

## EDITAL DE LEILÃO Nº 01/2025 – IMÓVEIS

O Serviço de apoio às micro e pequenas empresas no Estado do Rio de Janeiro – SEBRAE/RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 29.737.103/0001-10, com sede na Avenida Marechal Câmara nº 171, Centro, Rio de Janeiro, RJ, CEP:20.020-901, no local, data e horário indicado no item 1, através do por meio de Leiloeiro Público Oficial, Mandatário, **EDGAR DE CARVALHO JUNIOR**, matriculado na JUCERJA n. 32, inscrito no CPF de nº 100.568.587-87, estabelecido na Avenida Treze de Maio, nº 47, Sala 913, Centro, Rio de Janeiro/RJ, realizará LEILÃO, “DO TIPO MAIOR LANCE” de bem imóvel constante no ANEXO I deste edital, que será regido pelo Regulamento de Licitações e Contratos do Sistema Sebrae - Resolução CDN 493/2024, além das demais disposições legais e aplicáveis e do disposto no presente edital.

### 1) DATA E LOCAL

- 1.1. A sessão pública será realizada no dia 18/12/25, a partir das 10h, na modalidade online, através por meio do site de leilões online <https://www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br/>.
- 1.2. Ocorrendo decretação ou prorrogação de feriado ou outro fato superveniente que impeça ou impossibilite a realização do leilão na data estabelecida, o leilão fica desde já marcado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e nas mesmas condições.

### 2) OBJETO DO LEILÃO

- 2.1. O presente leilão tem por objeto a alienação de três unidades imobiliárias autônomas, com suas respectivas salas comerciais de propriedade do Serviço de Apoio às Micro e Pequenas Empresas no Estado do Rio de Janeiro – SEBRAE/RJ descritos no ANEXO I deste edital pelo critério de maior lance.
- 2.2. Os imóveis constantes do ANEXO I serão vendidos em lotes, no estado de conservação e condição em que se encontram, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.
- 2.3. Os imóveis objeto deste leilão é composto pelas seguintes unidades, devidamente registradas no Registro Geral de Imóveis, sob as respectivas matrículas:

#### 2.3.1. Lote 1:

Matrícula nº 0.548.607-1 – Avenida Calógeras 15, salas 601 a 609

- Matrícula nº 0.543.391-7 – Rua Santa Luzia 685, salas 603 a 605.
- Matrícula nº 0.543.392-5 – Rua Santa Luzia 685, salas 606 a 608.
- Matrícula nº 0.543.393-3 – Rua Santa Luzia 685, salas 609 a 611.
- Matrícula nº 0.543.394-1 – Rua Santa Luzia 685, salas 612 a 614.
- Matrícula nº 0.543.395-8 – Rua Santa Luzia 685, salas 615 a 618.

#### 2.3.2. Lote 2:

- Matrícula nº 0.548.606-3 – Avenida Calógeras 15, salas 701 a 703.
- Matrícula nº 0.548.605-5 – Avenida Calógeras 15, salas 704 e 705.
- Matrícula nº 0.548.604-8 – Avenida Calógeras 15, salas 706 e 707.

- Matrícula nº 0.548.599-0 – Avenida Calógeras 15, salas 708 e 709.
- Matrícula nº 0.543.396-6 – Rua Santa Luzia 685, salas 701 a 718.

#### 2.3.3. Lote 3:

- Matrícula nº 0.548.597-4 – Avenida Calógeras 15, salas 901 a 909.
- Matrícula nº 0.543.398-2 – Rua Santa Luzia 685, salas 901 a 918.
- Matrícula nº 0.548.581-8 – Rua Santa Luzia 735, pavimento 9.

