# LEILÃO PÚBLICO EXTRAJUDICIAL ELETRÔNICO

**STEPHANI DA SILVA NEVES**, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na Junta Comercial sob o n° **JUCESP n° 1576**, representante legal da **Leiloaria Smart**, com escritório na Rua Barão do Triunfo, 427, sala 509 e 510, Brooklin, São Paulo/SP, telefone: (11) 3136-0640, WhatsApp: (11) 94484-5588, e-mail: contato@leiloariasmart.com.br.

**1. COMITENTE – VENDEDOR:**

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, inscrita no CNPJ/MF sob o n° **08.769.451/0001-08**.

**2. LEILÃO LOTE ÚNICO - OBJETOS DO LEILÃO:**

**LOTE 01 -** Localização: **Rua Clóvis Costa, Quadra Y, Lote 24, Jardim dos Buritis, São José do Rio Preto/SP, CEP 15047-639**. - Descrição: O lote nº 24 da Quadra Y, situado no loteamento denominado JARDIM DOS BURITIS, situado nesta cidade e comarca de São José do Rio Preto/SP, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 10,00 metros e divide-se com a rua Projetada 16; do lado direito, de quem da Rua olha para o imóvel mede 20,00 metros e divide-se com o lote 23; do lado esquerdo mede 20,00 metros e divide-se com o lote 01 e parte do lote 02 e finalmente nos fundos mede 10,00 metros e divide-se com o lote 04; encerrando uma área superficial total de 200,00 m².

**Matrícula Imobiliária n°** 150.350 — 1º Oficial de Registro de Imóveis de São José do Rio Preto/SP.

**Inscrição Municipal n°** 264730000.

**OBS 01:** Imóvel **Ocupado**.

**OBS 02:** bens móveis não acompanham o imóvel.

**Débitos tributários:** A informar.

**Débitos:** A informar.

**Lance Inicial: R$70.000,00** (setenta mil reais).

**LEILÃO - PRAÇA ÚNICA:** Encerramento em **18/12/2026** às **14h00**.

Ocupado. Desocupação por conta do adquirente.

Os interessados em participar do leilão de modo on-line, deverão se cadastrar no site www.leiloariasmart.com.br e se habilitar acessando a página deste leilão, clicando na opção HABILITE-SE, com antecedência de até 01 (uma) hora, antes do início do leilão, não sendo aceitas habilitações após esse prazo.

Todos os horários estipulados neste edital, no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), em catálogos ou em qualquer outro veículo de comunicação consideram o horário oficial de Brasília-DF.

A venda será efetuada em caráter "ad corpus" e no estado de conservação em que se encontra.

O arrematante presente pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor do arremate. A escritura de venda e compra será lavrada nos termos da Cláusula 3.11.

O proponente vencedor por meio de lance on-line terá prazo de 24 horas depois de comunicado expressamente, para efetuar o pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão do leiloeiro, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda e estará o proponente, sujeito a sanções de ordem judicial, a título de perdas e danos e aplicação de multa no importe de 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados

à VENDEDORA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação.

Correrão por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência do imóvel arrematado, tais como, taxas, alvarás, certidões, ITBI - Imposto de transmissão de bens imóveis, escritura, emolumentos cartorários, registros, etc.

As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto n° 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com as alterações introduzidas pelo Decreto n° 22.427 de 1° de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

Condições de participação, habilitação e leilão online

Poderá o interessado, participar do leilão online, habilitando-se previamente no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), até as 10 horas do dia da realização do leilão público. A VENDEDORA não responderá pelo eventual não recebimento de proposta e/ou por qualquer falha de comunicação por referidos meios.

Para participação online no leilão, os interessados deverão, após o prévio cadastro/habilitação no site do leiloeiro (www.leiloariasmart.com.br), enviar a documentação necessária e anuir às regras de participação dispostas no referido site para obtenção de "login" e "senha", que validarão e homologarão os lances em conformidade com as disposições deste edital. O interessado que efetuar o cadastramento no site do leiloeiro deve possuir capacidade, legitimidade e estar devidamente autorizado para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes deste edital. O acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade do leiloeiro submete o interessado integralmente às Condições de Venda e Pagamento dispostas neste edital. O leilão será transmitido pela internet na página do leiloeiro acima mencionada. Os lances feitos de forma eletrônica no ato do pregão não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do leiloeiro ou por qualquer outra ocorrência, tal como queda ou falhas no sistema, conexão de internet ou linha telefônica, cujos riscos de conexão, impossibilidade técnica, imprevisões e intempéries são assumidos inteiramente pelos interessados, não sendo cabível qualquer reclamação à VENDEDORA ou ao leiloeiro.

