

**EDITAL DE LEILÃO**  
**CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO**

- **Vendedora:** VIRGO II COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO (atual denominação social de Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização), inscrita no CNPJ n.º 02.105.040/0001- 23
- **Data do leilão:** 09 de dezembro de 2024 (segunda-feira)
- **Horário do leilão:** a partir das 15h00
- **Local do leilão:** [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br)

**1. OBJETO**

1.1. Alienação de imóveis relacionados no ANEXO I – Descrição dos Lotes.

**2. MODALIDADE DE VENDA**

2.1 O leilão será realizado pela internet (*online – ver item 8*) e ao vivo (presencial), em igualdade de condições e em tempo real.

2.2 Conforme a modalidade do Leilão (presencial e/ou online), os interessados poderão enviar lances presencialmente durante o leilão e/ou online. Os lances online deverão ser feitos por meio do site [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br).

2.2.1 Também serão aceitos lances através da modalidade proposta, a qual deverá ser preenchida em formulário próprio disponibilizado pelo Leiloeiro, assinada e ser enviada com até 24 (vinte e quatro) horas de antecedência a data do leilão presencial via e-mail, fax ou carta endereçada ao escritório do Leiloeiro Oficial

2.3 Os imóveis relacionados no Anexo I serão vendidos a quem maior lance oferecer, em moeda nacional, em leilão de modo presencial e/ou online, obedecidas as condições deste edital.

**3. HOMOLOGAÇÃO DA VENDA**

3.1 O valor informado como "Lance Inicial" não significa, necessariamente, o preço mínimo para a venda em leilão. Os lances vencedores dos imóveis, independentemente do valor, serão recebidos na forma **CONDICIONAL** e serão submetidos à posterior análise e homologação do Vendedor, ficando reservado o direito do Vendedor de não homologar a venda, independentemente de qualquer justificativa, não sendo conferido ao Comprador o direito de pleitear quaisquer valores indenizatórios ou alegar prejuízos de qualquer natureza.

3.2 Caso, eventualmente, a **VENDEDORA** não aprove a alienação do imóvel, independentemente do valor alcançado no leilão, considerar-se-á automaticamente desfeito o negócio, sem penalidades, sendo devido ao **ARREMATANTE**, tão somente a devolução dos valores efetivamente pagos a **VENDEDORA** e/ou ao **LEILOEIRO** (comissão), sem qualquer tipo de acréscimo.

3.3 Para formalização da compra e venda do imóvel, o **COMPRADOR** deverá apresentar os seguintes documentos para análise da **VENDEDORA**:

**(a) Se Pessoa Física:**

(i) cópia do RG/ RNE e CPF/MF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge,

(ii) cópia da Certidão de Casamento e Pacto Antinupcial, se houver,

(iii) cópia do comprovante de residência atualizado (serão aceitas: cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras);

(iv) se o comprador for representado por procurador, cópia autêntica do RG e do CPF/MF do procurador;

**(b) Se Pessoa Jurídica:**

(i) cópia do Cartão do CNPJ,

(ii) cópia do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações,

(iii) cópia do RG/RNE e CPF/MF dos representantes legais da empresa,

(iv) cópia da prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição).

3.4 Após o interessado ofertar um lance, não poderá mais desistir do mesmo, sendo que o ato de lançar é irrevogável e irretroatável sob quaisquer condições.

**4. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

4.1 Preferencialmente **À VISTA**, incluindo-se nesta modalidade o pagamento através do uso de Carta de Crédito.

4.2 O valor de arrematação poderá ainda ser pago **A PRAZO**, com sinal não inferior a 20% (vinte por cento) e saldo restante em 12 parcelas corrigidas pela Selic.

4.3 Aprovado o lance, o Comprador deve efetivar o pagamento de sinal, no valor de 20% (vinte por cento) do valor do lance em até 05 (cinco) dias da homologação da venda.

