LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

Stephani da Silva Neves, Leiloeira Pública Oficial, matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP) sob o n° 1.576, representante legal da **Leiloaria Smart**, inscrita no CNPJ sob o nº 43.336.695/0001-90, 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.

1. **COMITENTE – VENDEDOR:**

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios Crediblue – Genial, inscrito no CNPJ sob o nº 32.311.976/0001-71, representado por sua gestora GENIAL GESTÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 22.119.959/0001-83, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3400, cj. 91, Itaim Bibi, São Paulo/SP - CEP: 04538-132.

2. **LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:**

LOTE - **Localização do Imóvel:** Rua sem denominação, S/N, Vila Aparecida, Itapetininga/SP - **Descrição do Imóvel:** Um terreno urbano, de formato irregular, com frente para a Rua sem denominação, na cidade e comarca de Itapetininga, distante noventa e oito (98) metros e setenta e seis (76) centímetros da Rua Lourdes Rocha Asem, na quadra completada pelas Ruas Plinio Salgado, José Ravacci Filho e pelo Ribeirão do Carrito, com as seguintes medidas e confrontações, melhores descrita na matricula do imóvel, encerrando a área de dezessete mil, quatrocentos e cinquenta (17.450) metros e cinquenta e sete (57) decímetros quadrados.

Dados do Imóvel		
Matrícula Imobiliária n°	93.361	Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Itapetininga/SP.
Cadastro Municipal n°	01.07.128.1000.001	-

Registro	Data	Ato	Beneficiário / Observações
R. 06	29/09/2022	Alienação Fiduciária	QI Sociedade de Crédito Direito S.A
AV. 07	29/09/2022	Cédula de Crédito Imobiliário	FIDC Crediblue- Genial
AV. 09	13/08/2024	Consolidação de Propriedade	FIDC Crediblue- Genial
AV. 10	12/03/2025	Leilões negativos	FIDC Crediblue- Genial

OBS 01: O imóvel encontra-se DESOCUPADO.

Débitos tributários: Não foi possível localizar débitos tributários.

Lance Inicial: R$ 1.179.802,16 (um milhão cento e setenta e nove mil oitocentos e dois reais e dezesseis centavos).

LEILÃO - DATA: O leilão terá encerramento às 14:00 horas em **03/12/2026.**

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 ocupados, não é possível a visitação.

2. **Lances.**

Os lances poderão ser ofertados, por meio do "PORTAL" www.leiloariasmart.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

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. 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).

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. imóvel será vendido a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que igual ou superior ao valor mínimo determinado pelo VENDEDOR. A venda está condicionada à aprovação do VENDEDOR, 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. O VENDEDOR poderá não aprovar a venda a seu exclusivo critério, sem qualquer justificativa, inclusive com

base em critérios e políticas de ordem regulatória, crédito e compliance. O VENDEDOR terá o prazo de até 2 (dois) dias úteis para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pelo VENDEDOR 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, 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

7. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

7.1. Finalizado o Leilão, se o lance vencedor for aprovado pelos VENDEDORES, o arrematante será comunicado expressamente pelo Leiloeiro para que:
a) Comissão: em até 24 horas, a contar do comunicado, efetue o pagamento da comissão de 5% sobre o valor do arremate ao leiloeiro;
b) Valor da arrematação: em até 24 horas, efetue o pagamento do valor do arremate, em conta informada pelos VENDEDORES;
c) Assinatura da escritura: em até 90 (noventa) dias, contando a partir da comprovação de pagamento, ocorrerá a assinatura do documento de venda (escritura).
d) Não pagamento em 24 horas: Não ocorrendo o pagamento dos itens **a** e **b** acima mencionados no prazo de 24 horas será aplicado multa no importe de 25% (vinte por cento), sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao VENDEDORAR e 5,00% (cinco por cento) ao **Leiloeiro 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.

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

7.3. Para a Arrematação, o VENDEDOR outorga a Escritura Pública de Venda e Compra no ato de comprovação do pagamento do valor do arremate, desde que já tenha sido pago também a comissão de 5% ao leiloeiro, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

7.4. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, 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 do VENDEDOR (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.

7.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, o documento devidamente registrado na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas, ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

7.6. 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 do VENDEDOR, 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.

Débitos: Serão de inteira responsabilidade do VENDEDOR, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão, exceto débitos de consumo como água, energia, gás etc.

8. Da venda em caráter Ad Corpus e conforme o estado físico dos imóveis

8.1. 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 de sua inteira responsabilidade por eventual regularização perante o Registro de Imóveis ou Municipalidade, se necessária.

9. Penalidades

9.1. Multa no importe de 25% sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados ao VENDEDOR e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro 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. Considera-se ainda, tal conduta como fraude em que responderá judicialmente 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.

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

10. Disposições Gerais.

10.1. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável, do valor pago pela aquisição do imóvel.

10.2. 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.

10.3. 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.

10.4. 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 obedeceram 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.

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

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

São Paulo/SP, 29 de outubro de 2026.

_____

FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIRITOS CREDITÓRIOS CREDIBLUE - GENIAL
CNPJ 32.311.976/0001-71

_____

Stephani da Silva Neves
Leiloeira Oficial – JUCESP Nº 1.576