LEILOARIA SMART

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO

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

Proprietária do imóvel objeto deste edital, doravante denominada simplesmente "VENDEDORA".

2. OBJETO DO LEILÃO — LOTE ÚNICO

LOTE 01	
Localização	*Avenida das Américas, nº 12.900, Loja SS150 (subsolo), Condomínio Americas Avenue Business Square, Barra da Tijuca (conforme IPTU) — Freguesia de Jacarepaguá, Rio de Janeiro/RJ — CEP 22790-702*
Descrição	*Unidade comercial com área privativa de 50,00m², localizada no pavimento de subsolo do Condomínio Americas Avenue Business Square (CNPJ 23.822.780/0001-50). Conforme matrícula: Loja SS150 do prédio situado na Avenida das Américas nº 12900, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 (duas) vagas de garagem cobertas ou descobertas situadas indistintamente nos 2º ou 3º subsolos ou no pavimento de acesso, e correspondente fração ideal de 0,001154 do respectivo terreno designado por lote 1 do PAL 47766, que mede em sua totalidade 136,66m de frente, em curva subordinada a um raio interno de 412,016m, mais 6,60m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento da Avenida César Morani (Comendador), por onde mede 88,86m, mais 9,42m em curva subordinada a um raio interno de 6,00m, concordando com o alinhamento do prolongamento da Rua Luíza Nogueira Gonçalves (Professora)-NR, por onde mede 126,56m, e 141,02m à direita, onde confronta com o prédio nº 13000 da Avenida das Américas.*
Matrícula Imobiliária n°	*382.478 — 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro/RJ*
Inscrição Municipal n°	*3.270.367-0*
OBS 01 — Ocupação	*Imóvel desocupado.*
OBS 02 — Ônus e averbações	*Não constam ônus reais vigentes na certidão de matrícula expedida em 14/07/2026. A hipoteca em 1º grau em favor da Caixa Econômica Federal (AV-3) foi cancelada pela AV-9, e a alienação fiduciária em favor do Itaú Unibanco S/A (R-11) foi cancelada pela AV-12. Constam ainda: memorial de incorporação (AV-2), construção averbada com "habite-se" concedido em 03/06/2015 (AV-4) e convenção de condomínio registrada no Registro Auxiliar (AV-7).*
OBS 03 — Visitação	*Permitida mediante agendamento prévio com o Leiloeiro, em razão da condição de imóvel desocupado.*
Débitos tributários (IPTU)	*Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.*
Débitos (condomínio)	*Não foram localizados débitos condominiais até a confecção do presente edital.*
Lance Inicial — Praça Única	*R$ 200.000,00 (duzentos mil reais).*

3. DATAS, HORÁRIOS E VALORES DO LEILÃO

PRAÇA ÚNICA: início em 13/11/2026, às 14:00 horas, com encerramento em 14/12/2026, às 14:00 horas. Lance inicial: R$ 200.000,00 (duzentos mil reais). Incremento mínimo: R$ 3.000,00 (três mil reais). Modalidade: Maior Lance Condicional (cláusula 6.3).

4. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E VENDA

1. Lances.

Os lances 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.

2. 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 de procuração com firma reconhecida.

3. 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. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital. Para participação online, os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site do Leiloeiro ("Criar Conta"), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação para obtenção de login e senha.

4.1. Os interessados cadastrados e habilitados estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, sucessivamente, até que não haja novos lances no período, sendo considerado maior lance o último ofertado, o qual ficará sujeito à aprovação da VENDEDORA, nos termos da cláusula 6.3.

4.2. Os lances ofertados online serão apresentados no site do Leiloeiro aos demais participantes e não garantem direitos ao proponente/arrematante em caso de recusa do Leiloeiro ou de qualquer outra ocorrência técnica (queda ou falha no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou similares), riscos assumidos com exclusividade pelo interessado.

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

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

4.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo admitida sua retirada ou desistência. O arrematante que desistir do lance ficará sujeito às penalidades previstas na cláusula 10.

5. Proposta para Compra.

5.1. Após o encerramento do leilão, em caso de resultado negativo, poderão ser apresentadas propostas conforme Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, sem rasuras, emendas ou entrelinhas.

5.2. A proposta deverá ser encaminhada ao escritório do Leiloeiro por e-mail (contato@leiloariasmart.com.br), com o título "Proposta para Compra", acompanhada dos documentos de identificação. Em até 2 dias do recebimento, o Leiloeiro enviará a proposta à Vendedora para 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.