4.4 Os valores das arrematações e da comissão do LEILOEIRO deverão ser depositados pelos ARREMATANTES, respectivamente, nas contas correntes bancárias de titularidade da VENDEDORA e do LEILOEIRO, que lhe forem indicadas por este.

## **5. COMISSÃO DO LEILOEIRO**

5.1 O valor da comissão do Leiloeiro, a ser pago pelos compradores, corresponderá a 5% (cinco por cento) do valor de venda dos imóveis arrematados, conforme Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427, de 1º de fevereiro de 1933, que regulamenta a profissão de Leiloeiro Oficial.

5.2 A comissão obrigatória devida ao leiloeiro (5% sobre o valor da arrematação) não está inclusa no valor do lance, comissão essa que deverá ser paga, acrescida ao valor da arrematação e deverá ser paga no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da aprovação da arrematação.

5.3 Caso o ARREMATANTE se arrependa do lance ofertado, será obrigado a pagar a comissão do leiloeiro, no valor correspondente a 5% (cinco por cento) do lance efetuado, sob pena de cobrança através de medidas previstas e cabíveis na legislação em vigor.

5.4 Na eventualidade do arrematante do leilão não observar seu compromisso de compra, poderá o Leiloeiro Oficial designado, se valer da prerrogativa legal dos artigos 39 e 40 do decreto 21.981, de 19/10/1932, emitindo Certidão com força de título executivo.

## **6. CONHECIMENTO DO IMÓVEL**

6.1 Os imóveis descritos neste Edital:

- i. serão leiloados “ad corpus” - ou seja, as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros meios de comunicação e divulgação deste leilão, são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente, por conseguinte, exigir complemento de áreas, reclamarem de eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, não lhes sendo possível pleitear, a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço, em qualquer hipótese
- ii. serão leiloados no estado em que se encontram, levando-se em conta as descrições relacionadas a cada um deles.
- iii. estão livres e desembaraçados de dívidas e ônus, exceto se disposto de forma contrária.
- iv. se vierem a ser objeto de reivindicação em decorrência de fatos anteriores a transferência da posse, a Vendedora se responsabilizará
- v. poderão estar desocupados ou ocupados de bens e/ou pessoas, sendo certo, que a desocupação correrá exclusivamente por conta do Comprador.

6.2 Os interessados na aquisição dos imóveis, previamente à apresentação dos lances, deverão ler atentamente todas as condições estabelecidas neste edital, bem como verificar os imóveis in loco, pois não poderão alegar posteriormente, qualquer desconhecimento, acerca de suas condições, características, localização e/ou do estado de conservação.

6.3 Os interessados deverão cientificar-se previamente, das restrições impostas pela legislação municipal, estadual e/ou federal, aplicáveis aos imóveis, no tocante à legislação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, servidões de qualquer natureza, às restrições de uso do solo ou zoneamento, e ainda, das obrigações e dos direitos, decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais, estarão obrigados a respeitar, por força da arrematação dos imóveis.

6.4 A Vendedora não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

6.5 Todas as despesas e encargos, de qualquer natureza, relativas a eventuais pendências ou ônus, administrativos ou judiciais, necessárias para a liberação ou desocupação dos imóveis, quando for o caso, correrão por conta dos ARREMATANTES.

6.6 Todos os débitos incidentes sobre os imóveis, que tenham fato gerador a partir da data da assinatura do Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças e/ou Escritura Pública Definitiva de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças, serão de exclusiva responsabilidade do ARREMATANTE. Os débitos com fato gerador até a data do leilão serão de responsabilidade do VENDEDOR.

## **7. FORMALIZAÇÃO DO DOCUMENTO AQUISITIVO E DESPESAS**

7.1 A escritura de compra e venda será lavrada após quitação integral do preço, em tabelião informado pela Vendedora.

7.2 O Comprador deve apresentar a Vendedora a efetivação do registro da escritura no competente cartório de registro de imóveis, bem como alteração cadastral em órgãos públicos (Prefeitura, Incra, Receita Federal, empresas de abastecimento de água, luz, gás, etc.) e condomínio, em até 60 (sessenta) dias da assinatura da escritura.

