

LEILÃO DE ATIVO IMOBILIÁRIO BNDU - EDITAL E REGRAS PARA PARTICIPAÇÃO

ANGELA PECINI SILVEIRA, Leiloeira Oficial matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob o n. 715, com escritório na Avenida Rotary, n. 187 – Jardim das Paineiras, Campinas/SP, autorizada por **VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, atual denominação social da **CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ sob o n. 02.105.040/0001- 23, com sede na Rua Gerivatiba, n. 207, cj. 162 – Butantã, São Paulo/SP, CEP 05501-900, venderá os imóveis abaixo descritos, de sua propriedade, por intermédio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, o qual se realizará conforme as regras e condições a seguir estabelecidas:

DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 28 de agosto de 2025, às 14h (horário de Brasília).

IMÓVEIS:

1. LOJA N. 06, TIPO 5, TÉRREO, integrante do **CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK**, situado na Avenida Luís Viana Filho, n. 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana de Salvador/BA.

Áreas:

- Total Real de 548,46m²;
- Privativa de 223,08m²;
- Comum de 325,38m²;
- Fração Ideal no Terreno de 95,2912m²;
- Direito ao uso de 06 (seis) vagas de garagem de localização indeterminada.

Matrícula Imobiliária n. 182.693 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

Contribuinte Municipal n. 722.687-0.

Imóvel desocupado.

LANCE MÍNIMO: R\$ 1.245.600,00

2. LOJA N. 01H, TIPO 01H, TÉRREO, integrante do **CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK**, situado na Avenida Luís Viana Filho, n. 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana de Salvador/BA.

Áreas:

- Total Real de 457,37m²;
- Privativa de 186,03m²;
- Comum de 271,34m²;
- Fração Ideal no Terreno de 79,4649m²;
- Direito ao uso de 05 (cinco) vagas de garagem de localização indeterminada.

Matrícula Imobiliária n. 182.694 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

Contribuinte Municipal n. 722.830-9.

Imóvel desocupado.

LANCE MÍNIMO: R\$ 1.173.600,00

3. LOJA N. 28A, TIPO 21, TÉRREO, integrante do **CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK**, situado na Avenida Luís Viana Filho, n. 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana de Salvador/BA.

Áreas:

- Total Real de 82,98m²;
- Privativa de 33,75m²;
- Comum de 49,23m²;
- Fração Ideal no Terreno de 14,4167m²;
- Direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem de localização indeterminada.

Matrícula Imobiliária n. 182.695 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador/BA.

Contribuinte Municipal n. 722.743-4.

Imóvel desocupado.

LANCE MÍNIMO: R\$ 237.600,00

A venda dos imóveis será realizada na modalidade "**ad corpus**", nos termos do art. 500, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), não sendo cabível, portanto, qualquer alegação de erro quanto às suas dimensões. As metragens e áreas informadas têm caráter meramente enunciativo, reproduzindo aquelas constantes no registro de imóveis, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.

Na hipótese de encerramento do leilão sem a formalização de lances válidos para os imóveis, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério e discricionariedade, analisar e eventualmente aceitar propostas com valores inferiores ao lance mínimo estabelecido, não estando vinculada à sua aceitação.

As propostas deverão ser formalizadas estritamente de acordo com as disposições e condições estabelecidas neste edital, observando-se, no que couber, os prazos, os critérios de preferência e as demais regras aplicáveis.

