.

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 da Leiloeira, 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 da Leiloeira (201cCriar Conta201d), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da Leiloeira para obtenção de 201clogin201d e 201csenha201d, 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 da Leiloeira. 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 da Leiloeira aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa da Leiloeira 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, imprevistos 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, a Leiloeira 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 da Leiloeira através de e-mail (contato@leiloariasmart.com.br), com o título: 201cProposta para Compra201d, 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 pela Leiloeira no início da arrematação do lote. O incremento mínimo do 1º Leilão é de R\$ 10.000,00 e do 2º Leilão é de R\$ 3.000,00.

6.2. O encerramento do lote será realizado em tempo real pela Leiloeira.

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 pelo VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, 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. O VENDEDOR terá o prazo de até 10 (dez) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada. A não aprovação da venda pelo VENDEDOR não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

6.4. Fica reservado à Leiloeira 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 da Leiloeira, através do telefone: (11) 3136-0640 ou via e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

7. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

7.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelo VENDEDOR, o arrematante será comunicado expressamente pela Leiloeira para que:

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

b) Valor da arrematação: em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelo VENDEDOR;

c) Assinatura da escritura: em até 90 (noventa) dias, contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura).

d) Não pagamento em 24 horas: Não ocorrendo o pagamento dos itens a e b 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 ao VENDEDOR 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.

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

7.3. Para a Arrematação, o VENDEDOR outorga 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% à leiloeira, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

7.4. Até a data da assinatura/lavatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, 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 íntegra, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, d) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR (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 da Leiloeira, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança.

7.5. 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 do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

7.6. 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 do VENDEDOR, 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: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre o imóvel, até a data do leilão, exceto débitos de consumo como água, energia, gás etc.

8. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico do imóvel.

8.1. O imóvel será vendido em caráter 201cAD CORPUS201d e no estado em que se encontra, 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 o imóvel 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 do imóvel apregoado, 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.

9. Penalidades.

9.1. Multa no importe de 25% sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao VENDEDOR 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 e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

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

10. Disposições Gerais.

- 10.1.** A responsabilidade do VENDEDOR pela Evição de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável, do valor pago pela aquisição do imóvel.
- 10.2.** Os valores serão atualizados pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança desde o dia do desembolso do ARREMATANTE até a efetiva data da restituição, não sendo 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.
- 10.3.** As fotos do bem disponibilizadas no site da Leiloeira, bem como eventuais imagens de vídeo são recursos meramente ilustrativos. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra do lote, deve-se dar somente após visita física e análise das documentações do imóvel, pelos interessados.
- 10.4.** 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 obedecerão 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.
- 10.5.** Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link 201cEntrar ou Criar Conta201d no portal da Leiloeira.
- 10.6.** Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

São Paulo/SP, 07 de maio de 2026.

RIZA SECURITIZADORA S.A.

CNPJ sob nº 08.769.451/0001-08

Cristine Krieger

Leiloeira Oficial – JUCISRS Nº 382