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

6.3. O leilão será realizado na modalidade de “Maior Lance Condicional”, de modo que todo e qualquer lance ofertado, inclusive o de maior valor e ainda que igual ou superior ao lance mínimo, ficará sujeito à aprovação expressa da VENDEDORA, que poderá aceitá-lo ou recusá-lo, a seu exclusivo critério, independentemente de motivação, no prazo de até 3 (três) dias úteis contados do encerramento do leilão. O maior lance ofertado não confere direito adquirido ao proponente, considerando-se a venda perfeita e acabada somente após a manifestação formal de aceite pela VENDEDORA. A análise da VENDEDORA poderá incluir documentos, crédito e prevenção à lavagem de dinheiro, sem gerar direito a esclarecimentos adicionais ao proponente.

6.4. Fica reservado ao Leiloeiro o direito de alterar composição e/ou agrupamento de lotes antes ou durante o leilão, mediante aprovação da Vendedora.

6.5. Caberá exclusivamente ao arrematante conferir as informações da descrição do imóvel e da matrícula, podendo solicitar auxílio ao escritório do Leiloeiro.

6.6. O arrematante fica ciente de que eventuais pendências ou ações judiciais relacionadas ao imóvel estão descritas no campo de observações, sujeitando seus direitos aos resultados dessas ações.

6.7. Ações judiciais que anulem a arrematação, transitadas em julgado em até 6 meses da arrematação, ensejarão a rescisão da arrematação com reembolso dos valores pagos (excluída a comissão do Leiloeiro), sem direito a juros de mora, multas, perdas e danos ou lucros cessantes, devendo o arrematante desocupar o imóvel em 15 dias, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias não autorizadas.

6.8. A Vendedora não se responsabiliza por questionamentos judiciais de anterior proprietário. Em caso de imóvel ocupado ou locado, a desocupação e despesas correspondentes são de responsabilidade do arrematante.

6.8.1. O arrematante exime a Vendedora de responsabilidade por ações judiciais movidas por terceiros relacionadas ao imóvel e ao procedimento realizado.

7. Condições de Pagamento.

7.1. À VISTA: sinal de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação no ato da arrematação + saldo de 80% (oitenta por cento) na escrituração.

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

b) O sinal de 20% deverá ser pago em até 1 (um) dia útil, em conta informada pela Vendedora; o saldo de 80% será pago no ato da escrituração.

7.2. FINANCIADO: sinal de 20% (vinte por cento) do valor da arrematação no ato da arrematação + saldo de 80% (oitenta por cento) financiado junto a instituição financeira de escolha do arrematante, sujeito à análise e aprovação de crédito. O arrematante terá o prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias, contados da arrematação, para apresentar a documentação necessária e obter a aprovação do crédito junto à instituição financeira, sob pena de cancelamento da arrematação, nos termos deste edital.

O arrematante que utilizar as condições previstas nesta cláusula deverá apresentar, em até 2 (dois) dias úteis a contar da comunicação de aprovação pela Vendedora, os comprovantes de pagamento do sinal e da comissão do Leiloeiro, bem como os documentos necessários à confecção da ata/recibo de arrematação/promessa de compra e venda — a não apresentação poderá, a critério do Leiloeiro, desclassificar o lance, passando a venda ao 2º ou 3º colocados, sem prejuízo das penalidades da cláusula 10.

8. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

8.1. Aceito formalmente o maior lance pela VENDEDORA (cláusula 6.3), o arrematante será comunicado pelo Leiloeiro via e-mail para efetuar, em até 1 (um) dia útil: (a) o pagamento da comissão de 5% ao Leiloeiro; e (b) o pagamento do sinal correspondente à modalidade escolhida (cláusula 7); o saldo remanescente será pago conforme a modalidade, para viabilizar a formalização da escritura.

8.2. Os pagamentos deverão ocorrer em contas correntes separadas, informadas oportunamente.

8.3. Na arrematação à vista, a Vendedora outorgará a Escritura Pública de Venda e Compra após o pagamento integral do valor do arremate e da comissão, no Tabelionato de escolha do arrematante.

8.4. O arrematante terá prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da arrematação, para promover os trâmites necessários à lavratura e assinatura da escritura pública, sob pena de multa em caso de descumprimento.

8.5. Até a assinatura da Escritura, é permitida a desistência pela Vendedora nas hipóteses de: problemas cadastrais do arrematante, impossibilidade documental, exposição negativa do arrematante em investigação administrativa, civil ou

penal, interesse da Vendedora, ou casos previstos em lei — hipóteses em que os valores pagos serão restituídos ao arrematante, atualizados pela poupança, sem direito a outras indenizações.

8.6. Não ocorrendo a assinatura por culpa exclusiva do arrematante, a Vendedora poderá cancelar a arrematação, devolvendo os valores pagos com dedução de 10% a título de multa, impostos, taxas, além da retenção da comissão do Leiloeiro.

