

## LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

**Lucas Andreatta de Oliveira**, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o nº 1.116, representante legal da **Leiloes Smart**, 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](mailto:contato@leiloariasmart.com.br).

### 1. COMITENTE – VENDEDOR:

VERT COMPANHIA SECURITIZADORA- CNPJ 25.005.683/0001-09.

### 2. LEILÃO DE IMÓVEL – OBJETOS DO LEILÃO:

**LOTE 01 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua da Encarnação, Lote 08, Quadra 04, Coqueiros de Arembepe, Camaçari/BA – CEP 42823-528. **Descrição do Imóvel:** Lote de terreno próprio designado pelo nº 26 (vinte e seis) da Quadra 06 (seis), integrante do Loteamento denominado MÓDULOS DE AREMBEPE, sito ao lado esquerdo da Estrada Salvador à Arembepe, Município de Camaçari, neste Estado, inscrito no Censo Imobiliário Municipal sob nº 24581, medindo 15,00m de frente, limitando-se com a via pública do Loteamento; 15,00m de fundo, limitando-se com o lote 10; 70,00m do lado direito, limitando-se com o lote 25; e 70,00m do lado esquerdo, limitando-se com o lote 27, todos da mesma quadra 06, perfazendo a área total de 1.050,00m<sup>2</sup> (um mil e cinquenta metros quadrados).

**OBS: AV-02 - AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO.** Construção de uma casa residencial, edificada sobre o imóvel, perfazendo a área total construída de 347,31m<sup>2</sup>. **AV-03 – ERRO EVIDENTE.** Retificação do lote e quadra do imóvel, sendo o correto lote 08 da quadra 04, tendo os limites e confrontações; 15,00m de frente, limitando-se com a rua de acesso; 15,00m de fundo, limitando-se com o lote 23; 70,00m do lado direito, limitando-se com o lote 09; e 70,00m do lado esquerdo, limitando-se com o lote 07, perfazendo a área total de 1.050,00m<sup>2</sup>, constou também o número de inscrição municipal errado, sendo o correto 23961. **AV-09 – AVERBAÇÃO DE ENDEREÇO.** Inclusão do endereço do imóvel, como sendo Rua da Encarnação, s/n, Lote 08, Quadra 04, Arembepe, Camaçari, Bahia.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	31.939	1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Camaçari/BA.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	23961	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R. 10</b>	21/02/2022	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
<b>AV. 13</b>	17/04/2023	Cessão de Crédito Imobiliário	VERT Companhia Securitizadora
<b>AV. 14</b>	17/11/2023	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora

**OBS 01:** Residência com 02 salas de estar, 01 sala de jantar, 01 copa, 01 cozinha, 01 área de serviço, 03 suítes, 01 gabinete, 02 varandas, 03 banheiros suítes.

**OBS 02:** O imóvel encontra-se DESOCUPADO.

**OBS 03:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 400,000.00 (quatrocentos mil reais).**

**LOTE 02 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Juracy Magalhães Júnior, nº 170, apto 101, Condomínio Portal do Jardim, Centro, Feira de Santana/BA – CEP 44001-360. **Descrição do Imóvel:** Apartamento nº 101 integrante do Edifício Portal do Jardim, situada à rua Juracy Magalhães Junior, nº 170, nesta cidade contendo: vestibulo, circulação, lavabo, sala de jantar, galeria, varandas, jardineira, gabinete, quatro quartos sendo dois suítes, sanitário social, área de serviço e dependências de empregada, área privativa de 302,33m<sup>2</sup>, área de uso comum 199,21m<sup>2</sup>, fração ideal nas coisas e partes comuns do edifício 7,22m<sup>2</sup>, correspondente a uma quota ideal do terreno de 125,02m<sup>2</sup>, e três vagas de garagem.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	24.249	2º Ofício de Registro de Imóveis de Feira de Santana/BA.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	Não Localizado	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R. 04</b>	29/04/2022	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
<b>AV. 09</b>	07/11/2023	Alteração da Credora	VERT Companhia Securitizadora
<b>AV. 10</b>	30/07/2024	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora

**OBS 01:** Residência com 01 lavabo, 01 sala de jantar, 01 varanda, 04 quartos, 02 suítes, 01 sanitário social, 01 área de serviço e dependência de empregada e 03 vagas de garagem.

