EDITAL DE LEILÃO - NORMAS E CONDIÇÕES
DIA 11/11/2026, ÀS 14:00 HORAS

Leiloeiro Oficial: Fernando José Cerello Gonçalves Pereira, JUCESP n° 844, com escritório na Alameda Santos, nº 787, Cj. 132, Jardim Paulista, São Paulo/SP – CEP: 01419-001

1. REPRESENTANTE DA COMITENTE – VENDEDORA: SPACE REAL ESTATE CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA. – CNPJ/MF Nº: 20.626.327/0001-80.

2. 22 IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO:

LOTE 01 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro São José. VAGA DE GARAGEM localizada na Rua da Assembleia, nº 68 - Vaga de garagem 66.
Área total lançada no Cadastro Municipal 22,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 7.958 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Consta Penhora no R.03 da citada matrícula; Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 20.000,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 02 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro São José. VAGA DE GARAGEM localizada na Rua da Assembleia, nº 68 - Vaga de garagem 104.
Área total lançada no Cadastro Municipal 22,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 7.959 do 7º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 20.000,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 03 - NILÓPOLIS/RJ. Bairro Centro. **APARTAMENTO** localizado na Estrada Getúlio Vargas, nº 2.022 – Apto. 105.
Área total lançada no Cadastro Municipal 66,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 1.436 do Cartório de Registro de imóveis da 1ª Circunscrição de Nilópolis – RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da

VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 98.693,77 (Condicionado a aprovação da Vendedora)

LOTE 04 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Pavuna. **CASA** localizada na Rua Belém Cachoeira, nº 120. Casa 181 e fração de 1/183 avos do respectivo terreno medindo na totalidade 160,00m².
Área total lançada no Cadastro Municipal 42,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 10.018 do 8º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 25.507,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora)

LOTE 05 - SÃO PAULO/SP. **Bairro Alto da Boa Vista**. **APARTAMENTO** localizado na Rua São Benedito, nº 825. Apto. 171 no 17º andar ou 18º pavimento do Edifício Penthouse II e boxes nºs 53 e 67.
Área útil ou privativa 187,950m² (apto.) e 13,750m² (cada box).
Matrículas nºs 35.534 (apto.), 35.566 (Box 53) e 35.578 (Box 67) do 11º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo/SP.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 800.000,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 06 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Vila Isabel. LOJA localizada na Av. Vinte e oito de setembro, nº 385, Loja "A".
Área total lançada no Cadastro Municipal 168,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 2.744 do 10º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 397.250,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 07 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Jacarepaguá. APARTAMENTO localizado na Rua Marangá, nº 123 – Apto. 203 do Bloco 09.
Área total lançada no Cadastro Municipal 59,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 23.056 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 57.630,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 08 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Copacabana. LOJA localizada na Av. Nossa Sra. de Copacabana, nº 1.133 - Loja 105.
Área total lançada no Cadastro Municipal 32,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 1.452 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 271.824,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 09 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Copacabana. CONJUNTO COMERCIAL localizado na Av. Nossa Sra. de Copacabana, nº 1.133 - Loja 214.
Área total lançada no Cadastro Municipal 29,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 1.662 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 246.300,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 10 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Copacabana. CONJUNTO COMERCIAL localizado na Av. Nossa Sra. de Copacabana, nº 1.133 - Loja 215.
Área total lançada no Cadastro Municipal 70,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 1.672 do 5º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da

VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 594.615,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 11 - NITERÓI/RJ. Bairro Santa Rosa. APARTAMENTO localizado na Rua Noronha Torrezão, nº 742 - Unidade 602.
Área total lançada no Cadastro Municipal 80,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 3.267 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 68.861,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 12 - NITERÓI/RJ. Bairro Santa Rosa. APARTAMENTO localizado na Rua Noronha Torrezão, nº 742 - Unidade 701.
Área total lançada no Cadastro Municipal 80,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 7.014 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 68.861,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 13 - NITERÓI/RJ. Bairro Santa Rosa. APARTAMENTO localizado na Rua Noronha Torrezão, nº 742 - Unidade 703.
Área total lançada no Cadastro Municipal 80,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 7.426 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 68.861,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 14 - NITERÓI/RJ. Bairro Santa Rosa. APARTAMENTO localizado na Rua Noronha Torrezão, nº742 - Unidade 404.
Área total lançada no Cadastro Municipal 80,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 9.157 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de Niterói/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 68.861,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 15 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Lins de Vasconcelos. APARTAMENTO localizado na Rua Heráclito Graça, nº 347. Unidade 301 do Bl. 23.
Área total lançada no Cadastro Municipal 50,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 8.177 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 30.965,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 16 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Guadalupe. APARTAMENTO localizado na Rua Leocadio Figueiredo, nº 140. Unidade 201 do Bloco 17.
Área total lançada no Cadastro Municipal 45,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 123.052 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 36.851,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 17 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Padre Miguel. CASA localizada na Rua Mario Coutinho, nº 30.
Área total lançada no Cadastro Municipal 119,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 40.149 do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da

VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 72.454,50 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 18 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Jacarepaguá. **TERRENO** localizado na Rua Moacyr Áreas, Lt. 05 Qd. 08.
Área total lançada no Cadastro Municipal 324,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 18.825 do 9º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 232.500,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 19 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Engenho Novo. **APARTAMENTO** localizado na Rua Silva Rabelo, nº 91. Unidade 1705 do Bloco 01.
Área total lançada no Cadastro Municipal 73,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 80.125 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 138.286,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 20 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Todos os Santos. **APARTAMENTO Tipo** localizado na Rua José Bonifácio, nº 140. Apto. 1001 do Bloco 1.
Área total lançada no Cadastro Municipal 55,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 109.443 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 150.000,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 21 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Todos os Santos. **APARTAMENTO Tipo** localizado na Rua José Bonifácio, nº 140. Apto. 412 do Bloco 2.
Área total lançada no Cadastro Municipal 52,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 109.538 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 150.000,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

LOTE 22 - RIO DE JANEIRO/RJ. Bairro Todos os Santos. **APARTAMENTO Tipo** localizado na Rua José Bonifácio, nº 140. Apto. 1203 do Bloco 1.
Área total lançada no Cadastro Municipal 49,00m² (privativa + comum).
Matrícula nº 109.469 do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro - RJ.
Observação: (i) Imóvel desocupado; **(ii)** Regularização e encargos perante os órgãos competentes, quanto a eventual divergência da área construída que vier a ser apurada no local, em relação à lançada no IPTU e averbada na matrícula, correrão por conta do arrematante; **(iii)** Estando o imóvel equipado com algum equipamento, móvel ou utensílio da VENDEDORA, sua retirada será por ela efetivado em até 30 (trinta) dias, após a aprovação do lance vencedor, respeitado o prazo do item 8.3, abaixo; **(iv)** A transmissão da posse do imóvel ocorrerá no ato na lavratura da escritura, conforme item 10.2, abaixo; **(v)** Os gravames de indisponibilidade, hipoteca e/ou penhora, eventualmente contidos na matrícula do imóvel, terão suas respectivas baixas à cargo da VENDEDORA.

Lance inicial: R$ 150.000,00 (Condicionado a aprovação da Vendedora).

3. Das Visitas Prévias aos Imóveis.

3.1. As fotos dos imóveis divulgadas em nosso site foram fornecidas pela Vendedora e são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem à visita prévia à realização do Leilão.

4. Lances.

4.1. 4.1. Os lances poderão ser ofertados, por meio do "PORTAL" www.megaleiloes.com.br, ou ainda mediante o preenchimento e envio da "Proposta para Compra" (Item 7).

5. Como se habilitar para Participar do Leilão.

5.1. Os interessados na participação do Leilão, deverão se habilitar no site do Leiloeiro, apresentando os seguintes documentos:

5.1.1. Pessoa física: Documentos de identificação (CPF e carteira de identidade), comprovante de endereço, além dos documentos de identificação do cônjuge quando houver.

5.1.2. 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.

5.1.3. Em caso de representação, será necessária a apresentação da procuração com firma reconhecida.

6. Como Participar do Leilão Online.

6.1. 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.

6.2. Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico - on line 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.

6.3. 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 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.

6.4. Para participação do Leilão, o interessado deverá estar em situação regular junto à Receita Federal, bem como não haver restrições no SPC e SERASA.

6.5. 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).

7. Proposta para Compra.

7.1. Após o encerramento do Leilão, eventuais propostas poderão ser apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. 7.2. A proposta deverá ser encaminhada, diretamente para o escritório do Leiloeiro através de e-mail (contato@megaleiloes.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).

7.3. Sobre o valor da proposta, incorrerá a comissão de 5% ao Leiloeiro.

8. Condução do Leilão.

8.1. 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.

8.2. O encerramento dos lotes será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

8.3. Os imóveis serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda corrente nacional e desde que o valor seja aprovado pela VENDEDORA. A venda está condicionada à aprovação da VENDEDORA, inclusive da aprovação do valor alcançado no leilão e incluindo, mas não se limitando, a análise de documentos, crédito e observância à prevenção e combate à lavagem de dinheiro. A VENDEDORA 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. A VENDEDORA terá o prazo de **até 30 (trinta) dias corridos** para aprovar ou não o lance e/ou a proposta ofertada (item 7). A não aprovação da venda pela VENDEDORA não gerará qualquer direito ou necessidade de prestação de esclarecimentos adicionais ao ARREMATANTE/INTERESSADO.

8.4. 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.

8.5. 8.5. 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: 11-3149-4600 ou via e-mail: contato@megaleiloes.com.br.