A VENDEDORA está obrigada a observar todos os procedimentos determinados pela legislação vigente, especialmente as regulamentações emanadas pelo BACEN (Banco Central do Brasil) e pela UIF (Unidade de Inteligência Financeira – antigo COAF), com o objetivo de prevenir e combater os crimes de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, conforme estabelecido na Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, regulamentada pelo Decreto nº 2.799, de 08 de outubro de 1998. Desta forma, o COMPRADOR, pessoa física ou jurídica, deverá obrigatoriamente preencher e assinar, no ato da arrematação do imóvel, ficha cadastral, obrigando-se ainda a informar à VENDEDORA, imediatamente, caso haja qualquer alteração nos dados cadastrais fornecidos.

Menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir o imóvel se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

Em qualquer hipótese, a representação por terceiros deverá ser feita mediante a apresentação de original ou cópia autenticada de procuração por instrumento público, em caráter irrevogável e irretratável, com poderes para aquisição do imóvel e preenchimento de ficha cadastral adicional.

Outros documentos poderão ser solicitados pela VENDEDORA para fins de análise cadastral e concretização da transação.

Não serão efetuadas vendas para empresas individuais nos termos do decidido no Conselho Superior da Magistratura (APELAÇÃO CÍVEL 0006384-83.2015.8.26.0153 Registro: 2017.0000569908).

O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. O COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da proposta, a título de perdas e danos se não efetuado o pagamento em 24 horas. Nesse caso, o negócio estará terminado de pleno direito, independentemente de qualquer notificação ou comunicação, e o COMPRADOR perderá, automaticamente, qualquer direito sobre o imóvel arrematado.

Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR da referida minuta e de todas as condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial, ou outro que o substitua.

FORMALIZAÇÃO DA VENDA

No ato da arrematação, o COMPRADOR pagará à VENDEDORA, à vista ou em PIX, a importância equivalente ao valor da venda e compra, mais 5% (cinco por cento) de comissão ao leiloeiro, em cheques separados, depósitos, DOC's e TED's em conta corrente indicadas pelo VENDEDOR e pelo LEILOEIRO.

Não é permitida a utilização do FGTS, nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

A venda é feita em caráter "ad corpus", sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos do imóvel divulgadas são apenas ilustrativas. Dessa forma, havendo divergência de metragem ou de área, o COMPRADOR não terá direito a exigir da VENDEDORA nenhum complemento de metragem ou de área, o término da venda ou o abatimento do preço do imóvel.

O imóvel será vendido no estado em que se encontra física e documentalmente, não podendo o COMPRADOR alegar desconhecimento de suas condições, eventuais irregularidades, características, compartimentos internos, estado de conservação e localização. As condições de cada imóvel estão descritas nos catálogos e deverão ser prévia e rigorosamente analisadas pelos interessados.

<u>Responsabilidades do COMPRADOR</u>

O COMPRADOR é responsável:

pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA;

pela verificação de direitos e deveres constantes das especificações/convenções de condomínio, quando houver;

por débitos relativos ao INSS do imóvel com construção em andamento, concluídos, reformados ou demolidos, não averbados no registro de imóveis competente, assumindo a regularização de tais débitos perante a construtora e/ou órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis;

quando o imóvel for vendido na condição de "fração ideal que corresponderá a unidade condominial" (construção não averbada), por eventual exigência do registro de imóveis competente para registro do instrumento a ser outorgado e pela averbação da construção;

por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial do imóvel junto aos órgãos competentes, se for o caso;

pelo cancelamento dos eventuais ônus do imóvel (abrangendo hipotecas, penhoras, entre outros), se for o caso, inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário. O interessado deverá certificar-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a tais procedimentos;

pelo levantamento de eventuais ações ajuizadas contra o condomínio, para imóveis integrantes de condomínios edilícios;

por todas as providências e despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados a qualquer título, sejam eles locados, arrendados, dados em comodato ou invadidos.

Cabe ao COMPRADOR obter as informações atinentes, bem como adotar a suas expensas as medidas necessárias à expedição de alvarás, licenças, atestados e demais documentos nos órgãos competentes ou autoridades competentes, se necessário for.

A VENDEDORA não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser assumidos pelo COMPRADOR. O COMPRADOR deverá manter ao VENDEDOR indene, caso esse seja responsabilizado administrativa, civil ou penalmente em razão de passivos ambientais do imóvel.

Os débitos fiscais de natureza imobiliária vinculados ao imóvel em questão (IPTU, dentre outros), bem como as despesas de natureza condominiais vencidas até a data do leilão, serão integralmente assumidos pela VENDEDORA. Após a data do leilão, o COMPRADOR responderá por tais débitos, independentemente do fato gerador.

