LEILOARIA SMART

EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO — ESTOQUE / BNDU

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, levará a PÚBLICO LEILÃO, de modo On-line, através do site: www.leiloariasmart.com.br, no dia **16/12/2026 às 14h00**, em PRAÇA ÚNICA, com lance mínimo igual ou superior a R$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais), pelos imóveis abaixo descritos, vendidos em conjunto, com a propriedade consolidada em nome do Comitente/Vendedor, que assim se descrevem:

1. COMITENTE – VENDEDOR:

VIRGO COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.769.451/0001-08, com sede na Rua Gerivatiba, 207, 16° andar, Conjunto 162, Butantã, São Paulo/SP, CEP 05501-030.

2. OBJETOS DO LEILÃO — LOTE MÚLTIPLO (vendidos em conjunto):

LOTE 01 — Unidade B

Localização	SMPW/SUL, Quadra 22, Conjunto 03, Lote 03 — Setor MSPW/SUL — Brasília/DF — CEP 71745-203
Descrição	Unidade "B", Lote nº 03, do Conjunto 03, da Quadra 22, do SMPW/SUL, antigo Lote nº 03, do Conjunto 91, dos Trechos 01 e 02, do Setor MSPW/SUL, desta Capital, com a área privativa de 2.125,00m², área comum de 375,00m², perfazendo a área total de 2.500,00m², e a respectiva fração ideal de 0,125 do terreno e coisas de uso comum, limitando-se pelo lado Leste em 42,9998536m com a via pública, pelo lado Oeste em 42,9998536 com a Unidade "D", pelo lado Sul em 49,4187729076 com o Logradouro Público, e pelo lado Norte em 49,4187729076 com o uso comum, formando uma figura regular.
Matrícula Imobiliária n°	107.404 — 4° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Inscrição Municipal n°	53590260
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	A informar
Débitos	A informar

LOTE 02 — Unidade D

Localização	SMPW/SUL, Quadra 22, Conjunto 03, Lote 03 — Setor MSPW/SUL — Brasília/DF — CEP 71745-203
Descrição	Unidade "D", Lote nº 03, do Conjunto 03, da Quadra 22, do SMPW/SUL, antigo Lote nº 03, do Conjunto 91, dos Trechos 01 e 02, do Setor MSPW/SUL, desta Capital, com a área privativa de 2.125,00m², área comum de 375,00m², perfazendo a área total de 2.500,00m², e a respectiva fração ideal de 0,125 do terreno e coisas de uso comum, limitando-se pelo lado Leste em 42,9998536m com a Unidade "B", pelo lado Oeste em 42,9998536 com a Unidade "F", pelo lado Sul em 49,4187729076 com o Logradouro Público, e pelo lado Norte em 49,4187729076 com o Uso comum, formando uma figura regular.
Matrícula Imobiliária n°	107.406 — 4° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Inscrição Municipal n°	53590287
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.

Débitos tributários	A informar
Débitos	A informar

LOTE 03 — Unidade F

Localização	SMPW/SUL, Quadra 22, Conjunto 03, Lote 03 — Setor MSPW/SUL — Brasília/DF — CEP 71745-203
Descrição	Unidade "F", Lote nº 03, do Conjunto 03, da Quadra 22, do SMPW/SUL, antigo Lote nº 03, do Conjunto 91, dos Trechos 01 e 02, do Setor MSPW/SUL, desta Capital, com a área privativa de 2.125,00m², área comum de 375,00m², perfazendo a área total de 2.500,00m², e a respectiva fração ideal de 0,125 do terreno e coisas de uso comum, limitando-se pelo lado Leste em 42,9998536m com a Unidade "D", pelo lado Oeste em 42,9998536 com a Unidade "H", pelo lado Sul em 49,4187729076 com o Logradouro Público, e pelo lado Norte em 49,4187729076 com o Uso comum, formando uma figura regular.
Matrícula Imobiliária n°	107.408 — 4° Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal
Inscrição Municipal n°	53590309
OBS 01 — Ocupação	Imóvel Ocupado
OBS 02	Bens móveis não acompanham o imóvel.
Débitos tributários	A informar
Débitos	A informar

LANCES — CONJUNTO DOS 3 LOTES

Lance Inicial (conjunto)	R$ 1.900.000,00 (Um milhão e novecentos mil reais)
Incremento Mínimo	R$ 10.000,00
Praça	Praça única — Encerramento em 16/12/2026 às 14h00

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

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.

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

O arrematante pagará no ato o preço total da arrematação e a comissão da leiloeira, correspondente a 5% sobre o valor do arremate. O valor referente à comissão da leiloeira, correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, deverá ser pago diretamente à leiloeira, mediante transferência bancária, DOC's ou TED's para a conta indicada por esta.

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 da leiloeira, conforme edital. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira, no prazo estabelecido, não será concretizada a transação de compra e venda.

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.