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

1. É de inteira e exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação dos imóveis objetos deste leilão, incluindo, mas não se limitando, ao seu estado de conservação, à sua situação documental, bem como à existência de eventuais ônus, dívidas, encargos ou pendências não descritos neste edital, não sendo cabível qualquer reclamação posterior à **VENDEDORA** nem à **LEILOEIRA OFICIAL**.
2. Compete, igualmente, aos interessados a verificação da existência de ações judiciais em andamento que envolvam os imóveis leiloados, sejam elas mencionadas ou não neste edital, inclusive aquelas eventualmente desconhecidas pela **VENDEDORA** e/ou pela **LEILOEIRA OFICIAL**, não sendo cabível, em nenhuma hipótese, qualquer reclamação ou alegação de desconhecimento em momento posterior.
3. A visitação para inspeção interna e externa dos imóveis objeto deste leilão deverá ser solicitada por escrito, mediante envio de e-mail para o endereço eletrônico contato@pecinileiloes.com.br, com antecedência mínima razoável, a fim de viabilizar o devido agendamento.
4. Os imóveis encontram-se **DESOCUPADOS**.
5. Os débitos incidentes sobre os imóveis, inclusive aqueles referentes a condomínio, IPTU, contas de água, energia elétrica, gás e demais serviços de utilidade pública, existentes até a data da arrematação, serão de responsabilidade da **VENDEDORA**, que se compromete a quitá-los.
6. Obrigações e encargos do Arrematante:
 - a. Efetuar o pagamento **À VISTA** do valor da arrematação, bem como da comissão devida à **LEILOEIRA OFICIAL**.
 - b. Arcar com o pagamento do Imposto de Transmissão Intervivos – ITIV, bem como das custas, taxas e demais despesas decorrentes da arrematação, indispensáveis à formalização da transferência da propriedade e ao registro dos imóveis junto ao cartório de registro de imóveis competente.
 - c. Todos os encargos e tributos que vencerem após a data da arrematação serão de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**.
 - d. Arcar integralmente com todas as despesas, tributos, taxas e demais encargos necessários à eventual regularização dos imóveis, incluindo construção, benfeitorias e eventuais acréscimos construtivos perante o cartório de registro de imóveis competente e demais órgãos públicos ou privados.
7. A venda dos imóveis será realizada na modalidade “**ad corpus**”, nos termos do art. 500, §§ 1º, 2º e 3º, da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), não sendo cabível, portanto, qualquer alegação de erro quanto às suas dimensões. As metragens e áreas informadas têm caráter meramente enunciativo, reproduzindo aquelas constantes no registro de imóveis, sem que se constituam em elemento vinculativo para efeito de qualquer indenização ou compensação entre as partes.
8. Os bens móveis, veículos e quaisquer outros objetos eventualmente mencionados em materiais de divulgação, publicidades não integram o objeto da presente venda, razão pela qual não acompanham os imóveis, não cabendo à **VENDEDORA** qualquer responsabilidade, inclusive quanto à existência, retirada ou estado de conservação de tais bens.

9. Todos os prazos e horários indicados neste edital, bem como em qualquer material de divulgação relacionado ao leilão, seguem o Horário Oficial de Brasília/DF.
10. A dinâmica de realização do leilão observará as seguintes regras:
- a. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, e será conduzido pela Leiloeira Oficial Angela Pecini Silveira, regularmente matriculada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP, sob o n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.
 - b. A participação no leilão está condicionada à realização de cadastramento prévio no Portal de Leilões Online, sendo de inteira responsabilidade dos interessados garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação e operação no referido portal, conforme especificações constantes no link: <https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes>
 - c. A **VENDEDORA** e a **LEILOEIRA OFICIAL** não se responsabilizam por eventuais falhas, instabilidades, quedas de sistema, problemas na conexão de internet ou qualquer outro fator tecnológico que impeça ou prejudique a participação dos interessados no leilão.
 - d. O leilão terá início pontualmente no horário indicado, ocasião em que os imóveis serão ofertados em tempo real, permanecendo aberto para lances pelo período mínimo de **30 (trinta) minutos**.
 - e. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, observando-se o incremento mínimo obrigatório, cujo valor estará devidamente informado na página do leilão no Portal de Leilões Online.
 - f. Sobrevindo novo lance nos **3 (três) minutos** que antecedem o encerramento do leilão, o cronômetro de fechamento será automaticamente reiniciado-se em **3 (três) minutos**, a partir do registro desse lance, sendo tal prorrogação devidamente sinalizada na plataforma, a fim de assegurar igualdade de oportunidade a todos os usuários interessados na apresentação de novos lances.
 - g. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outro meio que não seja exclusivamente o Portal de Leilões Online, disponível em www.pecinileiloes.com.br, sendo considerados inválidos e sem qualquer efeito os lances apresentados por telefone, e-mail, mensagens eletrônicas, aplicativos ou qualquer outro meio diverso.
 - h. Ao final do leilão, os imóveis serão considerados arrematados pelo participante que houver ofertado o **MAIOR LANCE** válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido, observadas todas as demais condições previstas neste edital e no Portal de Leilões Online.
11. O **ARREMATANTE** obriga-se a realizar os seguintes pagamentos:
- a. O valor integral da arrematação, **à vista**, mediante transferência bancária, no prazo máximo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, diretamente na conta bancária que será informada pela **LEILOEIRA OFICIAL**.