### 3) DA VISITAÇÃO

- 3.1. Aos licitantes caberá verificar o bem previamente e promover todas as pesquisas necessárias aos órgãos competentes para esclarecer a origem, eventuais dúvidas e ônus sobre o referido bem;
- 3.2. A visita prévia é um direito do licitante e lhe é assegurado o acesso a todas as informações necessárias a formulação dos seus lances. **Os participantes que exercerem o seu direito de vistoria usufruirão de melhores condições para avaliar os lotes.** Os participantes que não realizarem a visita prévia incorrerão em risco típico do seu negócio e não opor contra o Comitente Sebrae/RJ para eximir-se de qualquer obrigação assumida no dia do Leilão;
- 3.3. A visitação pública será realizada nos dias **16/12/2025**, das **10 às 17** horas, mediante agendamento no e-mail [michelealmeida@rj.sebrae.com.br](mailto:michelealmeida@rj.sebrae.com.br) e [lmonteiro@rj.sebrae.com.br](mailto:lmonteiro@rj.sebrae.com.br).
- 3.4. As fotos e descrições dos lotes também estarão disponíveis no portal do Leiloeiro Público Oficial <https://www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br/> e no Canal do Fornecedor do SEBRAE <https://www.scf3.sebrae.com.br/portalcf/>;
- 3.5. A descrição física dos imóveis à venda, não é completa, nem técnica, prevalecendo no estado real em que se encontra no ato do leilão, assim como, as fotos disponíveis no site da Leiloeiro, nos folders/panfletos, ou em qualquer meio de publicidade, são apenas e meramente ilustrativos e em nenhuma hipótese tem efeito vinculante;
- 3.6. Em nenhuma hipótese será considerado e/ou aceito reclamação do arrematante on-line, que arrematar qualquer lote com base em fotos que tem caráter meramente ilustrativas;
- 3.7. Todos os possíveis custos decorrentes da visita serão da inteira responsabilidade do interessado;
- 3.8. Recomenda-se que os interessados examinem os lotes antes do leilão, reservando-se o direito de trazer seus peritos.

### 4) DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

- 4.1. Poderão oferecer lances Pessoas Físicas, inscritas e regulares no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF), e Pessoas Jurídicas, inscritas e regulares no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 4.2. Não poderão participar, direta ou indiretamente, do leilão:
  - 4.2.1. Conforme Art. 73 do Regulamento de Licitações e Contratos do Sistema Sebrae/RJ: Não poderão participar de licitações nem contratar com o Sistema Sebrae empregado, diretor ou pessoas jurídicas que tenham em seus quadros societários empregados ou diretores.

Fica vedada, ainda, a contratação de entidades sem fins lucrativos que tenham empregados ou diretores como dirigentes dessas entidades.

§1º As entidades integrantes dos Conselhos Deliberativos e Fiscais não poderão ser contratadas pelas suas respectivas Unidades do Sistema Sebrae, vedação que se estende também aos conselheiros, titulares e suplentes, quando integrantes do quadro societário de pessoas jurídicas com fins lucrativos ou dirigentes de entidades sem fins lucrativos.

§ 2º A pessoa jurídica que tenha como sócio ex-membro dos Conselhos Deliberativo e Fiscal, não poderá prestar serviços para Unidade do Sistema Sebrae que exerceu suas atividades, antes do decurso do prazo mínimo de quarentena de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir de sua saída do Conselho.

§ 3º A pessoa jurídica que tenha como sócio ex-empregado, não poderá prestar serviços para a Unidade do Sistema SEBRAE contratante do ex-empregado, antes do decurso do prazo de 18 (dezoito) meses, contados a partir da respectiva demissão ou desligamento, exceto se os referidos sócios forem aposentados.

§ 4º As vedações previstas no §1º não se aplicam ao Instituto Euvaldo Lodi (IEL) e aos Serviços Sociais Autônomos, nem às pessoas jurídicas integrantes da Administração Pública, Direta ou Indireta, federal, estadual ou municipal.

#### 4.2.2. Funcionários do Leiloeiro Público Oficial.

- 4.3. A participação no leilão implica o pleno conhecimento e a expressa concordância, por parte dos licitantes, com todas as exigências e condições estabelecidas neste edital, inclusive quanto às regras de concessão e à finalidade específica dos imóveis. Os casos omissos serão analisados e decididos pelo SEBRAE/RJ, observadas as disposições legais e regulamentares aplicáveis.

