LEILÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS 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, promoverá a venda dos imóveis descritos no **ANEXO I** deste edital, de propriedade da **VERT COMPANHIA SECURITIZADORA**, inscrita no CNPJ sob o n. 25.005.683/0001-09, doravante denominada Vendedora, por meio de **LEILÃO EXTRAJUDICIAL ONLINE**, na modalidade **LANCE MÍNIMO** ou **LANCE CONDICIONAL**, conforme as regras e condições a seguir estabelecidas.

DATA E HORÁRIO DO LEILÃO: 15/12/2026, às 16h

O leilão terá início no horário de Brasília, ocasião em que os imóveis serão ofertados em tempo real, via internet, pelo período mínimo de 30 (trinta) minutos.

IMÓVEIS:

Constituem objeto do presente leilão os imóveis descritos no **ANEXO I** deste edital, com os respectivos lances mínimos, situação de ocupação e informações adicionais.

- Caso o leilão seja encerrado sem lances ofertados para algum dos imóveis, a **Vendedora** poderá analisar propostas com valores inferiores ao lance mínimo, sendo de sua exclusiva discricionariedade aceitá-las ou recusá-las.
- As propostas deverão ser formalizadas conforme as disposições estabelecidas neste edital.

*****

REGRAS E CONDIÇÕES GERAIS

1. É de exclusiva responsabilidade do interessado a verificação dos imóveis ofertados em leilão, incluindo seu estado de conservação, sua situação documental e a existência de eventuais dívidas não descritas neste edital, não cabendo qualquer reclamação à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.
2. Compete ao interessado verificar a existência de ações judiciais em andamento que envolvam os imóveis leiloados, sejam elas descritas ou não neste edital, e ainda que desconhecidas pela **Vendedora** e/ou pela **Leiloeira Oficial**, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.
3. Obrigações e encargos do **Arrematante**:
    a. Pagamento do valor da arrematação e da comissão do leilão.
    b. Pagamento do ITBI, custas, taxas e demais despesas decorrentes da arrematação, necessárias à transferência patrimonial do bem e ao seu registro no Oficial de Registro de Imóveis competente.
    c. Os débitos de IPTU e condomínio existentes até a data do leilão serão pagos pela **Vendedora**. Os valores com vencimento posterior ao leilão serão de responsabilidade exclusiva do **Arrematante**.

d. Os débitos de água, energia, gás e demais utilidades, anteriores e posteriores ao leilão, serão de responsabilidade exclusiva do **Arrematante**.

e. Custas, impostos, taxas e demais despesas necessárias à regularização de construções, benfeitorias e acréscimos de área junto ao Oficial de Registro de Imóveis competente e aos demais órgãos públicos e privados.

f. Todas as despesas relativas à desocupação dos imóveis ocupados.

g. A baixa de eventuais averbações de ações judiciais, penhoras, indisponibilidades e outros ônus que recaiam sobre a matrícula do imóvel, bem como as custas, despesas e emolumentos decorrentes de tais atos.

4. A venda dos imóveis será realizada na modalidade ***AD CORPUS***, nos termos do art. 500, §§ 1º a 3º, e seguintes do Código Civil, sendo as dimensões informadas de caráter meramente enunciativo, repetindo aquelas constantes no registro imobiliário e nos laudos de avaliação.

5. Os bens móveis e veículos eventualmente mencionados em publicidades ou nos laudos de avaliação não acompanham a venda dos imóveis, e a **Vendedora** não se responsabiliza pelo estado de conservação desses bens.

6. Os imóveis desocupados poderão ser visitados mediante agendamento prévio com a Leiloeira Oficial. Não haverá visitação dos imóveis ocupados.

7. Todos os horários informados neste edital ou em qualquer publicidade relacionada ao leilão são baseados no Horário Oficial de Brasília/DF.

8. O leilão será realizado exclusivamente na modalidade online, por meio do Portal de Leilões Online (**www.pecinileiloes.com.br**), e será conduzido pela **Leiloeira Oficial** Angela Pecini Silveira, matriculada na JUCESP sob o n. 715, com escritório situado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, CEP 13092-509.

9. Para participação no leilão, os interessados deverão realizar cadastramento prévio no Portal de Leilões Online e garantir que possuem os requisitos técnicos mínimos necessários para navegação no portal (https://www.pecinileiloes.com.br/duvidas-frequentes/).

a. Atenção: eventuais quedas no sistema e/ou falhas na conexão de internet não poderão ser imputadas à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.

10. Somente serão aceitos lances superiores ao lance corrente, tendo por acréscimo mínimo obrigatório o valor informado no site.