1. Condições de participação, habilitação e leilão online

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

1.2. Maiores de 16 (dezesseis) anos e menores de 18 (dezoito) anos só poderão adquirir os imóveis se emancipados ou assistidos/representados por seu representante legal, assim como os demais incapazes para os atos da vida civil.

1.3. 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.

1.4. Previamente à apresentação do lance, os interessados poderão verificar o imóvel "in loco" (se desocupado) e deverão analisar com diligência e rigor todas as características e circunstâncias que envolvem o imóvel.

Lances:

1.5. O envio de lances online se dará exclusivamente através do site www.leiloariasmart.com.br, respeitado o lance mínimo e o incremento mínimo estabelecido, em igualdade de condições com os participantes presentes.

1.6. Serão aceitos lances via internet, com participação online dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da leiloeira. O interessado que efetuar o cadastramento deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações dispostas neste edital de leilão.

1.7. Sobrevindo lance nos 02 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances e assim sucessivamente. O envio de lances será encerrado, caso não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais, ficando como vencedor o último lance ofertado.

1.8. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no site da leiloeira aos demais participantes e não garantem direitos ao PROPONENTE/ARREMATANTE em caso de recusa da leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, cujos riscos são assumidos com exclusividade pelo interessado.

1.9. Em nenhuma hipótese os lances vencedores ofertados sobre o imóvel caracterizam direito adquirido do ARREMATANTE, sendo sempre condicionados à prévia análise e expressa aprovação pelo VENDEDOR após o leilão. A negativa da venda pelo VENDEDOR, mesmo imotivada, não implica em pagamento de nenhuma indenização ao ARREMATANTE.

1.10. A qualquer momento a leiloeira poderá solicitar documentação complementar para os habilitados, bem como, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado.

1.10.1. 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.

1.10.2. 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.

1.10.3. Outros documentos poderão ser solicitados pelo VENDEDOR para fins de análise cadastral e concretização da transação.

1.10.4. 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).

1.11. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. O COMPRADOR ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta 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.

1.12. 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.

2. DO PAGAMENTO

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

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

2.3. No caso do não cumprimento da obrigação assumida de pagamento da totalidade do preço e da comissão da leiloeira no prazo estabelecido, a critério do VENDEDOR, o segundo maior lance será considerado o vencedor.

2.4. O COMPRADOR fica ciente de que a comissão da leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas. Assim, se o COMPRADOR der causa para o desfazimento da venda, fica ciente de que não caberá a devolução parcial ou integral da referida comissão.

2.5. É expressamente proibido que o valor referente ao pagamento da arrematação seja pago pelo COMPRADOR a partir de transferência de conta de terceiros que não os identificados na ata de arrematação, sob pena de desfazimento do negócio a critério do VENDEDOR.

Formalização da venda

2.6. A formalização da venda estará sempre sujeita: (i) à entrega tempestiva, pelo COMPRADOR, da totalidade dos documentos indicados; (ii) à análise e aprovação prévia, pelo VENDEDOR, da documentação do COMPRADOR; (iii) à análise e aprovação prévia, pelo VENDEDOR, do valor do lance vencedor nos casos de arrematação.

2.7. O COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR os seguintes documentos no prazo de 05 (cinco) dias úteis: SE PESSOA FÍSICA: (i) cópia autenticada do RG/RNE e CPF, inclusive de seu companheiro ou cônjuge; (ii) cópia autenticada da Certidão de Casamento ou, se houver, Escritura de

União Estável; (iii) cópia simples de comprovante de residência atualizado; (iv) declaração completa de Imposto de Renda e respectivo recibo. SE PESSOA JURÍDICA: (i) cópia autêntica do Cartão do CNPJ; (ii) cópia autêntica do Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações; (iii) cópia autêntica do RG/RNE e CPF dos representantes legais; (iv) cópia autêntica da prova de representação; (v) declaração completa de Imposto de Renda.

2.8. A não apresentação da documentação solicitada pelo VENDEDOR nos prazos previstos neste Edital poderá acarretar, a critério exclusivo do VENDEDOR e sem quaisquer ônus a este, no automático cancelamento da arrematação.

2.9. Na ocorrência da hipótese prevista no item acima, eventuais valores pagos pelo COMPRADOR serão devolvidos sem qualquer correção monetária ou encargos, para a mesma conta bancária de sua titularidade.

2.10. Aprovada a documentação pelo VENDEDOR, será celebrada Escritura Pública de Venda e Compra ou Instrumento Particular de Venda e Compra de Bem Imóvel, no prazo máximo de 90 (noventa) dias contados da data da realização do Leilão, no Tabelionato de Notas de escolha do VENDEDOR.

2.11. Não ocorrendo a assinatura de qualquer dos instrumentos por culpa exclusiva do COMPRADOR, poderá ocorrer, a critério único e exclusivo do VENDEDOR, o cancelamento da arrematação com a devolução dos valores pagos, excluindo 15% (quinze por cento) do valor pago, impostos, taxas, bem como a comissão de 5% (cinco por cento) da leiloeira, como penalidade de multa.

2.12. Outorgada a Escritura Pública de Venda e Compra, o COMPRADOR deverá apresentar ao VENDEDOR, no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da data da respectiva assinatura, referido documento devidamente registrado na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

2.13. Caberá ao COMPRADOR efetuar o pagamento das custas de registro na matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis.

2.14. Fica acordado entre as partes que o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), devido em virtude da presente transação, será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR.

2.17. A inobservância do prazo indicado facultará ao VENDEDOR, a seu único e exclusivo critério, cobrar de imediato do COMPRADOR uma multa mensal correspondente a 2% (dois por cento) do valor do lance acrescido de correção monetária e juros de 1% (um por cento) ao mês.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS SOBRE A AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

3.1. O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos, certidões de matrículas e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

3.4. O COMPRADOR é o único e exclusivo responsável por apurar previamente ao Leilão, pessoal e diretamente, a situação de ocupação ou desocupação do imóvel, independente de informação prevista no Edital.

3.6. Para os casos de imóveis ocupados, todas as providências, riscos e despesas necessárias à desocupação ficarão por conta única e exclusiva do COMPRADOR. O VENDEDOR não se compromete em nenhuma hipótese a entregar a posse direta de imóveis ocupados.

3.9. O COMPRADOR é responsável: (a) pelo levantamento de eventual restrição imposta por zoneamento/uso do solo, legislação ambiental; (b) por providenciar toda e qualquer regularização física ou documental do imóvel; (c) por débitos relativos ao INSS dos imóveis com construção em

andamento, concluídos, reformados ou demolidos; (d) por todas as providências e custos necessários para regularização da denominação de logradouro e numeração predial.

3.10. Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado tais como, imposto de transmissão, taxas, alvarás, certidões, ITBI, escritura, emolumentos cartorários, registros, contas de consumo, condomínio, etc.

3.11. O VENDEDOR não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou por passivos de caráter ambiental, que, se existirem, deverão ser unicamente assumidos pelo COMPRADOR.

3.13. Os débitos relativos ao imóvel, como débitos de tributos e despesas de qualquer natureza, inclusive condominiais, serão integralmente assumidos e imediatamente transferidos ao COMPRADOR, que deverá quitá-los junto aos respectivos credores, sem direito a ressarcimento.

3.16. 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, devendo providenciar a alteração de titularidade junto aos órgãos públicos e/ou concessionárias de serviços.

4. DESISTÊNCIA E DESCUMPRIMENTO

4.1. Até a data da assinatura/lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, é permitida a desistência ou arrependimento da venda pelo VENDEDOR, nas seguintes hipóteses: (i) por problemas cadastrais do COMPRADOR; (ii) por impossibilidade documental; (iii) quando o COMPRADOR tiver seu nome citado ou envolvido, direta ou indiretamente, em fato público que o exponha de maneira negativa; (iv) quando a venda não atender aos interesses do VENDEDOR; (v) nos casos previstos em lei.

4.1.1. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item acima, será restituída pelo VENDEDOR ao ARREMATANTE a quantia por ele eventualmente paga pelo imóvel arrematado até aquele momento, devidamente atualizada pelos índices da caderneta de poupança, renunciando expressamente o ARREMATANTE a qualquer outra restituição ou indenização. A leiloeira reembolsará ao COMPRADOR o valor recebido como comissão pelo arremate do imóvel.

4.2. O COMPRADOR não poderá desistir da compra do imóvel. Na hipótese de desistência imotivada pelo COMPRADOR, o mesmo ficará sujeito à cobrança de multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, a título de perdas e danos.

4.3. Na hipótese da falta de pagamento do valor da arrematação ou da comissão da Leiloeira Oficial, nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e será direcionada para o segundo maior lance no leilão. Nessa hipótese, o primeiro arrematante que não honrou o lance pagará a título de multa o valor referente a 30,00% (trinta por cento) sobre o valor da arrematação, sendo 25,00% (vinte e cinco por cento) destinados ao VENDEDOR e 5,00% (cinco por cento) à Leiloeira Oficial.

4.5. O não pagamento dos valores de arrematação nos prazos estabelecidos neste Edital configurará desistência ou arrependimento por parte do ARREMATANTE, ficando este obrigado a pagar o valor da comissão devida à leiloeira (5%) e perderá a favor do VENDEDOR o valor correspondente a 25% do lance efetuado.

4.6. Poderá a leiloeira emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

Evicção de direito

4.8. A responsabilidade do VENDEDOR pela Evicção de Direito, quando determinada por decisão judicial transitada em julgado que decretar a anulação do título aquisitivo do VENDEDOR, ficará limitada à devolução: a) do valor pago pela aquisição do imóvel; b) das despesas relativas à formalização da escritura e registro; c) das despesas condominiais (se houver) e tributos/taxas pagos pelo COMPRADOR, relativos ao período posterior à data da arrematação.

5. DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. O não exercício, pelo VENDEDOR, 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.

5.2. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal 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 regula a profissão de Leiloeiro Público Oficial.

5.4. 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, 24 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