### 5) QUESTIONAMENTOS E ESCLARECIMENTOS

- 5.1. Os questionamentos ao edital poderão ser apresentadas por qualquer pessoa até dois dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão públicas e deverão ser enviadas diretamente ao Leiloeiro, exclusivamente, por meio eletrônico no endereço [contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br](mailto:contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br);
- 5.2. Precluirá toda a matéria existente no Edital caso a licitante não apresente questionamento **até o dia 15/12/2025**, prevalecendo toda a matéria nele constante.
- 5.3. Os questionamentos e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no edital;
- 5.4. As respostas aos esclarecimentos prestados pelo Sebrae/RJ serão entranhadas nos autos do processo licitatório e estarão disponíveis no portal do Leiloeiro Público Oficial <https://www.edgarcarvalholeiloeiro.com.br/> e no Canal do Fornecedor do SEBRAE <https://www.scf3.sebrae.com.br/portalcf/>;

### 6) DOS LANCES

- 6.1. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo por meio através de oferta de lances na modalidade exclusivamente ELETRÔNICA, no endereço eletrônico do Leiloeiro Público Oficial, por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos no item 1 deste Edital.

- 6.2. A partir da publicação do edital de leilão e após estar com "login" e "senha" habilitados a participar, o interessado poderá enviar lance(s) antecipadamente à sessão pública, no(s) lote(s) de seu interesse, deixando-o(s) registrado(s) no sistema.
- 6.3. Os lances poderão ser ofertados de maneira:
  - 6.3.1. **Eletrônica;**
    - 6.3.1.1. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, nos lotes de seu interesse, deixando-o registrado no sistema;
    - 6.3.1.2. Durante a sessão pública, também poderão ser ofertados lances que serão registrados em tempo real;
    - 6.3.1.3. A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances os lotes estarão aptos a receber lances.
    - 6.3.1.4. Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado;
    - 6.3.1.5. Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online do Leiloeiro Públíco Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

## 7) DA SESSÃO PÚBLICA

- 7.1. A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão pública no endereço eletrônico mencionado no item 1.1, em auditório virtual, na data, horário e local indicado neste Edital;
- 7.2. O valor mínimo aceitável para cada lote está descrito no anexo I do edital, ou o melhor lance antecipado registrado no sistema até o início da sessão pública;
- 7.3. Iniciada a etapa competitiva, os participantes deverão encaminhar lances, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro;
- 7.4. Durante a sessão, o Leiloeiro responsável dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos via internet;
- 7.5. Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado;
- 7.6. O lote terá horário previsto de fechamento, conforme indicado pelo relógio disponibilizado na janela do leilão on-line. Caso seja registrado qualquer lance no último segundo antes do encerramento, o prazo de fechamento será automaticamente prorrogado, permitindo que todos os usuários interessados possam apresentar novos lances. A prorrogação ocorrerá sucessivamente, sempre que houver lance nos instantes finais, até que se alcance a oferta máxima.
- 7.7. No momento do encerramento do pregão, será iniciada contagem regressiva de 30 (trinta) segundos, que será reiniciada a cada novo lance ofertado, até que não haja novas propostas dentro do prazo.

## **8) DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

- 8.1. Para julgamento e classificação dos lances, será adotado o critério do MAIOR LANCE, observadas as especificações e parâmetros definidos neste edital;
- 8.2. Os lances serão ofertados de maneira eletrônica, a partir do preço mínimo estabelecido pelo Sebrae/RJ para a aquisição de cada lote deste leilão indicado no ANEXO I;
- 8.3. Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance;
- 8.4. Não caberá retratação ou desistência de lances após o registro pelo Leiloeiro Público, sujeitando o licitante às sanções previstas neste edital: perda do direito à arrematação e suspensão do direito de licitar ou contratar com o Sebrae/RJ, por prazo não superior a 3 (três) anos.
- 8.5. O leilão será disponibilizado para recebimento de lances com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da data de sua realização. A partir da publicação do edital no site do leiloeiro oficial e no Canal do Fornecedor do SEBRAE, permanecendo acessível para ofertas durante o período estabelecido.
- 8.6. No momento do encerramento, será iniciada contagem regressiva de 30 (trinta) segundos, que será reiniciada a cada novo lance ofertado, até que não haja novas propostas dentro do prazo.
- 8.7. O incremento mínimo entre lances será de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

