



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL
PARTICULAR DE IMÓVEL Nº 04/2026

CFK COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº **08.281.783/0001-30**, com sede na Alameda Rio Negro, nº 503, Andar 23, Sala 2305, Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphav, Barueri/SP, CEP 06454-000, neste ato representada por seu Diretor Jurídico **Carlos Eduardo Mattos de Oliveira**, CPF nº **071.715.517-09**, doravante denominada **COMITENTE/VENDEDORA**, torna público aos interessados que a **Leiloeira Pública Oficial JULIANA VETTORAZZO RODRIGUES BARROS**, matriculada na JUCERJA sob nº **155**, realizará **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, do tipo **MAIOR LANCE**, na modalidade **eletrônica**, do imóvel descrito no **ANEXO I** deste Edital.

O presente procedimento reger-se-á pelo **Decreto Federal nº 21.981/1932**, pela legislação civil aplicável, bem como pelas condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1. O presente leilão tem por objeto a alienação do imóvel descrito no **ANEXO I**, oferecido em **lote único**, pelo critério de **MAIOR LANCE**.

1.2. O imóvel será vendido no estado de conservação e condição em que se encontra, não cabendo quaisquer reclamações posteriores quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

1.3. A descrição física do imóvel constante deste Edital não é completa nem técnica, prevalecendo o estado real do bem no ato do leilão.

1.4. As fotos, descrições e informações divulgadas no site da Leiloeira e/ou em qualquer meio de publicidade são meramente ilustrativas e, em nenhuma hipótese, possuem efeito vinculante, não sendo admitidas reclamações após o encerramento do leilão.

2. DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DO LEILÃO

2.1. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade **eletrônica**, através do site da Leiloeira: www.jvleiloes.lel.br.

2.2. O **Leilão Único** ocorrerá no dia **06 de maio de 2026**, às **11h00**, sendo o imóvel oferecido pelo valor mínimo correspondente ao **valor de avaliação**, qual seja **R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais)**.



2.3. Ocorrendo decretação, prorrogação de feriado, indisponibilidade do sistema ou outro fato superveniente que impeça ou impossibilite a realização do leilão na data estabelecida, o leilão ficará automaticamente marcado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e sob as mesmas condições.

3. DA VISITAÇÃO

3.1. Aos interessados caberá verificar o bem previamente e promover todas as pesquisas necessárias junto aos órgãos competentes, a fim de esclarecer eventual existência de dívidas, ônus e gravames que recaem sobre o imóvel.

3.2. A visitação poderá ser realizada mediante agendamento prévio diretamente com o escritório da Leiloeira, através do e-mail **contato@jvleiloes.lel.br**.

3.3. Os participantes que não realizarem visita prévia assumirão integralmente os riscos inerentes ao negócio.

4. DO CREDENCIAMENTO

4.1. O cadastro prévio do usuário é requisito fundamental para participação no leilão eletrônico.

4.2. O cadastro deverá ser realizado com antecedência mínima de **24 (vinte e quatro) horas** da data e horário do leilão.

4.3. Os documentos exigidos para cadastro e posterior arrematação são:

- a) CPF;
 - b) Documento de identidade oficial com foto;
 - c) Comprovante de residência (máximo 3 meses);
 - d) Procuração, quando aplicável, com poderes específicos para ofertar lances e praticar atos pertinentes ao leilão;
 - e) Em caso de pessoa jurídica, contrato social/estatuto e documentos do representante legal.
-

5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas regularmente inscritas no CPF/CNPJ.

5.2. Não poderão participar direta ou indiretamente:

- a) funcionários e colaboradores da Leiloeira;
- b) pessoas impedidas legalmente de contratar;



c) pessoas que estejam suspensas de participar de licitações e contratações públicas, quando aplicável.

5.3. A participação no leilão implica aceitação integral e irrevogável de todos os termos deste Edital.

6. DOS LANCES

6.1. Os lances serão ofertados exclusivamente pela plataforma eletrônica, após o usuário estar devidamente habilitado.

6.2. O interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, ficando registrado no sistema.

6.3. Durante a sessão pública, os interessados poderão ofertar lances, registrados em tempo real.

6.4. Não caberá retratação ou desistência de lance após o registro no sistema, sujeitando-se o licitante às penalidades previstas neste edital.

7. DA SESSÃO PÚBLICA

7.1. A abertura do leilão dar-se-á no sistema eletrônico, em auditório virtual, na data e horário indicados neste Edital.

7.2. Será declarado vencedor o licitante que ofertar o **maior lance válido**, desde que igual ou superior ao valor mínimo de avaliação.

7.3. O lote possuirá horário previsto de fechamento. A cada novo lance recebido nos minutos finais, o sistema poderá prorrogar automaticamente o encerramento, assegurando igualdade de condições aos participantes.