11. Sobrevindo novo lance nos três minutos antecedentes ao termo final do leilão de cada imóvel, o horário (cronômetro) de fechamento será prorrogado por três minutos e sinalizado para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances.

12. Durante a realização do leilão, não serão admitidos lances enviados por qualquer outra forma senão pelo Portal de Leilões Online www.pecinileiloes.com.br.

13. Ao final do leilão, cada imóvel será vendido àquele que ofertar o **MAIOR LANCE**, desde que superior ao valor de referência da **Vendedora**, observadas as regras de lance condicional deste edital.

14. Os lances ofertados abaixo do valor de referência da Vendedora serão recebidos como **LANCE CONDICIONAL**, sujeitos à aprovação da Vendedora, que se manifestará no prazo de até 72 (setenta e duas) horas após o encerramento do leilão. Aprovado o lance, os prazos de pagamento deste edital passarão a contar da comunicação da aprovação ao Arrematante.

15. Formas de pagamento:

a. **À VISTA**, por meio de transferência bancária - TED, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, diretamente na conta bancária a ser informada pela **Leiloeira Oficial**.

b. **FINANCIADO**, com financiamento concedido pela **CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o n. 34.175.529/0001-68, mediante o pagamento de sinal equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, com recursos próprios, por meio de TED, e o financiamento do saldo de 70% (setenta por cento) do valor da arrematação. O prazo, a taxa e as demais condições do financiamento serão definidos exclusivamente na análise de crédito.

c. O sinal deverá ser pago no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, caso o crédito do Arrematante já esteja aprovado, ou no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a comunicação da aprovação do crédito, nos demais casos.

16. Condições do pagamento financiado - o interessado que optar por essa forma de pagamento declara estar ciente de que:

a. Deverá obter previamente a aprovação de crédito junto à CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A., preenchendo a ficha cadastral disponível no Portal de Leilões Online e enviando-a para o *e-mail* contato@pecinileiloes.com.br com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data do leilão.

b. A aprovação do crédito será feita a exclusivo critério da CASHME SOLUÇÕES FINANCEIRAS S.A., não cabendo qualquer reclamação à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.

c. O financiamento somente será concedido mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia, e a data-base para a correção monetária e os juros será a data da arrematação.

d. O pagamento financiado não estará disponível para imóveis cuja matrícula contenha averbação de indisponibilidade.

e. O não comparecimento ao ato de assinatura da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjeto de Alienação Fiduciária em Garantia ensejará o cancelamento da arrematação e a perda integral dos valores pagos a título de sinal e de comissão, não cabendo qualquer reclamação à **Vendedora** nem à **Leiloeira Oficial**.

17. A comissão da **Leiloeira Oficial** é de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não está inclusa no valor do lance e deverá ser paga à vista, via TED, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão. Ainda que o **Arrematante** opte pelo pagamento financiado, a comissão incidirá sobre a totalidade do valor do lance vencedor.

18. Caso o leilão se encerre sem lances para algum dos imóveis, a **Vendedora** poderá analisar propostas de valores inferiores ao lance mínimo, a seu exclusivo critério.

a. As propostas deverão ser enviadas pelo sistema do Portal de Leilões Online antes do encerramento do leilão.

b. Caso haja contraproposta da **Vendedora**, o proponente da maior oferta terá preferência na negociação.

c. Propostas com pagamento à vista terão preferência sobre as propostas com pagamento financiado.

d. Na hipótese de proposta condicional, as regras do leilão poderão ser alteradas a critério exclusivo da **Vendedora**.

e. Na hipótese de encerramento do leilão sem propostas por meio do Portal de Leilões Online, propostas poderão ser encaminhadas para o *e-mail* contato@pecinileiloes.com.br, ficando a critério exclusivo da **Vendedora** a aceitação ou a recusa.

f. A **Vendedora** reserva-se o direito de aceitar a proposta que melhor lhe convier.

19. Na hipótese de falta de pagamento do valor da arrematação, do sinal ou da comissão da **Leiloeira Oficial** nos prazos estipulados, a venda ao primeiro arrematante será desfeita e direcionada ao segundo maior lance no leilão, e assim sucessivamente. Nessa circunstância, o arrematante que não honrar o lance ficará sujeito ao pagamento de multa correspondente 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 dívida líquida e certa, nos termos do art. 784 do Código de Processo Civil, independentemente de o segundo ou os demais colocados prosseguirem com a arrematação. Caso os demais colocados também não efetuem o pagamento ou não haja outros lances ofertados, o leilão do imóvel será considerado negativo.