- b. A comissão da **LEILOEIRA OFICIAL**, equivalente a **5%** (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação, não inclusa no valor do lance, a ser paga **à vista**, mediante transferência bancária, no prazo de **24 (vinte e quatro) horas** contadas do encerramento do leilão, diretamente na conta bancária indicada pela **LEILOEIRA OFICIAL**.
- 12.** Na hipótese de encerramento do leilão sem lances, a **VENDEDORA** poderá, a seu exclusivo critério, analisar e eventualmente aceitar propostas de valores inferiores ao lance mínimo estabelecido.
- a. As propostas deverão ser encaminhadas por meio do sistema do Portal de Leilões Online, antes do encerramento do leilão.
 - b. Na hipótese de contraproposta formulada pela **VENDEDORA**, o proponente que houver apresentado a maior oferta terá preferência na negociação.
 - c. Propostas com pagamento à vista terão prioridade sobre quaisquer outras.
 - d. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser ajustadas, a critério exclusivo da **VENDEDORA**, incluindo, mas não se limitando, a prazos, condições de pagamento e outras disposições contratuais.
 - e. Encerrado o leilão sem lances ou sem propostas registradas pelo Portal de Leilões Online, os interessados poderão encaminhar propostas diretamente para o e-mail contato@pecinileiloes.com.br, ficando a aceitação ou recusa, em qualquer hipótese, a critério exclusivo da **VENDEDORA**.
 - f. A **VENDEDORA** reserva-se no direito de aceitar, dentre as propostas recebidas, aquela que entender mais conveniente aos seus interesses, não estando vinculada a qualquer ordem de preferência, salvo quanto às disposições expressamente previstas nesta cláusula.
- 13.** Na hipótese de inadimplemento do valor da arrematação e/ou da comissão devida à **LEILOEIRA OFICIAL**, nos prazos estipulados neste edital, a venda será automaticamente considerada desfeita em relação ao primeiro arrematante, oportunidade em que os imóveis serão oferecidos ao segundo maior lance, e, na ausência ou recusa deste, aos lances subseqüentes, observada a ordem decrescente dos valores ofertados.
- a. O primeiro arrematante inadimplente ficará sujeito ao pagamento de multa equivalente a **25% (vinte e cinco por cento)** do valor da arrematação, sendo **20% (vinte por cento)** destinados à **VENDEDORA** e **5% (cinco por cento)** à **LEILOEIRA OFICIAL**, configurando-se, para todos os fins, dívida líquida, certa e exigível, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados confirmarem ou não a arrematação.
 - b. Na hipótese de os demais colocados igualmente não efetivarem o pagamento ou na ausência de outros lances válidos, o leilão será considerado sem êxito (leilão negativo).
- 14.** O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **LEILOEIRA OFICIAL** somente após a efetiva confirmação do crédito, em conta bancária, dos valores correspondentes à arrematação e à comissão da leiloeira, momento em que a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, nos termos da legislação aplicável.
- a. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o **ARREMATANTE** deverá entrar em contato com a **VENDEDORA** para agendar a formalização da transferência patrimonial dos imóveis arrematados.

