EDITAL DE 1º E 2 º PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

A **VISIONE 08 INCORPORAÇÃO E CONSTRUÇÃO LTDA**, credora fiduciária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 18.609.893/0001-32, com sede na Estrada da Gávea, nº 696, grupo 302, São Conrado, Rio de Janeiro/RJ, CEP 22610-002, leva ao conhecimento dos interessados que realizará PÚBLICO LEILÃO EXTRAJUDICIAL, exclusivamente on-line, no site www.leiloesja.com.br, por intermédio da Leiloeira Pública Oficial Juliana Sevidanes de Araújo Samico, matriculada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 238, nos termos dos artigos 26-A e 27 da Lei nº 9.514/97 e do Decreto nº 21.981/32, do imóvel abaixo descrito, cuja propriedade foi consolidada em seu nome conforme AV-13 da matrícula nº 52.786, em razão do inadimplemento da Escritura Particular de Compra e Venda e Financiamento Imobiliário com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, datada de 29/09/2017, firmada com os devedores fiduciantes **HELGA JANAINA VIANA DOS SANTOS**, CPF nº 054.170.137-14, e **FRANCISCO DE ASSIS SANTOS**, CPF nº 077.330.767-22, nas condições que se seguem:

DAS DATAS E DOS VALORES – O recebimento de lances no **1º Leilão** se iniciará com a disponibilização deste edital no portal da Leiloeira, com encerramento em **01 de dezembro de 2026, às 13h00min**, e lance mínimo de **R$ 1.125.900,00 (um milhão, cento e vinte e cinco mil e novecentos reais)**, correspondente ao valor do imóvel fixado no contrato, atualizado pela variação do IGP-M/FGV (cláusulas 3.4, 3.5 e 11.4). Não havendo lance vencedor no 1º Leilão, iniciará imediatamente o **2º Leilão**, com encerramento em **16 de dezembro de 2026, às 13h00min**, e lance mínimo de **R$ 1.274.856,09 (um milhão, duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e cinquenta e seis reais e nove centavos)**, correspondente ao valor integral da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, inclusive tributos, e às contribuições condominiais vencidas até a data do leilão, podendo a credora fiduciária, a seu exclusivo critério, aceitar lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do imóvel (art. 26-A, § 3º, e art. 27, §§ 2º e 3º, da Lei nº 9.514/97).

DO OBJETO – Apartamento nº 804 – Cobertura, com entrada pelo nº 216 da Rua Floresta Miranda, Centro, Nova Iguaçu/RJ, com área de 217,49 m² e a correspondente fração ideal de 0,0280630 do terreno, com direito a 02 (duas) vagas de garagem indeterminadas, conforme o contrato de alienação fiduciária. Imóvel matriculado sob o nº 52.786 no Cartório do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição – 2º Ofício de Nova Iguaçu/RJ, com inscrição municipal nº 922504. Não constam da matrícula outros ônus reais ou indisponibilidades, estando cancelada a hipoteca anteriormente averbada (AV-8).

DOS LANCES E DA PARTICIPAÇÃO – Os interessados devem se cadastrar no site da leiloeira e solicitar habilitação com, no mínimo, 24 horas de antecedência do encerramento do leilão, sujeita à aprovação da documentação. Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal da Leiloeira, são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS e não podem ser anulados ou cancelados. A participação no leilão implica a aceitação irrestrita das regras deste edital e a ciência dos riscos inerentes à modalidade, inclusive de eventual discussão judicial acerca do procedimento de consolidação da propriedade ou do leilão e da necessidade de desocupação do imóvel. A desistência ou a falta de pagamento sujeitará o arrematante à multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance, além das sanções civis e criminais cabíveis.

DAS CONDIÇÕES DO LEILÃO – 1) Horários: os horários deste edital são os de Brasília/DF. **2) Pagamento:** à vista, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas da comunicação da arrematação enviada por e-mail, acrescido de 5% (cinco por cento) de comissão da leiloeira. Correm por conta do arrematante as despesas da transferência, como o imposto de transmissão, as custas e os emolumentos de escritura e de registro. **3) Escritura e posse:** confirmado o pagamento integral, a credora fiduciária outorgará a escritura definitiva no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da quitação e da entrega da documentação necessária. Sobrevindo ordem judicial ou ação que questione o procedimento, o leilão ou a arrematação, esse prazo ficará suspenso, sem mora ou penalidade para a credora, até a revogação da medida ou o trânsito em julgado da decisão que confirme a validade do ato. **4) Estado do imóvel e desocupação:** o imóvel será vendido no estado em que se encontra (venda ad corpus), sendo meramente informativas as medidas e descrições deste edital. A desocupação corre por conta e risco do arrematante. Também são do arrematante eventuais regularizações perante os órgãos competentes. **5) IPTU e condomínio:** os débitos vencidos até a data do leilão integram o lance mínimo do 2º Leilão e **serão quitados pela credora fiduciária com o produto da venda**, não recaindo sobre o arrematante (art. 27, §§ 3º, III, e 8º, da Lei nº 9.514/97). As parcelas que se vencerem a partir da data do leilão em que ocorrer a arrematação são de responsabilidade exclusiva do arrematante, dada a sua natureza propter rem, independentemente da data da escritura ou da imissão na posse. **6) Direito de preferência:** os devedores fiduciantes foram comunicados das datas, horários e local dos leilões, na forma do art. 27, § 2º-A, da Lei nº 9.514/97, e poderão, até a data do 2º Leilão, adquirir o imóvel com preferência, ainda que já existam lances, pelo valor da dívida, somado às despesas, aos encargos legais, aos tributos, inclusive o imposto de transmissão pago na consolidação, às contribuições condominiais e às despesas de cobrança e de leilão, acrescido da comissão de 5% (cinco por cento) da leiloeira e das despesas da nova aquisição (art. 27, § 2º-B). Para exercer esse direito, deverão contatar a leiloeira pelo e-mail juliana@leiloesja.com.br. **7) Responsabilidades:** os dados do imóvel e os valores informados são de responsabilidade da credora

fiduciária; a leiloeira atua como intermediária, nos termos do Decreto nº 21.981/32. **8) Disposições finais:** dúvidas pelo e-mail juliana@leiloesja.com.br. Ações destinadas a impedir, perturbar ou fraudar este leilão sujeitam o infrator às penalidades civis e criminais cabíveis. O edital será publicado por 3 (três) dias, ao menos, em jornal de maior circulação no local do imóvel, com antecedência mínima de 10 (dez) dias do primeiro anúncio (cláusula 4.12, "d", do contrato), e no site da leiloeira, no site do Sindicato dos Leiloeiros e no Publicjud (art. 27, § 10, da Lei nº 9.514/97). Rio de Janeiro/RJ, 16 de novembro de 2026.