O COMPRADOR se sub-rogará nas ações em curso, se for o caso, e todos os custos envolvidos, bem como os relativos à eventual necessidade de propositura de nova ação correrão por conta do COMPRADOR.

Nas ações judiciais relativas ao imóvel em que a VENDEDORA figura como réu, o COMPRADOR poderá integrar a lide como terceiro interessado.

O COMPRADOR é responsável pelo pagamento de todos os impostos, taxas, despesas de condomínio e outras, de qualquer natureza, que incidam sobre o imóvel desde a data da arrematação, passando a responder, integralmente, por todas as obrigações relativas ao imóvel, inclusive: (a) por impostos, taxas, contribuição e encargos que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel ou que sejam a ele inerentes, tais como despesas de condomínio, foros, laudêmios, exigências apresentadas por autoridades públicas e despesas em geral, (b) pela manutenção e conservação do imóvel e reparações, segurança do imóvel e

medidas necessárias à imissão ou defesa da posse; e (c) por construções, reformas e demolições que venha a realizar no imóvel e obtenção das respectivas aprovações/regularizações necessárias. O COMPRADOR deverá pagar tais obrigações em seus vencimentos, ainda que lançados em nome da VENDEDORA ou de seus antecessores.

Caso a VENDEDORA incorra em despesas que sejam de responsabilidade do COMPRADOR, este deverá, em até 15 (quinze) dias contados do recebimento de solicitação escrita pela VENDEDORA, ressarcir o valor despendido, atualizado monetariamente de acordo com a variação do IGPM-FGV, acumulada desde a data do desembolso pela VENDEDORA até a do efetivo ressarcimento pelo COMPRADOR, acrescido de multa moratória de 10% (dez por cento) e de juros de 12% (doze por cento) ao ano.

É de responsabilidade do COMPRADOR adotar todas as providências, judiciais ou não, para a imissão na posse direta do imóvel. Ao passo que a posse indireta será transmitida ao COMPRADOR logo após o pagamento da venda e compra.

O COMPRADOR se obriga a lavrar e registrar a Escritura Pública, bem como a providenciar a transferência de titularidade do IMÓVEL nos órgãos públicos e instituições privadas, nos prazos referidos no item 3.12, sob a pena de ser configurado o seu inadimplemento e responder por eventuais perdas e danos causados à VENDEDORA.

Formalização da venda

Será celebrada pela VENDEDORA e COMPRADOR Escritura Pública de Venda e Compra, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data da realização do Leilão, sendo que o Tabelião de Notas será definido pela VENDEDORA. Caso ultrapasse esse prazo sem a assinatura do COMPRADOR, independentemente de notificação, incorrerá este em multa de 20% o valor da arrematação, valendo o presente edital e a ata de arrematação como títulos executivos extrajudiciais da multa.

Caso o lance vencedor opte pelo pagamento na modalidade "financiamento bancário", após o pagamento da entrada e emissão do auto de arrematação, o COMPRADOR se obriga a providenciar a assinatura de referido instrumento junto à instituição financeira responsável pelo financiamento indicada pela Vendedora dentro de 15 (quinze) dias a contar da data da realização do leilão, sob pena de rescisão do presente instrumento e retenção do valor pago já em favor da VENDEDORA à título de multa compensatória, não havendo mais nenhum direito sobre o imóvel ou sobre os valores pagos. Em mesma penalidade incorre caso se recuse a apresentar documentos necessários ao registro.

O prazo referido nos itens 3.12 ou 3.13 poderá ser prorrogado caso haja pendências documentais do VENDEDOR (por exemplo, a ausência provisória da Certidão Negativa do INSS ou Certidão de Quitação de Tributos Federais), até a regularização destas. Vencida a documentação disponibilizada para outorga da Escritura Pública ou para o respectivo registro, por culpa do COMPRADOR, ficará sob a sua responsabilidade a obtenção de novos documentos.

Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel junto aos órgãos públicos, incluindo, sem se limitar o imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros e averbações de qualquer natureza, bem como todos os encargos para liberação dos imóveis com eventuais pendências ou ônus, desde que apontados na descrição do lote específico.

Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra ou assinado Instrumento de Financiamento Bancário, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da assinatura, o instrumento devidamente registrado no Cartório de registro de imóveis, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do VENDEDOR, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do correspondente condomínio.

Evicção de direito

Sobrevindo decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo da VENDEDORA, este responderá pela evicção de direito, com exceção dos imóveis em cuja descrição, constante do site do leiloeiro ou de material de divulgação, haja referência a restrição judicial ou outra especificação, hipótese em que o COMPRADOR automaticamente assumirá tais riscos nos termos da lei. A responsabilidade da VENDEDORA pela evicção ficará limitada à devolução, quando aplicável: (i) do valor pago pela aquisição do imóvel.

