LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

STEPHANI DA SILVA NEVES, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na Junta Comercial de São Paulo **(JUCESP) sob o n° 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:

RIZA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n° **08.769.451/0001-08**.

2. LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETO DO LEILÃO:

LOTE 01 - Localização: **Rua Capitão Edmundo Soares nº 96, Apto. 605, Edifício Dom Pedro II, Caonze, Nova Iguaçu/RJ, CEP: 26250-240.** - Descrição: FRAÇÃO IDEAL de 0,0103 do terreno com a área de 2.698,09m², medindo 29,00ms de frente para a rua Capitão Edmundo Soares; 23,70ms de largura na linha dos fundos em 03 segmentos de 8,50ms, 13,20ms e 2,00ms, confrontando com a rua Leopoldo Machado, por 85,30ms de extensão da frente aos fundos, do lado esquerdo, em 03 lances, sendo o 1º de 46,60ms, o 2º de 7,00ms e o 3º de 32,70ms, limitando nos 03 lances com a área remanescente de 2.069,91m² da Companhia Construtora Socico, e 98,50ms de extensão do lado direito, em 04 lances, de 2,00ms; 28,00ms; 2,00ms e 66,50ms, confinando com Samuel Soares ou sucessores, que corresponderá ao APARTAMENTO Nº 605, do "EDIFÍCIO DOM PEDRO II", que terá o nº 96 da Rua Capitão Edmundo Soares, com direito a vaga na garagem, a qual terá direito às servidões objetos dos R.1 das matrículas nºs 15.047 e 15.048; à servidão de utilização pelo prédio de nº 86 da área de recreação existente nos fundos do prédio de nº 96, que é dominante o prédio de nº 86 e serviente o prédio de nº 96, bem como do acesso a essa área de recreação, com 388,64m², situada no BAIRRO DO K-11, nesta cidade, perímetro urbano do 1º distrito deste Município. Com as demais descrições e características, conforme matrícula 16707. OBS.: área privativa informada no IPTU igual à 62,11m². Inscrição Municipal: 005.079.0383.120.

Dados do Imóvel		
Matrícula Imobiliária n°	**16.707**	**2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Nova Iguaçu/RJ**
Inscrição Municipal n°	005.079.0383.120	

OBS 01: Imóvel **Ocupado**. Desocupação por conta do adquirente.

OBS 02: Bens móveis não acompanham o imóvel.

Lance Inicial: R$ 149.000,00 (cento e quarenta e nove mil reais), **condicionado à aprovação do vendedor.**

Incremento mínimo: R$ 3.000,00.

LEILÃO - PRAÇA ÚNICA: Encerramento em **16/12/2026** às **14:00 horas.**

O envio de lances on-line se dará exclusivamente através do site www.leiloariasmart.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão.

A venda será efetuada em caráter “ad corpus” e no estado de conservação em que se encontra.

O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão da leiloeira, correspondente a 5% sobre o valor do arremate, na forma da lei. Caso haja arrematante, a escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.11.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos e aplicação de multa no importe de 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao **VENDEDOR** e 5,00% (cinco por cento) à Leiloeira 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.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação e leilão online

1.1. Poderá o interessado participar do leilão: online, habilitando-se previamente no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), até as 10 horas do dia da realização do leilão público. O **VENDEDOR** não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

1.2. Maiores de 16 (dezesseis) anos e menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3. Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

1.4. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel “in loco” (se desocupado) e deverão analisar com diligência e rigor todas as características e circunstâncias que envolvem o imóvel.

Lances:

1.5. O envio de lances online se dará exclusivamente através do site www.leiloariasmart.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes no auditório do leilão de modo presencial, na disputa pelo lote do leilão.

1.6. 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 (“Criar Conta”), enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site da leiloeira para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

1.7. Os interessados 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.

1.8. 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 falhas 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.

1.9. Em nenhuma hipótese os lances vencedores ofertados sobre o imóvel caracterizam direito adquirido do ARREMATANTE, sendo sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo **VENDEDOR** após o leilão. A negativa da venda pelo **VENDEDOR**, mesmo imotivada, não implica em pagamento de nenhuma indenização, valor e/ou reembolso a que título for, ao ARREMATANTE.

1.10. 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 interessado.

1.10.1. Outros documentos poderão ser solicitados pelo **VENDEDOR** para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.10.2. Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido no Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

1.11. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. O **COMPRADOR** ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos se não efetuado o pagamento em 24 horas. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o **COMPRADOR** perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

1.12. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo **COMPRADOR** da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

1.13. CONDUÇÃO DO LEILÃO

1.14. O leilão será regido pelas normas e disposições consignadas neste Edital, sendo que os INTERESSADOS declaram plena anuência sem qualquer restrição ou ressalva pela legislação aplicável.