## **9) DOS RECURSOS**

- 9.1. Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer, com registro em ata da síntese de suas razões, desde que investido de poderes específicos para tal. Conforme Art. 32 do Regulamento de Contratos e Licitações do Sistema Sebrae: Caberá recurso da decisão da declaração de licitante vencedor no prazo de 2 (dois) dias úteis, com efeito suspensivo. Os participantes que puderem ter a sua situação no processo afetada pela reconsideração da decisão poderão se manifestar sobre o pedido no prazo de 2 (dois) dias úteis, a contar da sua ciência, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos.;
- 9.2. A falta de manifestação imediata e motivada importará a decadência do direito de recorrer do objeto da licitação ao vencedor;
- 9.3. O acolhimento do recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento;
- 9.4. Os recursos e as contrarrazões interpostos pelos licitantes deverão ser protocolados por meio do e-mail  [contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br](mailto: contato@edgarcarvalholeiloeiro.com.br) e no Canal do Fornecedor do SEBRAE <https://www.scf3.sebrae.com.br/portalcf/>;
- 9.5. Caso não haja interposição de recurso, o objeto deste leilão será submetido a homologação do Sebrae/RJ;

## **10) DA HOMOLOGAÇÃO**

- 10.1. Atendendo ao art. 7º da Resolução DIREX nº 1605/21 do Sebrae/RJ, os autos serão encaminhados para deliberação da Diretoria Executiva do Sebrae/RJ, para que concordando com o pleito, homologuem o objeto à licitante vencedora assim que concluída a fase de

lances. Superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida neste Edital, o bem será entregue ao arrematante conforme item 11 deste Edital.

## 11) DA FORMALIZAÇÃO E ENTREGA DO BEM

- 11.1. Em até 20 (vinte) dias úteis do após o pagamento, os arrematantes serão convocados por meio do e-mail cadastrado na plataforma para início dos trâmites de transferência dos lotes arrematados (registro de compra e venda e recolhimento de impostos), ocasião em que será fornecido TERMO DE ARREMATAÇÃO.
- 11.2. Os bens arrematados serão transferidos ao arrematante ou ao seu procurador legalmente constituído, mediante a apresentação no ato da transferência dos seguintes documentos:
  - a) Termo de Arrematação;
  - b) Documento de identificação com foto;
  - c) Se terceiro, procuração devidamente registrada em cartório;
  - d) Comprovante de pagamento do bem arrematado;
  - e) Contrato de compra e venda averbado em cartório;
  - f) Guia de recolhimento de ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis)
- 11.2.1. O imóvel objeto do presente leilão é foreiro à União, estando sujeito ao pagamento de foro, laudêmio e demais encargos decorrentes do regime de aforamento. Caberá exclusivamente ao arrematante promover todas as providências necessárias à transferência do domínio útil, bem como arcar integralmente com os custos, tributos, certidões, taxas, emolumentos cartorários e demais despesas relativas à atualização cadastral e à regularização junto ao órgão foreiro competente.
- 11.3. Não será autorizada a subdelegação pelo terceiro para a transferência do lote.
- 11.4. A não transferência sujeitará o arrematante ao pagamento de multa equivalente a 1% (um por cento) do valor do lote arrematado e não transferido, por dia de atraso, até o máximo de 15 (quinze) dias corridos.
- 11.5. Decorridos 15 (quinze) dias corridos sem a efetivação da transferência, será declarada a situação de “**ABANDONO**” por parte do arrematante, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perda do direito à arrematação e suspensão do direito de licitar ou contratar com o **Sebrae/RJ**, por prazo não superior a 3 (três) anos.
- 11.6. Após a transferência do lote, não serão aceitas quaisquer reclamações ou questionamentos quanto às condições e o estado de conservação dos imóveis.
- 11.7. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao Sebrae/RJ;
- 11.8. Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como “*ad corpus*”: “**as dimensões dos imóveis são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, dos imóveis como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à**

*enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço”.*

- 11.9. O Sebrae/RJ se obriga a fornecer ao arrematante, para a devida transferência de titularidade no cartório competente a certidão de matrícula dos imóveis, atualizada e com negativa de ônus e alienações; certidão negativa de débito de ITR ou IPTU (até a data da entrega dos imóveis); Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal e demais certidões exigidas por lei.
- 11.10. Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome da vendedora;
- 11.11. Formalizada a Escritura de Compra e Venda todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao arrematante.
- 11.12. O comprador somente será imitido na posse dos imóveis após o pagamento das despesas cartorárias e a efetivação do Registro da Escritura de Compra e Venda.
- 11.13. É expressamente proibido ao arrematante ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o imóvel arrematado antes de proceder com a Escritura Pública de Compra e Venda e averbação no Registro Geral de Imóveis.