Os valores serão atualizados entre o dia do pagamento e o da restituição, mediante aplicação de percentual igual ao utilizado para atualização dos saldos dos depósitos em Caderneta de Poupança Livre (pessoa física).

Não é conferido ao COMPRADOR o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios e tampouco indenização por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, em relação às quais o COMPRADOR não poderá exercer o direito de retenção.

DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

Antes da data da assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pela VENDEDORA, nas seguintes hipóteses: a) por impossibilidade documental, b) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa ou integre, sob qualquer aspecto, investigação em âmbito administrativo, civil ou penal, c) quando a venda não atender aos interesses da VENDEDORA (ainda que enquadrada nas condições do leilão), d) nos casos previstos em lei, e) por exclusiva opção da VENDEDORA. Em qualquer dessas hipóteses será restituída ao COMPRADOR a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento (incluindo-se a comissão do leiloeiro, impostos e taxas), devidamente atualizada pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança, renunciando expressamente o COMPRADOR, desde já, a qualquer outra restituição ou indenização.

Sobrevindo decisão judicial em sede de liminar, levada a conhecimento do Leiloeiro e que determine a suspensão ou cancelamento do leilão do imóvel após arrematação, o negócio permanecerá suspenso e não haverá devolução de valores ou desfazimento do negócio até o trânsito em julgado da decisão que assim determinou. Caso por decisão transitada em julgado a arrematação tenha que ser desfeita, o negócio ficará restrito apenas à devolução do valor do preço pago pelo COMPRADOR. Esses valores serão atualizados monetariamente pelos mesmos índices aplicados às cadernetas de poupança. A devolução dos valores será feita por meio de crédito em conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

Não cumprida a obrigação no prazo acima indicado, a VENDEDORA poderá considerar o negócio terminado e o COMPRADOR perderá todos os direitos relativos ao imóvel, ficando este liberado para nova venda.

Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão do Leiloeiro Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance

no leilão, e assim por diante. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 25,00% (vinte e cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 20,00% (vinte por cento) destinados à VENDEDORA e 5,00% (cinco por cento) ao Leiloeiro Oficial, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Novo Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou demais colocados terem seguido com a arrematação. Considera-se ainda, tal conduta como fraude e por conseguinte, o cadastro do(a) arrematante inadimplente será banido do sistema, bem como, não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no portal da LEILOARIA SMART e caso sejam identificados cadastros vinculados a este, os mesmos serão igualmente banidos.

Conforme preceituado no artigo 358 do Código Penal, fraudar leilão é crime.

No caso de devolução dos valores pagos pelo Comprador, o VENDEDOR fará a devolução dos valores referente aos itens 4.1. e 4.1.1 até 30 (trinta) dias contados da data do deferimento do pedido, por meio de depósito na conta corrente de titularidade do COMPRADOR.

Caso o COMPRADOR não possa ser encontrado nos endereços por ele cadastrados junto à VENDEDORA, a VENDEDORA procederá à devolução dos valores acima mencionados mediante ordem de pagamento à disposição do COMPRADOR ou consignação de pagamento.

Na hipótese de devolução de cheques, estes ficarão à disposição do COMPRADOR para retirada após a quitação da multa por ele devida nos termos do subitem 4.3.

Restituição do imóvel

Ocorrendo o término da venda, por qualquer motivo, o COMPRADOR deverá, no prazo de 30 (trinta) dias contados da resolução, devolver o imóvel à VENDEDORA. O imóvel deverá ser restituído em estado de conservação compatível com o recebido, com os tributos, despesas e encargos assumidos pelo COMPRADOR devidamente quitados e completamente desocupado de pessoas e coisas, ressalvada ocupação já existente na data de arrematação em relação a qual os esforços do COMPRADOR para desocupação não tenham surtido efeitos.

A não restituição do imóvel no prazo e forma previstos caracterizará esbulho possessório e implicará, para o COMPRADOR, até o cumprimento de referidas obrigações, pagamento mensal à VENDEDORA, a título de aluguel, do equivalente a 2% (dois por cento) do preço do imóvel, devidamente atualizado de acordo com a variação do IGPM-FGV, sem prejuízo da adoção de demais medidas aplicáveis.

DISPOSIÇÕES FINAIS

O não exercício, pela VENDEDORA, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe concedem a lei, este Edital e ou o instrumento utilizado para formalizar a venda, importará mera tolerância, não constituindo novação contratual ou renúncia de direitos.

Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou questões oriundas do presente edital.

São Paulo, 03 de novembro de 2026.

**VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**
CNPJ/MF sob o n° 08.769.451/0001-08

**STEPHANI DA SILVA NEVES**
Leiloeira Oficial – JUCESP n° 1576