20. O Auto de Arrematação será emitido e assinado pela **Leiloeira Oficial** após a efetiva confirmação do crédito, em conta corrente, dos valores referentes à arrematação (ou ao sinal, no pagamento financiado) e à comissão da **Leiloeira Oficial**, sendo a arrematação considerada perfeita, acabada e irretratável.

a. Após o recebimento do Auto de Arrematação, o **Arrematante** deverá entrar em contato com a **Vendedora** para agendar a transferência patrimonial do bem arrematado.

b. A Escritura Pública de Venda e Compra será lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da confirmação dos pagamentos da arrematação (ou do sinal) e da comissão da **Leiloeira Oficial**.

c. A Escritura Pública de Venda e Compra somente será lavrada em cartório designado pela **Vendedora**, cabendo ao **Arrematante** arcar com eventuais custos de deslocamento ou organizar a assinatura por videoconferência com certificado digital.

d. O **Arrematante** declara estar ciente de que a **Vendedora** possui minuta padrão de escritura e de instrumento particular, cujas cláusulas e termos não serão passíveis de alteração.

e. O **Arrematante** terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, para efetuar seu registro junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis, bem como providenciar a transferência da titularidade do imóvel junto aos demais órgãos de serviços públicos, sob pena de inadimplemento, devendo responder por eventuais perdas, danos e lucros cessantes causados à **Vendedora** em razão de sua inércia.

f. O **Arrematante** fica ciente de que está proibido de realizar qualquer reforma, construção ou benfeitoria no imóvel até que a Escritura Pública de Venda e Compra seja efetivamente registrada junto ao respectivo Oficial de Registro de Imóveis.

21. Eventuais informações disponibilizadas pela **Vendedora** e/ou pela **Leiloeira Oficial** deverão, obrigatoriamente, ser confirmadas pelos interessados, não cabendo qualquer reclamação posterior.

22. A descrição dos imóveis neste edital e no Portal de Leilões Online é meramente enunciativa, cabendo ao **Arrematante** a confirmação e a conferência das medidas e dos demais dados por meio das matrículas e dos laudos de avaliação disponibilizados no Portal de Leilões Online, não sendo cabível qualquer reclamação contra a **Vendedora** ou a **Leiloeira Oficial**.

23. A **Vendedora** e a **Leiloeira Oficial** reservam-se o direito de, a qualquer momento, realizar correções, retificações e erratas no presente edital, bem como de retirar qualquer imóvel do leilão.

24. Os interessados, ao ofertarem seus lances, declaram expressamente que estão de acordo com as regras e condições estabelecidas para o leilão, não podendo alegar desconhecimento, inclusive quanto ao estado dos imóveis.

25. Nos termos do art. 448 do Código Civil, a evicção de direito fica restrita ao valor pago a título de arrematação, não sendo devida qualquer indenização, reparação por danos ou devolução dos valores pagos a título de comissão à **Leiloeira Oficial**.

26. As demais condições do leilão obedecerão às normas previstas no 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 às demais disposições aplicáveis à profissão de Leiloeiro Oficial.

Dúvidas e demais questionamentos poderão ser esclarecidos no escritório da Leiloeira Oficial, localizado na Avenida Rotary, n. 187, Jardim das Paineiras, Campinas/SP, pelo telefone (19) 3794-2044, pelo WhatsApp (11) 97577-0485, pelo portal www.pecinileiloes.com.br ou, ainda, pelo *e-mail* contato@pecinileiloes.com.br.

*****

ANEXO I

DOS IMÓVEIS

LOTE 01

TERRENO, LOTE 07 DA QUADRA 14 DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL FECHADO "PORTO UNIQUE", situado na Rua La Spezia, n. 470, esquina com a Rua Ravena, Dourados/MS, sobre o qual consta construção inacabada, mais bem descrito e caracterizado na matrícula n. 2.110 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Dourados/MS (matrícula anterior n. 141.646 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Dourados/MS).

- **Área privativa/construída:** 165,66 m², conforme laudo de avaliação de 02/12/2025 (construção inacabada, não averbada na matrícula)
- **Área de terreno:** 273,98 m²
- **Inscrição municipal:** 00.01.46.42.010.000.0 (código n. 140602)
- **Situação do imóvel:** Desocupado.
- **LANCE MÍNIMO: R$ 768.000,00 (setecentos e sessenta e oito mil reais)**

LOTE 02

TERRENO URBANO, LOTE 11 DA QUADRA 29 DO LOTEAMENTO "PARQUE RESIDENCIAL SÃO VICENTE", situado na Rua Marco Polo, n. 950, São Vicente, Gravataí/RS, mais bem descrito e caracterizado na matrícula n. 78.648 do Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí/RS.