#### **12) DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO**

- 12.1. Fornecer ao arrematante dados de pagamento referente aos lotes arrematado.
- 12.2. Fornecer ao arrematante a nota de arremate ou documento equivalente.

#### **13) DAS PRERROGATIVAS DO SEBRAE/RJ**

- 13.1. O Sebrae/RJ poderá cancelar a venda de parte ou de todos os lotes, antes, durante ou após a realização do leilão e antes de sua retirada, caso notadamente surja à necessidade ou ocorrer algum impedimento legal.

#### **14) DO PAGAMENTO**

- 14.1. O pagamento integral (à vista) da arrematação deverá ser feito em até 48 horas (quarenta e oito horas) a contar do envio do e-mail de cobrança, em conta bancária do Sebrae/RJ.
- 14.2. Depois de efetuado o pagamento o arrematante deverá encaminhar o comprovante bancário em até 48 (quarenta e oito horas) da efetivação do pagamento, para o leiloeiro, pelo e-mail: [financeiro@edgarcarvalholeiloeiro.com.br](mailto:financeiro@edgarcarvalholeiloeiro.com.br) e, para o Sebrae/RJ pelo e-mail [michelealmeida@rj.sebrae.com.br](mailto:michelealmeida@rj.sebrae.com.br) e [lmonteiro@rj.sebrae.com.br](mailto:lmonteiro@rj.sebrae.com.br). Após confirmação de pagamento o arrematante aguardará a disponibilização do TERMO DE ARREMATAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA, a ser encaminhado pelo e-mail cadastrado na plataforma.
- 14.3. Não será aceita desistência total ou parcial do lote.

- 14.4. Os bens serão liberados pelo Sebrae/RJ após a confirmação dos pagamentos, sendo responsabilidade do arrematante adotar todas as medidas necessárias ao registro e regularização da propriedade.
- 14.5. O Leiloeiro Oficial não participa do processo de transferência do imóvel, limitando-se à emissão do Auto de Arrematação. Todas as providências, prazos e condições para a transferência deverão ser tratadas diretamente entre o Sebrae/RJ e o Arrematante.
- 14.6. O arrematante que não efetuar os pagamentos nos prazos estabelecidos no item anterior perderá o direito à compra.
- 14.7. Não serão aceitos sinais de garantia da operação ou propostas de pagamento parcelado.
- 14.8. Após confirmação de pagamento o arrematante aguardará a disponibilização do TERMO DE ARREMATAÇÃO E AUTORIZAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA, a ser encaminhado pelo e-mail cadastrado na plataforma, para devida conclusão da contratação.
- 14.9. A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes a impostos de transmissão, registros cartorários, averbação de construções ou demolições, que recaiam sobre o imóvel, serão de inteira responsabilidade dos arrematantes vencedores adquirentes.
- 14.10. O valor do arremate será acrescido da comissão do Leiloeiro fixada em 5% (cinco por cento) a ser pago integralmente e diretamente em conta de titularidade do Leiloeiro Público Oficial;
- 14.11. Depois de efetuado o pagamento da comissão do leiloeiro o arrematante deverá encaminhar o comprovante bancário para o e-mail [financeiro@edgarcarvalholeiloeiro.com.br](mailto:financeiro@edgarcarvalholeiloeiro.com.br).
- 14.12. Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.

## **15) DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

- 15.1. A falta de pagamento do valor da arrematação ou o descumprimento das demais obrigações previstas neste edital sujeita o licitante, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal, às seguintes penalidades:
  - 15.1.1 Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitante por meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no art. 335 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo das sanções previstas no Regulamento de Licitações e Contratos do Sistema Sebrae - Resolução CDN 493/2024
  - 15.1.2 Multa administrativa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescido de 5% da comissão do Leiloeiro e taxa de leilão, ou, ainda, caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei; podendo ser duplicada no caso de reincidência.

