

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 03/2021

### 1. CONDIÇÕES BÁSICAS

A Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, empresa pública, com sede no Setor de Administração Municipal, Bloco "F", Edifício TERRACAP, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.359.877/0001-73, neste ato representada pela **Gerência de Administração de Recebíveis – GEARI**, aqui por diante denominada simplesmente TERRACAP, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de LEILÃO PÚBLICO, por intermédio de LEILOEIRO(A) OFICIAL credenciado(a), **LUIZ UBIRATÃ DE CARVALHO**, regularmente matriculado(a) na **Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal**, sob o nº **50**, para alienação dos imóveis recebidos em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária em Garantia, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontram, regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos nº 21.981 de 19.10.32 e 22.427 de 01.02.33 e Lei nº 8.666, de 21.06.93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 8.883, de 08.06.94, Lei nº 9.514/97 de 20/11/97, Lei nº 13.465 de 11.07.2017, Lei 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, aprovado por seu Conselho de Administração - CONAD, por intermédio da sua Decisão nº 10, expedida na sua sessão 1862<sup>a</sup>, realizada em 22 de maio de 2018, bem como na Resolução nº 250, Art. 5º, Inc. LXXV e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

### 2. DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**2.1** O leilão será realizado em sessão pública, lances via INTERNET. A sessão pública para a disputa dos lances, dirigida pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial **LUIZ UBIRATÃ DE CARVALHO**, será realizada de acordo com as regras do presente Edital e seus Anexos, na data e hora descritos a seguir:

**1º leilão:** Encerramento do 1º Leilão no dia **11/05/2021, às 10h 10min**. Não havendo lance superior ou igual ao da avaliação, seguir-se-á sem interrupção a recepção de lances para o segundo leilão.

**2º leilão:** Encerramento do 2º Leilão no dia **12/05/2021, às 10h 10min**.

**2.2** Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final da alienação eletrônica, o horário de fechamento do leilão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances, sendo que passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

**2.3** A abertura da sessão para lances será a partir da publicação no DODF do Aviso de Leilão.

**2.4** Os trabalhos serão conduzidos pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial supramencionado, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o aplicativo constante da página do(a) Leiloeiro(a).

**2.5** O site e/ou página do(a) Leiloeiro(a) para fins de consulta deste Edital: <https://www.luiMLEILOES.COM.BR/>.

**2.6** Retirada do Edital com a descrição dos bens a serem leiloados: no site da TERRACAP: [www.terracap.df.gov.br](http://www.terracap.df.gov.br) e no site do(a) Leiloeiro(a).

**2.7** Observado o disposto no item 7.2, a procedência dos imóveis disponíveis para venda em leilão público é de inteira e exclusiva responsabilidade da TERRACAP, a qual não se enquadra na condição de fornecedora, intermediária ou comerciante. O(a) Leiloeiro(a), por sua vez, é um mero mandatário, um agente auxiliar do comércio, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades de qualquer hipótese ou natureza referente aos imóveis vendidos.

### 3. REFERÊNCIA DE TEMPO

**3.1** Todas as referências de tempo no Edital e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília-DF

#### 4. OBJETO

4.1 Venda, *ad corpus*, dos imóveis relacionados e descritos no **ANEXO 1** deste Edital.

4.2 Caso exista ação ajuizada após o lançamento do edital, esta será informada na data da realização do leilão.

#### 5. HABILITAÇÃO, CADASTRO E PARTICIPAÇÃO

5.1 Poderão participar da presente licitação pessoas físicas ou jurídicas, associadas ou não, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

5.1.1 As pessoas físicas deverão se cadastrar no site do(a) Leiloeiro(a), inserindo digitalizações dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade;
- b) CPF;
- c) Comprovante de residência;
- d) Certidão de casamento, se for casado, bem como, documentos de identidade e CPF do cônjuge;
- e) RNE, caso seja estrangeiro, o qual deverá ter permanência legal e definitiva no país;
- f) Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso;
- g) Termo de Adesão.

5.1.2 As pessoas jurídicas deverão se cadastrar no site do(a) Leiloeiro(a), inserindo digitalizações dos seguintes documentos:

- a) CNPJ;
- b) Inscrição Estadual;
- c) Ato Constitutivo e devidas alterações;
- d) CPF e cédula de identidade/RNE do representante;
- e) Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.
- f) Termo de Adesão.

5.2 Não poderão participar da presente licitação:

- a) Diretores, membros efetivos e suplentes dos Conselhos de Administração e Fiscal da TERRACAP e colaboradores da **Gerência de Administração de Recebíveis – GEARI**;
- b) Pessoas que estejam cumprindo a penalidade de suspensão temporária imposta pela TERRACAP;
- c) Pessoas que sejam declaradas inidôneas em qualquer esfera de Governo;
- d) Pessoas que estejam sob falência, concordata, recuperação judicial ou extrajudicial, dissolução, liquidação, processo de execução ou em mora perante a TERRACAP;
- e) Pessoas que estejam impedidas de licitar e contratar com a União ou o Distrito Federal, durante o prazo da sanção aplicada;
- f) Pessoas que não atendam a todas as exigências contidas neste Edital e seus anexos.