- **Área privativa/construída:** 136,56 m², conforme laudo de inspeção (vistoria de 26/10/2022)
- **Área de terreno:** 300,00 m²
- **Inscrição municipal:** 209473
- **Situação do imóvel:** Ocupado.
- **LANCE MÍNIMO: R$ 172.800,00 (cento e setenta e dois mil e oitocentos reais)**
- **Informações adicionais:** constam ações judiciais envolvendo o imóvel, cuja análise cabe exclusivamente ao interessado: Anulatória - TJRS 5010060-32.2026.8.21.0015.

LOTE 03

CASA n. 34, LOTE 01 DA QUADRA 2.240 DO CONJUNTO HABITACIONAL COHAB DUQUE DE CAXIAS, situada na Rua Vereador João Klauck, Bairro Duque de Caxias, São Leopoldo/RS, mais bem descrita e caracterizada na matrícula n. 53.296 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Leopoldo/RS.

- **Área privativa/construída:** 188,70 m²
- **Área de terreno:** 299,50 m²
- **Inscrição municipal:** 46604
- **Situação do imóvel:** Ocupado.
- **LANCE MÍNIMO: R$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais)**
- **Informações adicionais:** constam ações judiciais envolvendo o imóvel, cuja análise cabe exclusivamente ao interessado: 5008147-58.2026.8.21.0033; 5245710-38.2025.8.21.0001 - anulatória; 5008147-58.2026.8.21.0033 - Reintegração.

LOTE 04

PRÉDIO RESIDENCIAL n. 180, LOTE 08 DA QUADRA D DO "NÚCLEO HABITACIONAL SANTA MARIA I", situado na Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, n. 180, Serraria, Diadema/SP, mais bem descrito e caracterizado na matrícula n. 74.567 do Oficial de Registro de Imóveis de Diadema/SP.

- **Área privativa/construída:** 155,49 m²
- **Área de terreno:** 60,97 m²
- **Inscrição municipal:** 03305300200
- **Situação do imóvel:** Ocupado.
- **LANCE MÍNIMO: R$ 162.900,00 (cento e sessenta e dois mil e novecentos reais)**
- **Informações adicionais:** constam ações judiciais envolvendo o imóvel, cuja análise cabe exclusivamente ao interessado: n. 4012020-49.2026.8.26.0161.
- **Informações adicionais:** conforme laudo de inspeção (vistoria de 14/11/2023), a edificação é composta por duas unidades residenciais (casa 1, com 79,52 m², e casa 2, com 64,66 m²); a vistoria foi realizada no endereço Avenida Poeta Francisco das Chagas Fonseca, n. 180, casa 2.

LOTE 05

APARTAMENTO n. 41, LOCALIZADO NO 4º ANDAR OU 5º PAVIMENTO DO "EDIFÍCIO SORAYA", com direito à vaga de garagem n. 3, situado na Rua Peru, n. 220, loteamento "Jardim Três Marias", Guarujá/SP, mais bem descrito e caracterizado na matrícula n. 42.579 do Cartório de Registro de Imóveis de Guarujá/SP.

- **Área privativa/construída:** 140,48 m² (área útil); área total construída de 226,68 m²
- **Inscrição municipal:** 3.0087.001.007
- **Situação do imóvel:** Desocupado.
- **LANCE MÍNIMO: R$ 274.817,01 (duzentos e setenta e quatro mil, oitocentos e dezessete reais e um centavo)**
- **Informações adicionais:** constam ações judiciais envolvendo o imóvel, cuja análise cabe exclusivamente ao interessado: processo n. 4047965-23.2025.8.26.0100.

LOTE 06

RESIDÊNCIA n. 02, LOCALIZADA NO 1º PAVIMENTO DO CONDOMÍNIO "RESIDENCIAL CUBATÃO 130", com uma vaga coberta (VAGA P/AUTO 02), situada na Rua Cubatão, n. 130, Vila Clarice, Santo André/SP, mais bem descrita e caracterizada na matrícula n. 122.516 do 2º Oficial de Registro de Imóveis de Santo André/SP.

- **Área privativa/construída:** 60,08 m² (área real privativa); área real total de 94,96 m²
- **Inscrição municipal:** 10.086.058
- **Situação do imóvel:** Ocupado.
- **LANCE MÍNIMO: R$ 186.900,00 (cento e oitenta e seis mil e novecentos reais)**

*****