## **16) DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 16.1. O Leiloeiro Público Oficial é mandatário para operacionalizar, preparar e realizar o leilão, devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem respondendo pela transferência de propriedade e/ou outros atos administrativos ou judiciais do Sebrae/RJ, bem como, por documentos fiscais, atrasos nos pagamentos ou

- inadimplências dos arrematantes, falta, falhas ou omissões ou quaisquer atos relacionados ao leilão além de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão.
- 16.2. O Adquirente se declara informado de todas as circunstâncias relativas ao imóvel adquirido, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da não regularização de eventuais pendências, eximindo o Sebrae/RJ de qualquer responsabilidade, inclusive quanto à evicção;
- 16.3. O presente leilão realizar-se-á com estrita observância do princípio da Licitação, nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos do Sistema Sebrae - Resolução CDN 493/2024, e suas alterações, Decreto nº 21.981/32, e suas alterações, Lei nº 13.138/2015, IN nº 72/2019/DREI, e pelo presente Edital e demais legislações aplicáveis, sendo que os documentos expedidos pelo Leiloeiro Público Oficial são revestidos de Fé Pública para os seus devidos fins e efeitos.
- 16.4. A participação do Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes das exigências e condições estabelecidas no presente Edital. Os casos omissos serão resolvidos pelo Sebrae/RJ;
- 16.5. Antes de estabelecer suas condições de lance, o proponente deverá examinar toda a documentação deste Edital e interpretar corretamente cada item, para se inteirar de todos os detalhes e circunstâncias que possam afetar de algum modo, a execução do objeto leiloado;
- 16.6. O bem será vendido “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos divulgadas são apenas ilustrativas. O bem está franqueado à visitação prévia, sendo assim todos os interessados têm acesso aos mesmos, não podendo, de forma alguma, alegar qualquer desconhecimento acerca do mesmo, recomenda-se expressamente que o interessado realize visitação prévia ao bem;
- 16.7. Correrá por conta do arrematante o pagamento de tributos, taxas e gravames de qualquer natureza incidentes sobre o bem;
- 16.8. As documentações (nota de arrematação e termo de arrematação) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes;
- 16.9. O Sebrae/RJ e o Leiloeiro Público não reconhecerão reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o produto adquirido no presente leilão;
- 16.10. O interessado que desejar participar do leilão de maneira eletrônica deverá ter expertise para efetuar lances em plataforma de leilão em online, não cabendo ao provedor do sistema e o Leiloeiro Público responsabilidade por eventuais problemas de conexão do interessado, inclusive “delay”, ou uso indevido do sistema;
- 16.11. Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior;

- 16.12. O Leiloeiro se reserva no direito de se constata alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes. **Devendo o licitante online acompanhar todo o leilão por meio do auditório online;**
- 16.13. O Leiloeiro Público Oficial está apto e autorizado, em conjunto com o Sebrae/RJ, a introduzir modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos necessários a correção na descrição do bem, Anexo I, preservando a transparência e o perfeito aperfeiçoamento do presente leilão;
- 16.14. Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;
- 16.15. O arrematante de qualquer lote responde civil e criminalmente por danos de qualquer natureza que vier a causar ao Sebrae/RJ, Leiloeiro e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital e da legislação vigente;
- 16.16. Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro Público com auxílio do Sebrae/RJ;
- 16.17. O Sebrae/RJ, o Leiloeiro e os licitantes do certame elegem o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir qualquer questão controversa relacionada com o presente edital;
- 16.18. Acompanha este edital e é parte integrante do mesmo: ANEXO I - Especificações e avaliação dos imóveis

**ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS**

<b>LOTES</b>	<b>DESCRÍÇÃO</b>	<b>METRAGEM</b>	<b>ENDERECO</b>	<b>VALOR MÍNIMO</b>
Lote 1	Sexto andar	734m <sup>2</sup>	Av. Calógeras, 15 – 6º andar; e Rua Santa Luzia, 685 – Salas 603 a 618; Centro – Rio de Janeiro / RJ	R\$ 1.705.707,60
Lote 2	Sétimo andar	883m <sup>2</sup>	Av. Calógeras, 15 – Salas 701-709; e Rua Santa Luzia, 685 – salas 701 a 718; Centro – Rio de Janeiro / RJ	R\$ 2.133.382,60
Lote 3	Nono andar	1.508m <sup>2</sup>	Av. Calógeras, 15, 9º andar; Rua Santa Luzia, 685 – Salas 901 a 918; e Rua Santa Luzia, 735 – 9º andar; Centro – Rio de Janeiro / RJ	R\$ 3.680.197,08