7.3 A VENDEDORA deverá lavrar o competente instrumento em até 90 (noventa) dias, contados da data do leilão, quando não houver pendência documental ou qualquer outra pendência de responsabilidade do ARREMATANTE.

7.4 Nos casos de venda a prazo, deverá ser firmado um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Vendedor, em até 30 (trinta) dias do pagamento do sinal.

7.5 Não sendo firmado o respectivo instrumento de formalização da venda no prazo acima avençado por culpa exclusiva do ARREMATANTE este perderá em proveito da vendedora o equivalente a 20% (vinte por cento) do montante que tiver pagado, independentemente de qual tenha sido o motivo do rompimento do contrato, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o VENDEDOR dos prejuízos pelo uso, fruição e outros direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do comprador no período de vigência do liame jurídico oriundo do arremate, perdendo ainda todos os direitos com relação à compra efetuada, independente da modalidade de pagamento adotada ou de qualquer aviso, notificação judicial ou outra medida, seja de que natureza for, ficando o imóvel liberado, de imediato, para nova venda.

7.6 Em havendo necessidade de nova aprovação interna pela VENDEDORA, esta poderá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias a partir da data da realização do leilão. Nestes casos, o prazo para lavratura das escrituras só iniciará a contagem após a devida aprovação.

7.7 Correrão por conta do Comprador todas as despesas relativas à aquisição do imóvel, como por exemplo: escritura, ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos, registros, averbações, despesas com alterações cadastrais, georreferenciamento, entre outras, bem como todos os impostos e taxas, condomínio, contas de luz, água e esgoto, taxa de lixo e quaisquer outras de toda e qualquer natureza incidentes sobre o imóvel incidentes após a transmissão da posse, obrigando-se o Comprador a fornecer ao Vendedor, sempre que solicitado, os correspondentes comprovantes de pagamento e quitação até que seja outorgada a escritura definitiva de compra e venda e, conseqüentemente, transferida a propriedade do imóvel.

## **8. POSSE**

8.1 A posse será transmitida após quitação integral do preço, no caso de vendas à vista, ou após pagamento de sinal e assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, nos casos de venda parcelada.

## **9. DO INADIMPLEMENTO E PENALIDADES**

9.1 Nas vendas à vista, o não cumprimento do pagamento do saldo do preço acarretará a perda do sinal.

9.2 Em caso de pagamentos parcelados, o vencimento da parcela será conforme a proposta aprovada, independentemente da transmissão de posse e assinatura do Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa de 2% (dois por cento), e o valor não pago será corrigido monetariamente por IGP-M e acrescido de juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano.

9.3 A qualquer modo, o não pagamento de quaisquer das parcelas do saldo, em seus exatos vencimentos, facultará à Vendedora notificar o Comprador, judicial ou extrajudicialmente, com prazo de 15 (quinze) dias para efetuar o pagamento da parcela vencida, com os acréscimos acima. Vencido tal prazo, sem a purgação da mora, poderá a Vendedora, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio resolvido de pleno direito, retendo o sinal e 20% (vinte por cento) de todas as quantias já pagas pelo Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pela Vendedora. Neste caso, o Comprador deverá desocupar o imóvel no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

9.4 A falta de utilização pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades, que lhes concede a lei e este edital, importa não em renúncia, mas em mera tolerância ou reserva, para fazê-los prevalecer, em qualquer outro momento ou oportunidade.

## 10. REGRAS DE PARTICIPAÇÃO ONLINE

10.1 Serão aceitos lances via *internet* com participação *online* dos interessados por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do Leiloeiro, através de seu *site*.

10.2 Os interessados na oferta de lances através dessa modalidade estarão sujeitos integralmente às regras contidas no Edital do leilão, sendo pressuposto para a oferta de lances terem capacidade civil para firmar contratos e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas no Edital de Leilão.

