LEILOARIA SMART

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO — ESTOQUE / BNDU

LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

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

1. COMITENTE – VENDEDOR:

Vert Companhia Securitizadora, inscrita no CNPJ/MF sob o n° ***25.005.683/0001-09***.

2. OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01	
Localização	Avenida Alberto Lamego, nº 405, Apartamento 403, Bloco 14A, Residencial Mondrian Life, Parque Califórnia, Campos dos Goytacazes/RJ, CEP 28016-811
Descrição	Fração ideal de 0,002252 do terreno nº 405 da Avenida Alberto Lamego, correspondente ao apartamento nº 403 do bloco 14A do Residencial Mondrian Life, módulo I, com vinculação de 01 vaga de garagem no estacionamento. Área privativa 126,14m², área comum 71,97m², área total 210,61m², fração ideal 0,002252.
Matrícula Imobiliária n°	31.321 — 2º Ofício de Registro de Imóveis de Campos dos Goytacazes/RJ
Inscrição Municipal n°	-
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	Não há débitos tributários.
Débitos	Não há débitos.
Lance Inicial	R$ 289.789,00 (duzentos e oitenta e nove mil, setecentos e oitenta e nove reais)

LOTE 02	
Localização	Avenida Peritiba, s/nº, Lote 02, Quadra 05, Jardim Los Angeles, Peruíbe/SP, CEP 11750-000
Descrição	Lote de terreno nº 02 da quadra 05, do Jardim Los Angeles, no município de Peruíbe/SP, medindo 12,50m de frente para a Avenida 01, por 34,00m da frente aos fundos de ambos os lados, tendo nos fundos a mesma medida da frente, encerrando a área de 425,00m², confrontando do lado direito com o lote 03, do lado esquerdo com o lote 01, e nos fundos com propriedade de Helio Rodrigues ou sucessores.
Matrícula Imobiliária n°	41.670 — 1º Cartório de Registro de Imóveis de Peruíbe/SP
Inscrição Municipal n°	-
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	Não há débitos tributários.
Débitos	Não há débitos.
Lance Inicial	R$ 179.620,00 (cento e setenta e nove mil, seiscentos e vinte reais)

LOTE 03	
Localização	QS 06, Conjunto 05, Lote 27, Quadra QS-06, Riacho Fundo II, Brasília/DF, CEP 71884-250
Descrição	Lote 27, do Conjunto 05, da Quadra QS-06, destinado a uso Residencial, do Setor Habitacional Riacho Fundo II, Brasília/DF, medindo 7,50m pela frente, 7,50m pelo

	fundo, 15,00m pela lateral direita e 15,00m pela lateral esquerda, área de 112,50m², limitando-se pela frente com via pública, pelo fundo com o Lote nº 34, pela lateral direita com o Lote nº 28 e pela lateral esquerda com o Lote nº 26. Averbada edificação residencial com área total de 77,50m².
Matrícula Imobiliária n°	98.683 — 4º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Inscrição Municipal n°	-
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	Não há débitos tributários.
Débitos	Não há débitos.
Lance Inicial	R$ 716.500,00 (setecentos e dezesseis mil e quinhentos reais)

LOTE 04	
Localização	Rua Magnólia, s/nº, Lote 27, Quadra 11, Parque Primavera, Itaguaí/RJ, CEP 23835-005
Descrição	Lote de terreno nº 27, da quadra 11, do Loteamento "Parque Primavera", 2º Loteamento, 4ª Planta, 1º Distrito, Itaguaí/RJ, medindo 12,00m de frente e fundos por 30,00m de extensão de ambos os lados, área de 360,00m², confrontando pela frente com a Rua Magnólia, pelos fundos com o lote 18, pelo lado direito com o lote 26 e pelo lado esquerdo com o lote 28. Averbada edificação residencial com área total de 261,35m².
Matrícula Imobiliária n°	55.164 — 2º Ofício, Registro de Imóveis, 1º Distrito, Comarca de Itaguaí/RJ
Inscrição Municipal n°	-
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	Não há débitos tributários.
Débitos	Não há débitos.
Lance Inicial	R$ 299.000,00 (duzentos e noventa e nove mil reais)