9. Condição de pagamento:

9.1. À VISTA: sem desconto.

a) Pagamento do **valor integral** da arrematação, em até **05 (cinco)** dias úteis, a contar da aprovação pela VENDEDORA.

9.2. Se aprovado pela VENDEDORA, o ARREMATANTE deverá fornecer em até 02 (dois) dias úteis, a contar da solicitação pelo Leiloeiro dos seguintes documentos para análise da VENDEDORA:

9.2.1) Se for PESSOA JURÍDICA: Cópia do Contrato Social; Cartão CNPJ; DRE do exercício anterior e comprovante de endereço atualizado em nome da empresa.

9.2.2) Se for PESSOA FÍSICA: Cópia do Imposto de Renda; Holerites ou outro documento que comprove sua renda e comprovante de endereço atualizado em seu nome.

9.3. Caberá ao ARREMATANTE, efetuar o **pagamento da comissão de 5%** sobre o valor do arremate ao Leiloeiro.

9.4. O ARREMATANTE deverá apresentar **em até 3 (três) dias úteis** a contar da comunicação pelo Leiloeiro da aprovação pela VENDEDORA, os comprovantes do pagamento integral 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.

10. Do Pagamento e da Formalização da Venda.

10.1. Finalizado o Leilão e se for aprovado pela VENDEDORA, o arrematante vencedor ou o lance aceito pela VENDEDORA, será comunicado expressamente pelo Leiloeiro, 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 05 (cinco) dias úteis, a contar do comunicado, efetue o pagamento do valor integral da arrematação à VENDEDORA;

10.2. Em até **60 (sessenta) dias úteis** a VENDEDORA outorgará a escritura de venda e compra, desde que já tenha sido pago o valor integral da arrematação e a comissão de 5% ao leiloeiro nos prazos estipulados no item 10.1, no Tabelionato de Notas de escolha da VENDEDORA, bem como já tenha regularizado as pendências documentais inerentes ao imóvel arrematado, nos termos do item 2, acima, designados expressamente como de responsabilidade.

10.3. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, 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 da VENDEDORA (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 paga pelo imóvel arrematado 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.

10.4. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos públicos ou particulares por culpa exclusiva do ARREMATANTE, poderá ocorrer a critério exclusivo dos VENDEDORES, o cancelamento da arrematação, com a devolução do valor pago pela arrematação, excluindo 10% do valor pago pelo imóvel, impostos, taxas e a comissão de 5% do Leiloeiro independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial, ou formalização do acordo.

10.5. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o **ARREMATANTE** deverá apresentar à **VENDEDORA**, 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 da **VENDEDORA**, bem como, efetivar a substituição do contribuinte perante o condomínio/administradora, Prefeitura Municipal e demais Órgãos.

10.6. Serão de responsabilidade do **ARREMATANTE** todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome da VENDEDORA, 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.

10.7. Débitos: Serão de inteira responsabilidade da VENDEDORA, eventuais débitos existentes sobre os imóveis, até a data do leilão, com exceção dos custos para regularização documental do imóvel mencionados no item 2, acima, cuja responsabilidade recairá sobre o arrematante.

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

11.1. **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 dos registros imobiliários, isto é, os ARREMATANTES adquirem os imóveis como se apresentam 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, alegarem desconhecimento das condições, características e estado físico e de conservação em que se encontram e localizações dos bens, 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;

11.2. A VENDEDORA, não responde por eventual contaminação do solo e/ou subsolo dos imóveis ou passivo de caráter ambiental, ocorridos em qualquer tempo.

12. Penalidades

12.1. O não pagamento dos valores de arrematação, seja oriundo de Leilão ou de Proposta (item 7), comissão do Leiloeiro ou envio de documentação, nos prazos estabelecido neste edital, configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento) e perderá a favor da VENDEDORA o valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ou proposta efetuada, destinado ao reembolso das despesas incorridas. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

12.2. 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 [NOME DO LEILOEIRO] e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, eles serão igualmente banidos.

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

12.4. O Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão do Leiloeiro é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

13. Disposições Gerais.

13.1. A responsabilidade da VENDEDORA pela Evicção de Direito, ficará limitada à devolução, quando aplicável: **(i)** do valor pago pela aquisição do imóvel; **(ii)** das despesas relativas à formalização da escritura e registro; **(iii)** das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação; e **(iv)** somente quando o imóvel estiver ocupado, das despesas condominiais e tributos pagos pelo COMPRADOR relativos ao período em que este manteve, apenas, a posse indireta do imóvel, excetuando-se os casos em que as Ações Judiciais, façam parte da descrição do imóvel.

13.2. 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.

13.3. As fotos dos bens 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.

13.4. 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 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.

13.5. 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 São Paulo - SP, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

São Paulo/SP, 25 de setembro de 2026.

Anexo 1 – Proposta De Compra

À Mega Leilões,

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:

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 total e inteira responsabilidade, _____, ___ de ___ de 2026. Ass: _____		