10.3 Para acompanhamento do Leilão e participação de forma *online*, os interessados deverão efetuar prévio cadastro no *site* do leiloeiro [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br), bem como, anuir às regras de participação dispostas no *site* do leiloeiro para obtenção de "login" e "senha", o que permitirá a oferta de lances, após o recebimento da documentação necessária para a habilitação no leilão em até 24 horas antes do leilão presencial.

A) **Se pessoa física:** cópia do RG/ RNE, CPF/MF, e comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras), além do contrato de adesão ao site com firma reconhecida em cartório.

B) **Se pessoa jurídica:** cópia do Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), fornecendo cópia dos mesmos, além do contrato de adesão ao site com firma reconhecida em cartório.

C) **Outros documentos:** A VENDEDORA é reservado o direito de solicitar outros documentos, para fins de concretização da compra e venda.

10.4 A documentação deverá ser enviada para o escritório do leiloeiro: [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br).

10.5 **Os lances oferecidos *on-line* serão apresentados em telão, no ato do pregão, juntamente com os lances presenciais obtidos, não conferindo ao proponente de lances *on-line*, quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: quedas ou falhas no sistema, na conexão de *internet*, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a VENDEDORA ou ao Leiloeiro, a esse respeito.**

10.6 O leilão será aberto no site [www.grupoarremateleiloes.com.br](http://www.grupoarremateleiloes.com.br) para recebimento dos lances pela internet, e o leilão presencial será realizado pelo Leiloeiro Oficial na data, local e horário indicados acima.

10.7 A “rodada final” do leilão será simultaneamente presencial e online, sendo que todos os lances recebidos têm igualdade de condições.

10.8 Todos os lances captados na plateia durante o leilão presencial serão inseridos no Portal, possibilitando a todos a visualização destes lances, bem como dos lances virtuais.

**10.9 No pregão de encerramento, em cada lote será aberto um cronometro regressivo que indica o tempo restante para encerramento do leilão do lote em questão. Após o sistema iniciar a contagem regressiva de 1 minuto (00:01:00), o lote estará em seus segundos finais de apregoamento. No entanto, caso ocorra algum lance novo quando o cronometro regressivo estiver em menos de 30 segundos (00:00:30), o relógio retornará à contagem regressiva de 30 segundos até zerar. Uma vez zerado o cronometro, o lote está encerrado.**

## 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 A VENDEDORA poderá a seu exclusivo critério e necessidade, negociar condições para pagamentos diferenciados daquelas previstas.

11.2 O interessado em participar do certame deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

11.3 Eventuais pedidos de esclarecimentos deverão ser encaminhados, por escrito, ao leiloeiro, pelo e-mail [contato@grupoarremateleiloes.com.br](mailto:contato@grupoarremateleiloes.com.br), em até 3 (três) dias úteis antes da data de realização do leilão.

11.4 As fotos apresentadas no site do Leiloeiro na internet são meramente ilustrativas, devendo entre esta e a descrição do lote apresentada nas matrículas, ser considerada a segunda, tendo em vista a venda em caráter “AD CORPUS”.