- b. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada no prazo máximo de **60 (sessenta) dias**, contados da data da confirmação dos pagamentos referentes à arrematação e à comissão da **LEILOEIRA OFICIAL**.
 - c. A lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ocorrerá exclusivamente no cartório designado pela **VENDEDORA**, cabendo ao **ARREMATANTE**, se necessário, arcar com eventuais custos de deslocamento, bem como providenciar, às suas expensas, a realização da assinatura por meio de videoconferência, com uso de certificado digital ICP-Brasil, quando possível e aceito pelo cartório.
 - d. O **ARREMATANTE** declara estar ciente e de pleno acordo de que a **VENDEDORA** adota uma minuta padrão para a Escritura Pública de Compra e Venda e/ou para eventual Instrumento Particular, cujas cláusulas, termos e condições não serão objeto de alteração.
 - e. O **ARREMATANTE** obriga-se a, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, contados da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, efetuar o registro do título aquisitivo junto ao respectivo cartório de registro de imóveis, bem como promover, no mesmo prazo, a transferência da titularidade dos imóveis perante todos os órgãos de serviços públicos e concessionárias competentes. O descumprimento dessas obrigações sujeitará o **ARREMATANTE** ao dever de indenizar a **VENDEDORA** por eventuais perdas, danos, despesas, encargos e lucros cessantes decorrentes de sua inércia.
15. Eventuais informações disponibilizadas pela **VENDEDORA** e/ou pela **LEILOEIRA OFICIAL**, em qualquer meio, possuem caráter meramente informativo e deverão ser obrigatoriamente confirmadas pelos interessados, não sendo admitida, em nenhuma hipótese, qualquer reclamação posterior contra a **VENDEDORA** ou a **LEILOEIRA OFICIAL** a esse título.
16. As descrições dos imóveis constantes deste edital, bem como daquelas veiculadas no Portal de Leilões www.pecinileiloes.com.br, são meramente enunciativas, cabendo ao **ARREMATANTE**, de forma exclusiva, proceder à conferência e confirmação das informações, metragens, características e demais dados dos imóveis, mediante consulta direta à matrícula imobiliária disponibilizados no referido portal, não sendo cabível qualquer reclamação posterior contra a **VENDEDORA** ou a **LEILOEIRA OFICIAL**.
17. A **VENDEDORA** e a **LEILOEIRA OFICIAL** reservam-se o direito de, a qualquer tempo e a seu exclusivo critério, promover correções, retificações ou erratas no presente edital, visando sanar eventuais inexatidões materiais, omissões ou incorreções, sem que disso decorra qualquer direito de indenização ou compensação aos interessados ou participantes.
18. Os interessados, ao efetuarem seus lances, declaram expressamente que têm pleno conhecimento e concordam integralmente com todas as regras, condições e disposições constantes deste edital e no Portal de Leilões, não podendo alegar, em nenhuma hipótese, desconhecimento de qualquer informação, condição, ônus, estado físico, documental ou jurídico dos imóveis objetos do leilão.
19. Nos termos do art. 448 da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro), a hipótese de evicção de direito ficará restrita exclusivamente ao valor efetivamente pago a título de arrematação, não sendo devida, em qualquer hipótese, indenização, reparação por danos, juros, correção monetária ou devolução dos valores pagos a título de comissão à **LEILOEIRA OFICIAL**.

20. As demais condições aplicáveis a este leilão observarão, no que couber, as disposições do Decreto n. 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n. 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, bem como a legislação vigente e as normas específicas que regem a atividade de Leiloeiro Oficial no Brasil.

Dúvidas e demais esclarecimentos poderão ser obtidos diretamente no escritório da **LEILOEIRA OFICIAL**, situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509, por meio dos telefones **(19) 3794-2044** e **(11) 97577-0485** (WhatsApp), pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo e-mail contato@pecinileiloes.com.br.