8.6.1. Na modalidade financiada, caso o crédito seja negado pela instituição financeira dentro do prazo previsto na cláusula 7.2, sem culpa do arrematante e mediante comprovação documental da negativa, a arrematação será cancelada e o sinal de 20% (vinte por cento) será integralmente restituído ao arrematante, não se aplicando a retenção prevista na cláusula 8.6.

8.7. Outorgada a Escritura, o arrematante deverá apresentar à Vendedora, em até 30 dias, a comprovação de registro no Cartório Imobiliário, ressalvadas pendências do Vendedor, e comprovar a alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínio.

8.8. Havendo pendência documental que obste a lavratura imediata da escritura definitiva, a Vendedora poderá celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, obrigando-se o comprador a receber a escritura definitiva assim que regularizada a pendência.

8.9. Serão de responsabilidade do arrematante todas as despesas de transferência do imóvel (imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, emolumentos cartorários, registros, averbações, despachante, laudêmio, etc.).

8.10. O arrematante terá prazo de até 90 dias, contados da assinatura da ata, para promover a transferência de titularidade de tributos, taxas e demais encargos incidentes sobre o imóvel junto aos órgãos competentes.

8.11. Caberá exclusivamente ao arrematante a regularização cadastral do imóvel em seu nome perante os órgãos competentes, respondendo por eventuais despesas, custas e encargos decorrentes.

8.12. Para imóveis desocupados e vendas via financiamento, os débitos do imóvel a partir da arrematação e pagamento do sinal são de responsabilidade do comprador; a entrega das chaves ocorrerá somente após o registro na matrícula.

8.13. A imissão na posse poderá ocorrer após prazo mínimo de 5 dias, contados da quitação integral do valor da arrematação, mediante prévio ajuste de data e horário com a Vendedora.

9. Da venda em caráter Ad Corpus.

9.1. O imóvel será vendido em caráter "ad corpus" e no estado em que se encontra, sendo as áreas mencionadas no edital meramente enunciativas; o arrematante adquire o imóvel como um todo, não podendo exigir complemento de área, reclamar disposições internas ou alegar desconhecimento das condições, estado e localização do bem, não sendo cabível rescisão contratual ou abatimento de preço.

9.2. Como o imóvel encontra-se desocupado, fica permitida a visitação prévia pelos interessados, mediante prévio agendamento junto ao escritório do Leiloeiro.

10. Penalidades.

10.1. O arrematante inadimplente terá a arrematação cancelada e pagará 10% do lance ofertado a título de multa (5% comissão do Leiloeiro e 5% à Vendedora e despesas), sendo tal conduta considerada fraude, com banimento do cadastro do sistema.

10.2. Conforme o art. 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

11. Disposições Gerais.

11.1. Os valores serão atualizados pelos índices da caderneta de poupança desde o desembolso até a efetiva restituição, sem direito a outras indenizações ou benfeitorias.

11.2. As fotos e vídeos do imóvel disponibilizados no site são meramente ilustrativos; o interesse na compra deve se dar após visitação física e análise documental.

11.3. Ao concorrer à aquisição do imóvel, o arrematante aceita as condições deste edital, aplicando-se subsidiariamente o Decreto Federal nº 21.981/1932, com as alterações do Decreto nº 22.427/1933.

11.4. Integram este edital as condições de participação dispostas no link "Entrar ou Criar Conta" do portal do Leiloeiro. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP para dirimir dúvidas oriundas deste leilão.

São Paulo/SP, 11 de novembro de 2026.

_____

VENDEDORA

_____

STEPHANI DA SILVA NEVES

Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576

ANEXO 1 – MODELO DE PROPOSTA PARA COMPRA

À LEILOARIA SMART,

Envio minha proposta para aquisição do lote abaixo descrito, ciente das condições do Edital de Leilão:

Lote 01 – Loja SS150, Avenida das Américas, nº 12.900, Condomínio Americas Avenue Business Square, Rio de Janeiro/RJ – Matrícula nº 382.478 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital do Estado do Rio de Janeiro.

Valor da Proposta: R$ _____ (_____).

Forma de pagamento: ( ) À VISTA ( ) FINANCIADO

Sinal de 20% (cláusula 7 do Edital): R$ _____
(_____).

Mais comissão de 5% (cinco por cento) referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:	
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.:
Profissão:	Estado Civil:
Cônjuge:	
CPF do cônjuge:	RG do cônjuge:
Endereço:	Número:
Complemento:	Bairro / CEP:
Cidade:	UF:
Telefone:	Celular:
E-mail:	

Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo total e inteira responsabilidade.

_____ de _____ de 2026.

Assinatura: _____