## 12. IMÓVEIS EM LEILÃO – ANEXO I

<p>LOTE 1 09.12.2024 ÀS 15H00</p>	<p>Loja nº 01H, Tipo 01H, térreo, integrante do CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK, situado na Avenida Luis Viana Filho, nº 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana desta Capital, com área total real de 457,37m<sup>2</sup>, área privativa de 186,03m<sup>2</sup>, área comum de 271,34m<sup>2</sup> e fração ideal de 79,4649m<sup>2</sup>, com direito ao uso de 5 (cinco) vagas de garagem de localização indeterminada. Inscrição Imobiliária Municipal nº 722.830-9. Com 171,23m de frente com a Avenida Luiz Viana Filho; 91,39m do lado direito para concessionária Localiza, 210,80m do lado esquerdo para o estacionamento da concessionária Codisman e 232,20m ao fundo para o condomínio Leblon e a loja Le Biscuit. Empreendimento edificado na área de terreno próprio com 28.146,00 m<sup>2</sup>. Objeto da matrícula nº 182.694 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA IMÓVEL DESOCUPADO <b>VALOR INICIAL DO LOTE 1: R\$ 1.173.600,00</b></p>
<p>LOTE 2 09.12.2024 ÀS 15H05</p>	<p>LOJA nº 28 A, Tipo 21, Térreo, integrante do CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK, situado na Avenida Luis Viana Filho, nº 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana desta Capital, com área total real de 82,98m<sup>2</sup>, área privativa de 33,75m<sup>2</sup>, área comum de 49,23m<sup>2</sup> e fração ideal de 14,4167m<sup>2</sup>, com direito ao uso de 02 (duas) vagas de garagem de localização indeterminada. Inscrição Imobiliária Municipal nº 722.743-4. Com 171,23m de frente com a Avenida Luiz Viana Filho; 91,39m do lado direito para concessionária Localiza, 210,80m do lado esquerdo para o estacionamento da concessionária Codisman e 232,20m ao fundo para o condomínio Leblon e a loja Le Biscuit. Empreendimento edificado na área de terreno próprio com 28.146,00 m<sup>2</sup>. Objeto da matrícula nº 182.695 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA IMÓVEL DESOCUPADO <b>VALOR INICIAL DO LOTE 2: R\$ 237.600,00</b></p>
<p>LOTE 3 09.12.2024 ÀS 15H10</p>	<p>LOJA nº 06, Tipo 5, Térreo, integrante do CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK, situado na Avenida Luis Viana Filho, nº 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana desta Capital, com área total real de 548,46m<sup>2</sup>, área privativa de 223,08m<sup>2</sup>, área comum de 325,38m<sup>2</sup> e fração ideal de 95,2912m<sup>2</sup>, com direito ao uso de 06 (seis) vagas de garagem de localização indeterminada. Inscrição Imobiliária Municipal nº 722.687-0. Com 171,23m de frente com a Avenida Luiz Viana Filho; 91,39m do lado direito para concessionária Localiza, 210,80m do lado esquerdo para o estacionamento da concessionária Codisman e 232,20m ao fundo para o condomínio Leblon e a loja Le Biscuit. Empreendimento edificado na área de terreno próprio com 28.146,00 m<sup>2</sup>. Objeto da matrícula nº 182.693 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA IMÓVEL DESOCUPADO <b>VALOR INICIAL DO LOTE 3: R\$ 1.245.600,00</b></p>
<p>LOTE 4 09.12.2024 ÀS 15H15</p>	<p>LOJA nº 48, Tipo 29, Térreo, integrante do CONDOMÍNIO HANGAR BUSINESS PARK, situado na Avenida Luis Viana Filho, nº 13.223, subdistrito de São Cristóvão, zona urbana desta Capital, com área total real de 448,25m<sup>2</sup>, área privativa de 182,32m<sup>2</sup>, área comum de 265,93m<sup>2</sup> e fração ideal de 77,8801m<sup>2</sup>, com direito ao uso de 05 (cinco) vagas de garagem de localização indeterminada. Inscrição Imobiliária Municipal nº 722.806-6. Com 171,23m de frente com a Avenida Luiz Viana Filho; 91,39m do lado direito para concessionária Localiza, 210,80m do lado esquerdo para o estacionamento da concessionária Codisman e 232,20m ao fundo para o condomínio Leblon e a loja Le Biscuit. Empreendimento edificado na área de terreno próprio com 28.146,00 m<sup>2</sup>. Objeto da matrícula nº 182.692 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Salvador – BA IMÓVEL DESOCUPADO <b>VALOR INICIAL DO LOTE 4: R\$ 1.047.000,00</b></p>