8. DO JULGAMENTO

8.1. O critério de julgamento será o de **MAIOR LANCE**.

8.2. Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance.

8.3. A Leiloeira poderá estabelecer valor mínimo de incremento entre lances.

9. DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO

9.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação conforme condições abaixo.



9.2. O pagamento será realizado da seguinte forma:

9.2.1. **Sinal de 20% (vinte por cento)** do valor da arrematação no prazo de até **48h (quarenta e oito horas)** após o encerramento do leilão, mediante depósito/transferência/PIX, em conta indicada pela Leiloeira.

9.2.2. O saldo remanescente de **80% (oitenta por cento)** deverá ser integralizado em até **30 (trinta) dias corridos**, no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, diretamente em conta bancária indicada pela COMITENTE/VENDEDORA.

9.3. Confirmado o pagamento do sinal, a Leiloeira emitirá o **Auto de Arrematação** e a **Nota de Arrematação**.

9.4. Os comprovantes de pagamento deverão ser enviados ao e-mail **contato@jvleiloes.lsl.br**.

9.5. Os pagamentos são irrevogáveis e não haverá devolução de valores pagos em caso de desistência, inadimplemento ou descumprimento deste Edital.

10. DA COMISSÃO / REMUNERAÇÃO DA LEILOEIRA

10.1. A remuneração da Leiloeira será paga pela COMITENTE/VENDEDORA, conforme contrato específico firmado entre as partes, não havendo cobrança de comissão do arrematante.

11. DA FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

11.1. Em até 30 (trinta) dias corridos após o pagamento do sinal, deverá ser agendada pelo arrematante a formalização da **Escritura Pública de Compra e Venda**, a ser lavrada no Cartório competente.

11.2. A venda será realizada na modalidade **"AD CORPUS"**, sendo as dimensões do imóvel meramente enunciativas e não vinculantes, prevalecendo o imóvel como um todo.

11.3. Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, incluindo, mas não se limitando a: ITBI, taxas, certidões, emolumentos cartorários, registros e averbações.

11.4. O arrematante deverá providenciar o registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente, assumindo integralmente as despesas e providências necessárias.

11.5. O arrematante somente será admitido na posse do imóvel após a lavratura e registro da escritura.



12. DAS OBRIGAÇÕES DA LEILOEIRA

- 12.1. Receber os pagamentos do sinal da arrematação, quando previsto.
 - 12.2. Emitir Nota de Arrematação e Auto de Arrematação.
 - 12.3. Prestar assessoria operacional durante o procedimento.
-

13. DAS SANÇÕES E PENALIDADES

- 13.1. Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar ou procurar afastar licitantes por meio ilícito estará sujeito às sanções previstas no artigo 335 do Código Penal Brasileiro.
 - 13.2. O não pagamento do sinal ou do saldo, bem como o descumprimento das obrigações previstas neste Edital, sujeitará o arrematante à perda dos valores pagos e multa administrativa equivalente a **20% (vinte por cento)** sobre o valor do lance vencedor, além de demais sanções civis e criminais cabíveis.
-

14. DAS IMPUGNAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

- 14.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados à Leiloeira até 2 (dois) dias úteis antes da data do leilão, através do e-mail **contato@jvleiloes.lel.br**.
 - 14.2. Impugnações poderão ser apresentadas até 5 (cinco) dias úteis antes da data do leilão.
-

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 15.1. A Leiloeira atua como mandatária, sendo responsável apenas pela condução do leilão, não respondendo por eventuais pendências registrárias, tributárias ou administrativas do imóvel.
- 15.2. O imóvel será vendido "AD CORPUS", sem garantias, e o arrematante declara estar ciente de que deverá realizar diligência completa antes de ofertar lances.
- 15.3. O arrematante declara estar ciente de que o COMITENTE/VENDEDORA não se enquadra como fornecedor nos termos do Código de Defesa do Consumidor, tratando-se de alienação extrajudicial particular.
- 15.4. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro para dirimir quaisquer questões oriundas deste edital, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



15.5. Integram o presente edital os seguintes anexos:

- **ANEXO I** – Especificação e avaliação do imóvel
- **ANEXO II** – Certidão de Escritura / origem do imóvel
- **ANEXO III** – Documentos técnicos e descritivos do lote



ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

LOTE 07 – localizado na Rua Projetada, Membeca, 3º Distrito de Paraíba do Sul/RJ, integrante do Condomínio “**Águas de Membeca**”, com área privativa de **1.658,47 m²**, área de uso comum de **254,08 m²**, coeficiente de proporcionalidade **0,0240%**, cadastro municipal nº **03.02.022.0190.001 (231398)**, devidamente registrado no Cartório do Ofício Único de Paraíba do Sul/RJ, Livro 2, matrícula nº **3.707**.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais).