



## **EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL PARTICULAR DE IMÓVEL N° 06/2026**

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, do imóvel descrito 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 – Prédio situado na Rua Senador Dantas, n° 39 (antigo 23), Centro – Rio de Janeiro/RJ**, identificado e descrito no **ANEXO I**, 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 **1º LEILÃO** ocorrerá no dia **23 de junho de 2026**, às **11h00**, sendo o imóvel oferecido pelo valor mínimo correspondente ao **valor de avaliação**, qual seja **R\$ 5.352.501,00 (cinco milhões trezentos e cinquenta e dois mil, quinhentos e um reais)**, conforme especificado no ANEXO I.

2.3. O **2º LEILÃO** ocorrerá no dia **30 de junho de 2026**, às **11h00**, e somente será realizado caso o lote não seja alienado 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\$ 4.150.000,00 (quatro milhões, cento e cinquenta mil 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 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 (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:** Pagamento de sinal correspondente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, em conta bancária de titularidade da Leiloeira, a ser indicada por e-mail.

**9.2.2. Saldo remanescente:** a ser pago diretamente aos COMITENTES/VENDEDORES, nas contas bancárias de titularidade de cada um, 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.lvl.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 do imóvel meramente enunciativas e não vinculantes, prevalecendo o bem como um todo.

11.3. Compete aos COMITENTES/VENDEDORES a responsabilidade por eventuais ônus, gravames, débitos tributários, condominiais, taxas, multas, ocupações, ações, pendências administrativas e/ou registrárias, 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 à: ITBI, taxas, certidões, emolumentos cartorários, registros e averbações.

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

11.6. O imóvel objeto deste leilão encontra-se gravado com usufruto vitalício constituído em favor de terceiro, devidamente averbado na matrícula nº 1.458-2-D do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital. **O usufrutuário, ainda em vida, renunciará expressamente ao usufruto no próprio ato de lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda**, nos termos do art. 1.410, inciso I, do Código Civil, ficando o cancelamento do gravame providenciado junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente no mesmo ato do registro da escritura, às expensas dos COMITENTES/VENDEDORES. O arrematante declara-se ciente dessa condição e concorda que a consolidação plena da propriedade livre e desonerada ocorrerá com o registro do cancelamento do usufruto.



## **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 em 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 do imóvel

**ANEXO II** – Certidão de matrícula do imóvel

**ANEXO III** – Certidão de IPTU do imóvel



## **16. DA SITUAÇÃO LOCATÍCIA DO IMÓVEL**

16.1. O imóvel objeto do presente leilão encontra-se atualmente **OCUPADO E LOCADO** a terceiro, em razão de **Contrato de Locação Não Residencial** firmado em 01 de abril de 2020, com validade de 120 (cento e vinte) meses, com início em 01/04/2020 e término previsto para 31/03/2030.

16.2. Adverte-se que o referido contrato contém **cláusula de renovação automática** por igual período, no silêncio das partes nos primeiros 5 (cinco) meses do último ano de vigência (Cláusula 5ª do contrato locatício).

### ***Da Ausência de Averbação e do Direito do Arrematante***

16.3. Faz-se **EXPRESSA E INEQUÍVOCA ADVERTÊNCIA** aos interessados de que o Contrato de Locação acima descrito **NÃO se encontra averbado** na matrícula nº 1.458-2-D do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, tampouco contém cláusula expressa de vigência em caso de alienação do imóvel.

16.4. Em decorrência da situação descrita no item anterior, e nos exatos termos do **artigo 8º da Lei nº 8.245/1991 (Lei do Inquilinato)**, o **ARREMATANTE NÃO ESTARÁ OBRIGADO** a respeitar a continuidade do contrato locatício até o término de sua vigência originária, sendo-lhe facultado:

**a) DENUNCIAR a locação**, mediante concessão ao locatário do prazo de 90 (noventa) dias para a desocupação voluntária do imóvel, contado da notificação respectiva; ou

**b) MANTER a relação locatícia**, sub-rogando-se em todos os direitos e obrigações do locador originário, prosseguindo o contrato nas condições originalmente pactuadas.

### ***Da Notificação Prévia ao Locatário e do Direito de Preferência***

16.5. Em cumprimento à Cláusula 19ª do Contrato de Locação e aos artigos 27 e seguintes da Lei nº 8.245/1991, o locatário foi devidamente notificado dentro do prazo legal, acerca da alienação pretendida e do direito de preferência que lhe assiste, em igualdade de condições com terceiros, conforme cópia da notificação extrajudicial e do respectivo comprovante de recebimento que integram o processo do leilão.

16.6. O eventual exercício do direito de preferência pelo locatário, dentro do prazo legal de 30 (trinta) dias, importará na **SUSPENSÃO ou CANCELAMENTO do leilão** em relação ao bem objeto desta cláusula, conforme o caso, sem que isso gere qualquer direito de indenização aos demais interessados.

### ***Da Visitação***

16.7. A visitação ao imóvel poderá ser agendada por meio dos canais de contato indicados ao final deste edital, observando-se o horário contratualmente estipulado entre 10:00 e 16:00 horas.

### ***Da Ciência Inequívoca do Arrematante***

16.8. Ao oferecer lance e/ou arrematar o imóvel objeto deste edital, o interessado **DECLARA EXPRESSAMENTE** ter pleno e prévio conhecimento das condições deste



Edital e da situação do imóvel **renunciando** a quaisquer pleitos de redução de preço, rescisão da arrematação, indenização ou compensação fundados na ocupação locatícia do imóvel, ressalvado o direito de proceder à denúncia da locação na forma do art. 8º da Lei nº 8.245/1991.



## **ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS**

**LOTE 1 – Prédio situado na Rua Senador Dantas, n° 39 (antigo 23), Centro – Rio de Janeiro/RJ, Freguesia de São José, constituído de quatro pavimentos, com área interna de loja no pavimento térreo, dois W.C. e meia água nos fundos, acesso por escada de mármore e elevador de marca "OTTIS". O imóvel mede 7,00m de largura na frente, 6,83m de largura nos fundos, confrontando pelo lado direito com o prédio n° 37 da mesma rua e pelo lado esquerdo com o prédio n° 41. Registrado no 7° Ofício de Registro de Imóveis da Comarca da Capital, Matrícula n° 1458-2-D (Fichas 2354 e 2354-A).**

**VALOR DE AVALIAÇÃO (1° LEILÃO): R\$ 5.352.501,00**

**VALOR MÍNIMO (2° LEILÃO): R\$4.150.000,00**