

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 nº **JUCESP nº 1576**, representante legal da Leiloeira 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

NANICORP ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 40.017.542/0001-91, com sede na Rua Líbero Badaró, nº 101, 12º andar, São Paulo/SP.

2. OBJETO DO LEILÃO — LOTE ÚNICO

LOTE 01	
Localização	Rua Ribeiro de Barros, nº 385, Apartamento 4 (pavimento térreo), Torre "B", Condomínio Praça Pompéia, Perdizes, São Paulo/SP — CEP 05027-020
Descrição	Unidade autônoma designada Apartamento nº 4, localizada no pavimento térreo da Torre "B" do "Condomínio Praça Pompéia", situado na Rua Ribeiro de Barros, nº 385, 19º Subdistrito – Perdizes, contendo depósito sob nº 28 localizado no 2º subsolo do edifício; com área privativa total de 138,820m ² , sendo 118,010m ² do apartamento e 2,540m ² do depósito, e 18,270m ² correspondentes às vagas 28P e 29M localizadas no 2º subsolo, e área de uso comum de 75,749m ² , resultando numa área total de 214,569m ² , correspondendo-lhe a fração ideal de 1,2248% no solo e coisas comuns do condomínio.
Matrícula Imobiliária nº	129.488 — 2ª Oficial de Registro de Imóveis da Capital, São Paulo/SP
Inscrição Municipal nº	012.017.0137-6
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Desocupado.
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
OBS 03 — Visitação	Permitida mediante agendamento prévio com o Leiloeiro, em razão da condição de imóvel desocupado.
Débitos tributários (IPTU)	Nenhum a ser assumido pelo arrematante — a Vendedora quitará integralmente eventuais débitos de IPTU incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação.
Débitos (condomínio)	Nenhum a ser assumido pelo arrematante — a Vendedora quitará integralmente eventuais débitos condominiais incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação.
Lance Inicial — 1ª Praça	R\$ 1.513.000,00 (um milhão, quinhentos e treze mil reais)
Lance Inicial — 2ª Praça	R\$ 983.450,00 (novecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais)

3. DATAS, HORÁRIOS E VALORES DO LEILÃO

1ª PRAÇA: Encerramento em 23/09/2026, às 14h00. Lance inicial: R\$ 1.513.000,00 (um milhão, quinhentos e treze mil reais). Incremento mínimo: R\$ 10.000,00.

2ª PRAÇA: Não havendo licitante na 1ª praça, fica desde já designada a 2ª praça para 24/09/2026, às 14h00. Lance inicial: R\$ 983.450,00 (novecentos e oitenta e três mil, quatrocentos e cinquenta reais). Incremento mínimo: R\$ 10.000,00.

4. CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO E VENDA

1. Lances.

Os lances à 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.

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, ficando como vencedor o último lance ofertado.

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.

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 imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, desde que igual ou superior ao lance inicial. A venda está condicionada à aprovação da Vendedora, incluindo análise de documentos, crédito e prevenção à lavagem de dinheiro; a Vendedora poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, no prazo de até 3 (três) dias úteis, sem gerar direito a esclarecimentos adicionais ao arrematante. 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 invalidem a consolidação da propriedade ou 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 devedores fiduciários anteriores ou terceiros relacionados 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 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 — 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. Aprovado o lance vencedor pela Vendedora, 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.

8.7. 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.

Débitos: Todos os débitos de IPTU e condomínio incidentes sobre o imóvel serão quitados pela Vendedora/Credora até a data da arrematação, não sendo repassados ao arrematante.

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, 28 de agosto de 2026

NANICORP ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.

CNPJ/MF sob o nº 40.017.542/0001-91

STEPHANI DA SILVA NEVES

Leiloeira Oficial — JUCESP nº 1576