**OBS 02:** O imóvel encontra-se ocupado.

**OBS 03:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais).**

**LOTE 03 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Bangu, nº 157, Timbaúva, Santa Rosa/RS – CEP 098781-042. **Descrição do Imóvel:** Um (1) terreno urbano, situado na rua Bangú, distando 138,50 metros da rua Ijuí, com a área de 250,0m<sup>2</sup>. (duzentos e cinquenta metros quadrados), dito terreno pela denominação administrativa municipal é constituído do LOTE URBANO Nº 14, da quadra nº 07, da VILA JARDIN PETROPÓLIS, nesta cidade, dentro do quarteirão formado pelas ruas Ijuí, Bangú e com terras de terceiros, confrontando: ao Norte, com a rua Bangú, em 10,0metros; ao Sul, com terras de terceiros, em 10,0metros; a Oeste, com o lote nº13, em 25,0metros; e, a Leste, com o lote nº15, em 25,0 metros. **OBS: AV-01 - CONSTRUÇÃO.** No imóvel foi construído uma casa de alvenaria, medindo 36,30m<sup>2</sup>, de um pavimento, possuindo sala, 2 quartos, cozinha e banheiro. **AV 05 – REFORMA/AMPLIAÇÃO.** Consta que sobre o imóvel, situado na rua Bangú, nº 157, Vila Jardim Petrópolis, nesta cidade, existe uma reforma de 36,30m<sup>2</sup> em alvenaria e uma ampliação residencial com a área de 129,28m<sup>2</sup>.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	14.112	Registro de Imóveis da Comarca de Santa Rosa/RS.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	Não Localizado	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
R. 16	26/10/2022	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
AV. 20	09/02/2024	Cessão de Crédito Imobiliário	VERT Companhia Securitizadora
AV. 21	12/01/2023	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora

**OBS 01:** A matrícula e o IPTU do imóvel em estudo mencionam a área construída de 165,58m<sup>2</sup>, porém, em medições realizadas in loco, foi constatado a área construída de aproximadamente 195,00m<sup>2</sup>, sendo assim temos 29,42m<sup>2</sup> de área não averbada. De acordo com a distribuição do imóvel e informações cedidas na documentação, não é possível identificar ao certo quais seriam as áreas averbadas e não averbadas. Para efeito de cálculo e fins de avaliação foi considerado somente a área construída averbada.

**OBS 02:** Residência com 04 dormitórios, 02 banheiros sociais, 01 sala de estar, 01 sala de jantar, 01 cozinha, 01 área de serviço, 01 espaço gourmet.

**OBS 03:** O imóvel encontra-se ocupado.

**OBS 04:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 220,000.00 (duzentos e vinte mil reais).**

**LOTE 04 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Angra dos Reis, nº 245, Atlantida Sul, Osório/RS – CEP 95520-000. **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, situado na PRAIA ATLÂNTIDA SUL, neste município de Osório, constituído do lote nº 6 da quadra 106, distando 72,00m da esquina formada pela rua Angra dos Reis e Av. Saquarema, com a área de 300,00 m<sup>2</sup> e as seguintes dimensões: frente com 12,00m confrontando ao OESTE com a rua Angra dos Reis; lado direito com 25,00m de frente a fundo confrontando ao NORTE com o lote nº7; lado esquerdo cum 25,00m de frente à fundo confrontando ao SUL com o lote nº5; fundo com 12,00m confrontando ao LESTE com o lote nº23, no quarteirão formado pelas ruas, Angra dos Reis, Guarapari, Arpoador e Av. Saquarema. **OBS 1: AV-03** – Construção de prédio de alvenaria no terreno do imóvel, sito a rua Angra dos Reis nº 245, com a área de 51,70m<sup>2</sup>.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	48.585	Registro de Imóveis de Osório/RS.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	49707	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R. 26</b>	26/08/2022	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
<b>AV. 29</b>	17/07/2023	Cessão de Crédito Imobiliário	VERT Companhia Securitizadora
<b>AV. 32</b>	07/09/2023	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora

#### Ações

<b>Processo nº</b>	5037724-64.2023.8.21.0008	Ação Revisional
--------------------	---------------------------	-----------------

**OBS 01:** A Matrícula descreve uma área de construção de 51,70m<sup>2</sup> e o IPTU descreve 201,13m<sup>2</sup> a mesma área que foi verificada in loco e utilizada para cálculo da avaliação.

**OBS 02:** Residência com 01 sala, 01 cozinha/copa, 03 dormitórios, 02 banheiros, 01 lavanderia, 01 churrasqueira, 02 vagas de garagem, 01 depósito.