1.15. Para todos os efeitos, ao concorrer na aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizado o conhecimento e a aceitação pelo INTERESSADO de todas as condições estipuladas neste Edital.

1.16. 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.

1.17. O encerramento do lote será realizado em tempo real pela leiloeira.

1.18. 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**.

1.19. Para todos os efeitos, a venda do imóvel está condicionada sempre a aprovação do **VENDEDOR**, o que inclui, mas não se limita a, aprovação do valor alcançado no pregão e a forma de pagamento proposta pelo ARREMATANTE, podendo o **VENDEDOR** a seu exclusivo critério, optar em não aprovar a venda.

1.20. 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.

1.21. O **VENDEDOR** se reserva no direito de a seu exclusivo critério e sem prévia comunicação ao ARREMATANTE/INTERESSADO, o direito de vender ou não o imóvel pelo maior lance alcançado ou, então, por outro valor ofertado que não o lance maior. O **VENDEDOR** também poderá optar em retirar, desdobrar, ou voltar lances sempre por intermédio da leiloeira, bem como alterar ou revogar no todo ou em parte o presente Edital, sem que caiba ao **COMPRADOR** o direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza.

1.22. Fica reservado à leiloeira o direito de alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização dele, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

1.23. Caberá exclusivamente ao ARREMATANTE a responsabilidade de conferir quaisquer informações da descrição do imóvel, bem como as informações constantes nas matrículas 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.

2. DO PAGAMENTO

2.1. No ato da arrematação, o **COMPRADOR** pagará ao **VENDEDOR**, à vista, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão à leiloeira, em cheques separados, depósitos, DOC's e TED's ou PIX em conta corrente indicadas pelo **VENDEDOR** e pela **LEILOEIRA**.

2.2. Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

2.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira no prazo estabelecido, a critério do **VENDEDOR**, o segundo maior lance será considerado o vencedor.

2.4. O **COMPRADOR** fica ciente de que a comissão da leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o **COMPRADOR** der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão.

2.5. É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação seja pago pelo **COMPRADOR** a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação, sob pena de desfazimento do negócio a critério do **VENDEDOR** sem que seja devido nenhum tipo de atualização e/ou indenização de ambas as partes.

Formalização da venda

2.6. A formalização da venda estará sempre sujeita: (i) à entrega tempestiva, pelo **COMPRADOR**, da totalidade dos documentos indicados; (ii) à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, da documentação do **COMPRADOR**; (iii) à análise e aprovação prévia, pelo **VENDEDOR**, do valor do lance vencedor nos casos de arrematação.

2.7. O **COMPRADOR** deverá apresentar ao **VENDEDOR** os seguintes documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis. SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autenticada do RG/RNE e CPF/ME, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autenticada da Certidão de Casamento ou, se houver, Escritura de União Estável; (iii) cópia simples de comprovante de residência atualizado; (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo; e (v) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador. SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ; (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF/ME dos representantes legais da empresa; (iv) cópia autêntica da prova de representação; (v) declaração completa de Imposto de Renda; (vi) se o **COMPRADOR** for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/ME do procurador.

2.8. Aprovada a documentação pelo **VENDEDOR**, será celebrada Escritura Pública de Venda e Compra ou o Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão, no Tabelionato de Notas de escolha dos **VENDEDORES**.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o **COMPRADOR** adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

3.2. O **COMPRADOR** é o único e exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independente de informação prevista no Edital.

3.3. Para os casos de imóveis ocupados, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta única e exclusiva do **COMPRADOR**. O **VENDEDOR** não se compromete em nenhuma hipótese a entregar a posse direta de imóveis ocupados.

3.4. Serão de responsabilidade do **COMPRADOR** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, ITBI – Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, contas de consumo, condomínio, etc. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

3.5. Os débitos relativos ao imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, tanto anteriores quanto posteriores à data da arrematação, serão integralmente assumidos e imediatamente transferidos ao **COMPRADOR** que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento, até a data da assinatura da escritura de compra e venda.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. O **COMPRADOR** não poderá desistir da compra do imóvel. Na hipótese de ocorrer a desistência imotivada pelo **COMPRADOR**, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos, atualizado desde a data da manifestação de desistência pelo **COMPRADOR** até a data do pagamento da multa.

4.2. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 30,00% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 25,00% (vinte e cinco por cento) destinados ao **VENDEDOR** e 5,00% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil. Considera-se ainda, 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. Conforme preceituado no artigo 358, do Código Penal, fraudar leilão é crime.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício, pelo **VENDEDOR**, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

5.2. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR 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 Público Oficial.

5.3. 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, 29 de outubro de 2026

RIZA SECURITIZADORA S.A.	**STEPHANI DA SILVA NEVES**
CNPJ/MF sob o n° 08.769.451/0001-08	Leiloeira Oficial – JUCESP n° 1576