



EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR DE IMÓVEL Nº 05/2026

A Leiloeira Pública Oficial **JULIANA VETTORAZZO**, matriculada na JUCERJA sob nº 155, realizará **LEILÃO EXTRAJUDICIAL**, do tipo **MAIOR LANCE**, na modalidade eletrônica, devidamente autorizada pelo proprietário legítimo, nos termos do instrumento de mandato que integra este Edital, dos imóveis descritos no **ANEXO I**. O presente procedimento reger-se-á pelo Decreto Federal nº 21.981/1932, pela legislação civil aplicável e pelas condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO DO LEILÃO

1.1. O presente leilão tem por objeto a alienação do **LOTE 1** — Grupo de salas comerciais situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ, leiloadas **em conjunto e indivisível**, identificadas e descritas no **ANEXO I**, pelo critério de **MAIOR LANCE**.

1.2. Os imóveis serão vendidos no estado de conservação e condição em que se encontram, não cabendo quaisquer reclamações posteriores quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

1.3. A descrição física dos imóveis constante deste Edital não é completa nem técnica, prevalecendo o estado real dos bens 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 1º **LEILÃO** ocorrerá no dia **21 de maio de 2026**, às **11h00**, sendo os imóveis oferecidos pelo valor mínimo correspondente ao **valor de avaliação**, qual seja **R\$ 930.000,00 (novecentos e trinta mil reais)**, conforme especificado no ANEXO I.

2.3. O 2º **LEILÃO** ocorrerá no dia **28 de maio de 2026**, às **11h00**, e somente será realizado caso os lotes não sejam alienados no 1º leilão. O lote não arrematado no 1º Leilão será oferecido com redução percentual sobre o valor de avaliação, perfazendo o valor mínimo de **R\$ 790.500,00 (setecentos e noventa mil e quinhentos reais)** para o lote.

2.4. 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 os bens 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 os imóveis.

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 (pelo menos 3 meses de validade);
- 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) o próprio COMITENTE/VENDEDOR e seus representantes legais.

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 estabelecido para cada leilão.

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 igual ou superior ao valor mínimo de cada leilão.

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 as condições comerciais definidas pelo COMITENTE/VENDEDOR e expressas neste Edital.

9.2. As condições de pagamento (sinal, parcelamento, prazo, forma) serão as seguintes:

9.2.1. Sinal: sinal de 30% na conta de titularidade da leiloeira após 24 (vinte e quatro) horas do encerramento do leilão.

9.2.2. Saldo remanescente: a ser pago diretamente ao COMITENTE/VENDEDOR, correspondente a 70% (setenta por cento) do valor da arrematação, em até 15 dias úteis, no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

9.3. Confirmado o pagamento do sinal, a Leiloeira emitirá o Auto de Arrematação/Alienação 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 Pública Oficial corresponderá ao percentual de **5% (cinco por cento)** incidente sobre o valor da arrematação, nos termos do art. 24 do Decreto-Lei nº 21.981/1932, sendo de responsabilidade exclusiva do arrematante o seu pagamento.

10.2. O valor deverá ser depositado na conta bancária de titularidade da Leiloeira (que será indicada via e-mail para o arrematante deste Edital) no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contadas do encerramento do leilão, simultaneamente ao pagamento do sinal.

11. DA FORMALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DO BEM

11.1. Realizado o pagamento do sinal, o arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias úteis, contados da data da arrematação, para quitar o saldo remanescente de 70% (setenta por cento) do valor da arrematação e comparecer à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, sendo o pagamento do saldo condição para a formalização do ato notarial. O arrematante poderá escolher livremente o Cartório de Notas de sua preferência para a lavratura da Escritura Pública, desde que localizado na Capital do Estado do Rio de Janeiro, ficando o registro no Cartório de Registro de Imóveis competente pela circunscrição do imóvel.

11.2. A venda será realizada na modalidade "**AD CORPUS**", sendo as dimensões dos imóveis meramente enunciativas e não vinculantes, prevalecendo cada unidade como um todo.

11.3. Nos termos da Cláusula 16.2 do Contrato de Prestação de Serviços, compete ao COMITENTE/VENDEDOR a responsabilidade por eventuais ônus, gravames, débitos tributários, condominiais, taxas, multas, ocupações, ações, pendências administrativas e/ou registrarias, bem como por providências necessárias à regularização dos bens para venda e transferência, salvo se houver ajuste diverso por escrito com previsão expressa neste Edital.

11.4. 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.

11.5. 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 e a comissão.

12.2. Emitir Nota de Arrematação e Auto de Alienação/Arrematação.



12.3. Realizar a intimação das partes e a publicação do extrato de leilão, conforme Decreto-Lei nº 21.981/32, se necessário.

12.4. Prestar assessoria operacional durante todo o procedimento de alienação.

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 bem como a comissão de 5% da leiloeira, 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 e prestadora de serviços, respondendo somente por prejuízos eventualmente causados por ato próprio, quando caracterizada sua culpa no exercício de suas atividades, nos termos do Decreto nº 21.981/1932.

15.2. A atuação da Leiloeira constitui obrigação de meio, não garantindo resultado, valor de venda, prazo de alienação, número de lances, ou êxito do procedimento.

15.3. Os imóveis serão vendidos "AD CORPUS", sem garantias, e o arrematante declara estar ciente de que deverá realizar diligência completa antes de ofertar lances.

15.4. Fica eleito o Foro Central 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 dos imóveis

ANEXO II – Certidões de matrícula dos imóveis

ANEXO III – Certidões de IPTU dos imóveis



ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS

LOTE 1 – Grupo de salas comerciais situado na Avenida Nilo Peçanha, nº 50, Centro, Rio de Janeiro/RJ, leiloadas **em conjunto e indivisível**, identificadas pelas seguintes inscrições imobiliárias:

LOTE 1 (grupo de salas)	INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	ÁREA	MATRÍCULA NO 2º RGI
Sala 2203	0.096.043-5	38m ²	25331
Sala 2204	0.096.044-3	36m ²	25332
Sala 2205	0.096.045-0	38m ²	25333
Sala 2206	0.096.046-8	36m ²	25334
Sala 2207	0.096.047-6	38m ²	25335
Sala 2208	0.096.048-4	66m ²	25336

VALOR DE AVALIAÇÃO (1º LEILÃO): R\$ 930.000,00

VALOR MÍNIMO (2º LEILÃO): R\$ 790.500,00