**OBS 03:** O imóvel encontra-se ocupado.

**OBS 04:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 265,000.00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).**

**LOTE 05 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Rebouças (Rua dos Sombreros), nº 23, Jardim Presidente Vargas, Matinhos/PR – CEP 83260-000. **Descrição do Imóvel:** Lote de terreno nº 02-B (dois "B"), oriundo da subdivisão do lote nº 09, da Gleba 9-B, da Planta JARDIM PRESIDENTE VARGAS, oriundo da subdivisão do lote nº 02, situado neste Município e Comarca de Matinhos-PR, medindo 13,00 metros de frente para a Rua Rebouças; pelo lado direito de quem da referida rua olha o imóvel mede 27,20 metros e confronta com o lote nº 181, da quadra nº 14, da planta Bom Retiro; pelo lado esquerdo por uma linha quebrada mede 12,80 metros, 5,40 metros e 12,20 metros onde confronta com o lote nº 02-A, e na linha de fundos onde mede 5,20 metros confronta com o lote nº 04, perfazendo a área total de 252,96 m<sup>2</sup>, o qual está localizado do lado ímpar do arruamento e distante 27,00 metros da esquina com a Avenida do Canal sem benfeitorias. **OBS: AV-4 – EDIFICAÇÃO.** Sobre o imóvel foi edificada uma residência em alvenaria, com a área total construída de 52,00m<sup>2</sup>.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	27.107	Registro de Imóveis da Comarca de Matinhos/PR.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	2E.056.000.002B.0001	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R. 08</b>	04/08/2023	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
<b>AV. 11</b>	30/09/2024	Cessão de Crédito Imobiliário	VERT Companhia Securitizadora
<b>AV. 13</b>	30/09/2024	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora

#### Ações

<b>Processo nº</b>	5037724-64.2023.8.21.0008	Ação Anulatória
--------------------	---------------------------	-----------------

**OBS 01:** A matrícula consta a área construída de 52,00m<sup>2</sup> e o IPTU consta a área de 114,05m<sup>2</sup>, que foi a mesma área constatada in loco na avaliação. Matrícula e IPTU não mencionam numeração predial, porém, na data da vistoria foi constatado o nº 23 exposto sobre o imóvel vistoriado (vide fotografia no laudo de avaliação). Trata-se de imóvel multifamiliar (vide fotografias no laudo de avaliação). Na data da vistoria foi constatado 02 casas com acesso interno e medidores de energia individualizados. Aparentemente a casa 02 (fundos) está desocupada.

**OBS 02:** Casa 1 possui, 01 sala, 01 cozinha/espaco gourmet, 02 dormitorios, 01 banheiro. Casa 2 possui 01 sala/cozinha e 01 dormitorio.

**OBS 03:** O imovel encontra-se ocupado.

**OBS 04:** Não foram localizados debitos tributarios ate a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 230,000.00 (duzentos e trinta mil reais).**

**LOTE 06 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Avenida Presidente Vargas, nº 482, Sala 515, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP: 20071-909- **Descrição do Imóvel:** Sala 515 do edificio em construção situado na Av. Presidente Vargas nº 482 e sua correspondente fração ideal de 0,00220 do respectivo terreno, que mede: 32,80m de frente para a Avenida - Presidente Vargas, 47,77m do lado direito, em três segmentos de 25,00m, 6,31m e 16,46m; 52,56m do lado esquerdo e quatro segmentos de 20,00m, 7,00m, 9,48m e 16,08m; 20,08m de fundos; confrontando nos fundos com o prédio 109, da Rua Miguel Couto, que faz parte do Lote 13, da quadra 3-B; do lado direito, com o lote 2 da quadra 8-B, da Imobiliária Santo Afonso e outros e, com a área coletiva da citada quadra e pelo lado esquerdo com o lote 3, da quadra 8-A, do Banco Delamare S/A e outros e, com a Rua Miguel Couto.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	80.249	2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	0.479.597-7	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
<b>R. 06</b>	21/01/2020	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
<b>AV. 08</b>	13/03/2023	Cessão de Crédito Imobiliário	VERT Companhia Securitizadora
<b>AV. 10</b>	01/12/2023	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora

**OBS 01:** Trata-se de uma sala comercial que possui uma antessala e banheiro. O edificio possui 21 pavimentos-tipo e 27 salas por andar. Não há estacionamento. (Laudo de Avaliação).

**OBS 02:** O imovel encontra-se DESOCUPADO.

**OBS 03:** Não foram localizados debitos tributarios ate a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 70.000,00 (setenta mil reais).**

**LOTE 07 - IMÓVEL - Localização do Imóvel:** Rua Pinto Teles nº 320, Apto nº 803 - Bloco 1, Praça Seca, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 21341-270. **Descrição:** RUA PINTO TELLES, fração de 0,0038 do terreno e benfeitorias que cor que corresponderão ao apartamento 803 do Bloco 1 com direito a guarda de um automóvel de passeio no pavimento térreo coberto no edifício aí em construção sob o nº 320. FREGUESIA DE JACAREPAGUÁ. INSCRIÇÃO NO FRE Nº 438811/2(MP), CL, Nº 3482.- CARACTERISTICOS E CONFRONTAÇÕES: O terreno mede na totalidade 66,00m de largura por 99,00m de extensão, confrontando à direita com o nº 354, de Severiano Monteiro ou seus sucessores, à esquerda com o nº 280 e a vila nº 252, ambos de Ubirajara Cavalcante e nos fundos com os nºs 796 e 802 da Rua Ana Telles, ambos de Manuel Inacio da Silva ou seus sucessores.

#### Dados do Imóvel

<b>Matrícula Imobiliária nº</b>	160.161	9º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital/RJ.
<b>Inscrição Municipal nº</b>	1467801-5	-

<b>Registro</b>	<b>Data</b>	<b>Ato</b>	<b>Beneficiário / Observações</b>
R. 21	31/01/2023	Alienação Fiduciária	Companhia Hipotecária Piratini-CHP.
AV. 23	27/07/2023	Cessão de Crédito Imobiliário	VERT Companhia Securitizadora
AV. 25	17/01/2024	Consolidação de propriedade	VERT Companhia Securitizadora
AV. 28	20/03/2024	Leilão Negativo	VERT Companhia Securitizadora

**OBS 01:** Apartamento com 01 vaga de garagem.

**OBS 02:** O imóvel encontra-se DESOCUPADO.

**OBS 03:** Não foram localizados débitos tributários até a confecção do presente edital.

**Lance Condicional: R\$ 140.000,00 (cento e quarenta mil).**

**LEILÃO - DATAS:** Os leilões terão início em **26/01/2025** a partir das 14:00 horas com encerramento às 14:00 horas em **26/02/2025**.

## 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](http://www.leiloariasmart.com.br), e ainda mediante o preenchimento e envio da “Proposta para Compra” ao e-mail [contato@leiloariasmart.com.br](mailto: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, 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, o Leiloeiro 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.** 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](mailto: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](mailto: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 consolidação da propriedade e anulem a arrematação do imóvel pelo Comprador Arrematante, mediante trânsito em julgado, os leilões públicos promovidos pela Vendedora ou a adjudicação em favor da Vendedora, 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 2 (dois) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
- b) **Valor da arrematação:** em até 2 (dois) dias úteis, 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 íntegra, 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 enfiteúticas 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, conforme art. 30 da Lei nº 9.514/97 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 visita 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 Rio Janeiro- RJ, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão

São Paulo/SP, 07 de janeiro de 2025

**VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**  
**CNPJ - 25.005.683/0001-09**

---

**LUCAS ANDREATTA DE OLIVEIRA**

**Leiloeiro Oficial – JUCESP Nº 1116**

**Anexo 1 – Proposta De Compra**

À LEILOARIA SMART,

Envio minha proposta para aquisição do (s) lote (s) de bens abaixo descritos; Lote (s): \_\_. Leilão: \_\_ Data: \_\_/

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

*Descrição do (s) lote (s):*


Valor da Proposta: (PARCELADO) ou (FINANCIADO). Sem desconto.

R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

Sinal de xx% (previsto edital- item 7.2 b e 7.3b) : R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ).

Mais comissão de 5% referente à comissão do Leiloeiro.

Dados do proponente:

Nome/Razão Social:		
CPF/CNPJ:	RG/Insc. Est.	
Profissão:	Estado Civil:	
Cônjuge:		
CPF:	RG:	
Endereço:	Número	
Complemento:	Bairro:	Cep:
Cidade:	UF	
Tel. fixo:	Tel. cel:	Fax:
E-mail:		
Confirmo a oferta acima, ciente das normas e condições do Leilão, assumindo totale inteira responsabilidade.		
_____ de _____ de 2024.		
<b>Ass:</b> _____		