LOTE 05	
Localização	Avenida Zulmira Borba, nº 1.842, Casa 142, Condomínio Residencial Silvestre 4, Nova Lima, Campo Grande/MS, CEP 79017-043
Descrição	Unidade autônoma designada Casa 142, do Condomínio Residencial Silvestre 4, situado na Avenida Zulmira Borba, nº 1.842, bairro Nova Lima, Campo Grande/MS, contendo 02 quartos, sala, hall, banheiro social, cozinha e área de serviço descoberta, com vaga de garagem localizada na área privativa da unidade; área edificada privativa de 38,75m², área edificada do imóvel de 38,80m², fração do terreno de 302,69m², sendo 200,00m² de uso privativo e 102,69m² de uso comum, equivalente a 0,567% do terreno.
Matrícula Imobiliária n°	27.697 — Registro de Imóveis da 3ª Circunscrição de Campo Grande/MS
Inscrição Municipal n°	-
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	Não há débitos tributários.
Débitos	Não há débitos.
Lance Inicial	R$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)

LEILÃO - PRAÇA ÚNICA: Encerramento em ***15/12/2026*** às ***14:00***.

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

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 ocupado, não é possível a visitação.

2. Lances.

Os lances A VISTA poderão ser ofertados em AUDITÓRIO, por meio do "PORTAL" www.leiloariasmart.com.br, e ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" ao e-mail contato@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 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 completar 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. Após o encerramento do Leilão, em caso de resultado negativo, 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). Em até 2 dias do recebimento da proposta, o leiloeiro deverá enviar ao fundo para que siga com a devida validação.

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 3 (três) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). 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 mediante a aprovação do fundo, 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.

6.6. O Comprador Arrematante fica informado e ciente que pendências e/ou ações judiciais de ciência do vendedor, relacionadas aos imóveis, estão descritas no campo referente às observações do imóvel, e declaram, expressamente, que seus direitos e obrigações assumidos com a aquisição do imóvel em leilão ficarão sujeitos aos resultados dessas ações e poderão sofrer limitações impostas por eventuais decisões judiciais proferidas nestas demandas.

6.7. A(s) ação(ões) judicial(is) relativa(s) ao(s) imóvel(is) arrematado(s), distribuídas em até 6 meses depois da arrematação, que invalidem a arrematação do imóvel pelo Comprador Arrematante, mediante trânsito em julgado, a arrematação do Comprador Arrematante será rescindida, reembolsados pela Vendedora os valores pagos pelo Comprador Arrematante, excluída a comissão do Leiloeiro, que deverá ser restituída pelo próprio leiloeiro, atualizados os valores a ressarcir pelos mesmos índices aplicados à caderneta de poupança, não fazendo jus o Comprador Arrematante, nesta hipótese de rescisão a juros de mora, multas por rescisão contratual, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o Comprador Arrematante, caso exerça a posse do imóvel, desocupá-lo em 15 dias, sem direito à retenção ou indenização por eventuais benfeitorias que tenha feito no imóvel sem autorização expressa e formal da Vendedora.

6.8. A vendedora não se responsabiliza por eventuais questionamentos que possam ser feitos judicialmente pelo(a) anterior proprietário(a). Na hipótese de o imóvel arrematado estar ocupado ou locado, o arrematante assume total responsabilidade no tocante à sua desocupação, assim como suas respectivas despesas.

6.8.1. O arrematante também exime a vendedora de quaisquer responsabilidades por eventuais ações judiciais impetradas pelo(s) devedor(es) fiduciário(s) anteriores ou terceiros, com referência ao imóvel e ao procedimento ora realizado, bem como, mas não se limitando, à ação de danos morais, materiais, lucros cessantes, etc.

7. Condições de pagamento:

7.1 À VISTA: sem desconto.

a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 1 (um) dia útil;

b) Em até 1 (um) dia útil deverá efetuar o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES.

7.2 PARCELADO: sem desconto.

a) Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro a ser paga pelo arrematante em até 1 (um) dia útil;

b) Em até 1 (um) dia útil deverá efetuar o pagamento de 21% do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES, a título de sinal + 3x corrigidos pelo IGP M.;

c) Neste mesmo prazo deverá ser assinado pelo COMPRADOR um contrato de compromisso de compra e venda.

O arrematante que utilizou das condições de pagamento previsto na Clausula 7 deverá apresentar em até 3 (três) dias úteis – a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pelos VENDEDORES, os comprovantes de pagamento do sinal da arrematação e da comissão do leiloeiro, bem como os documentos necessários para confecção da ata/recibo de arrematação, sendo que a não apresentação poderá a exclusivo critério do Leiloeiro desclassificar o seu lance e a venda ser realizada ao 2º ou 3º colocados, além de incorrer as penalidades constantes do item 10.5 deste edital.

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 via e-mail, para que: a) Comissão: em até 1 (um) dia útil, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro; b) Valor da arrematação: em até 1 (um) dia útil, efetue o pagamento da porcentagem do valor do arremate, a título de sinal, correspondente ao tipo de pagamento escolhido (cláusula 7, item 7.1 e 7.2), em conta informada pelos VENDEDORES; contando a partir da comprovação de pagamento, em até 15 (quinze) dias, mediante a assinatura no contrato de venda e compra, deverá efetuar o pagamento do saldo remanescente do valor do imóvel aos VENDEDORES, para que assim, seja possível seguir com a formalização da escritura.

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

8.3. Para a Arrematação à Vista, os VENDEDORES outorgarão a Escritura Pública de Venda e Compra após o pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago 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 pagar pelos imóveis arrematados até aquele momento (incluindo-se a comissão do Leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

8.5. Não ocorrendo a assinatura do instrumento público por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos pela compra do imóvel, excluindo o valor pago a título de sinal, impostos, taxas e a comissão do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo. Caso, contudo, o ARREMATANTE tenha arrematado o imóvel à vista será feita a devolução do valor da aquisição, descontando 10% (dez por cento) do valor pago, como penalidade de multa, impostos, taxas e não será devolvida a comissão do Leiloeiro no percentual de 5% sobre o valor da arrematação.

8.6. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o Comprador deverá apresentar ao Vendedor, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, a comprovação do registro perante o Cartório Imobiliário competente, mediante apresentação da matrícula atualizada do imóvel, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Vendedor, bem como, comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios, quanto a responsabilidade por tributos e encargos.

8.7. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva, ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Comprador ficará obrigado a receber a escritura pública definitiva ou Instrumento tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

8.8. 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.

8.9. Para casos de imóveis desocupados e vendas feitas através de financiamento, fica sob responsabilidade do comprador os pagamentos dos débitos do imóvel, a partir do momento da arrematação e pagamento do sinal. Sendo que, a entrega de chaves e transferência da posse ocorrerá somente após o devido registro na matrícula do imóvel.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade dos VENDEDORES, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão.

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 responsável por eventual regularização acaso necessária.

9.2. Caso o imóvel objeto de o presente leilão encontrar-se ocupado, os procedimentos cabíveis e necessários para a desocupação, ocorrerão por conta e ordem do arrematante.

10. Penalidades

10.1. Para o arrematante inadimplente, a arrematação ficará cancelada e deverá o comprador pagar o valor correspondente a 10% do lance ofertado ("Valor da Inadimplência"), sendo 5% a título de comissão do Leiloeiro e 5% destinado ao vendedor e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Considera-se tal conduta como fraude 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.

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

11. Disposições Gerais

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

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

Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão.

São Paulo, 23 de novembro de 2026.

_____

Vert Companhia Securitizadora
CNPJ/MF sob o n° 25.005.683/0001-09

_____

Stephani da Silva Neves
Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576