5.3 O devedor fiduciante somente poderá participar da referida licitação mediante pagamento à vista, ficando dispensado de habilitação prévia, considerando o direito de preferência previsto na lei 9.514/97.

5.4 O cadastramento do proponente e de seu representante legal implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade para realização das transações inerentes ao leilão.

5.5 Para efetuar lances on-line, os interessados deverão se cadastrar e habilitar-se previamente no site do(a) Leiloeiro(a), aceitando os termos e condições informados. A documentação para análise do cadastro deverá ser encaminhada até 02 (dois) dias úteis antes da realização do leilão no site do(a) Leiloeiro(a).

**5.6** Após cotejo da documentação recebida e validação do cadastramento, cabe à leiloeira entrar em contato com o interessado, pelo telefone ou e-mail cadastrado, para informar-lhe que está apto para efetuar sua habilitação no leilão.

**5.7** Para oferecimento de lance o licitante deverá acessar sua conta, mediante login e senha de uso privativo e poderá acompanhar os lances oferecidos e registrar seus lances, obedecendo as regras fixadas neste edital.

**5.8** O simples acompanhamento do leilão público pode ser feito por qualquer usuário da internet, mediante acesso à página do leilão eletrônico, independentemente de cadastramento de login/senha no site do leiloeiro(a).

**5.9** É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Leiloeiro(a) nem à TERRACAP a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

**5.10** Caberá ao ofertante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

## **6. PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO**

**6.1** O preço mínimo da venda para cada imóvel é o constante no **ANEXO 1** deste Edital, admitindo-se lances on-line para pagamento em moeda corrente (REAL) e se dará das seguintes maneiras:

**6.1.1** À vista: o valor correspondente a 5% do lance ofertado, no ato do leilão, a título de entrada, e o saldo restante no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados da publicação do resultado do leilão;

**6.1.2** Financiada pela TERRACAP: mediante as condições de financiamento para o lote pretendido, constante no **ANEXO 1** do presente Edital, com pagamento da entrada no ato do leilão;

**6.1.2.1** Fica vedado ao devedor fiduciante participar na forma financiada pela TERRACAP, nas condições do item 6.1.2.

**6.1.3** Financiada por qualquer entidade integrante do Sistema Financeiro de Habitação e de outras Instituições, inclusive Entidades abertas ou fechadas de Previdência Privada: o valor correspondente a 5% do lance ofertado, no ato do leilão, a título de entrada, e o saldo restante em até 30 (trinta) dias corridos, contados da publicação do resultado do leilão, podendo ser prorrogado a critério da TERRACAP, observando o disposto no item 7.4.2.

**6.2** A Certidão de Crédito emitida pela TERRACAP poderá ser utilizada para quitação ou amortização do valor de arrematação, exceto o valor correspondente à entrada estabelecida para cada lote neste edital, nos subitens 6.1.1, 6.1.2 e 6.1.3.

### **DO FINANCIAMENTO PELA TERRACAP:**

**6.3** As pessoas físicas ou jurídicas optantes pelo financiamento junto à TERRACAP deverão conferir as condições de financiamento para o lote pretendido, constante no **ANEXO 1** do presente Edital, e apresentar, no prazo de 02 (dois) dias úteis, contados da data da arrematação, à TERRACAP, cópias simples acompanhadas dos originais para conferência ou cópia autenticada dos seguintes documentos:

#### **Documentação Exigida de Pessoas Físicas:**

- a) Certidão de casamento (cópia autenticada na forma da lei) para o(a) licitante casado(a) ou escritura pública declaratória de união estável (cópia autenticada na forma da lei) para os casos de licitante que vive em união estável, hipóteses em que deverá ser apresentada a mesma documentação exigida para o cônjuge;
- b) Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal ([www.fazenda.df.gov.br](http://www.fazenda.df.gov.br));

- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União ([www.pgfn.fazenda.gov.br](http://www.pgfn.fazenda.gov.br));
- d) Os 3 (três) últimos comprovantes de rendimentos (contracheque ou decore ou declaração de imposto de renda), com margem para suportar o valor da prestação (resultado dos 30% calculado sobre o salário bruto menos os descontos compulsórios), sendo que o valor correspondente aos 30% deverá suportar, no mínimo, o valor de 1 (uma) parcela.

#### **Documentação Exigida de Pessoas Jurídicas:**

- a) Certidão Simplificada emitida pela junta comercial ou por órgão equivalente;
- b) Última Ata de eleição dos Administradores registrada na Junta Comercial ou em órgão equivalente;
- c) Os sócios ou dirigentes das pessoas jurídicas licitantes deverão apresentar:
  - 1. Cópia autenticada de Documento de Identidade oficial com foto;
  - 2. Cópia autenticada de Certidão de casamento, se for o caso;
  - 3. Cópia autenticada de CPF;
  - 4. Comprovante de residência (conta de água, luz ou telefone fixo) em seu nome ou em nome de terceiro acompanhado, nesta hipótese, de declaração de coabitação;
- d) Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal;
- e) Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União na Receita Federal e a PGFN;
- f) Declaração de Regularidade de Situação do Contribuinte Individual emitida pelo INSS.
- g) Ocorrendo a participação de pessoas jurídicas associadas, sob a forma de Consórcio, Sociedade de Propósito Específico – SPE, entre outras, deverá constar do compromisso constitutivo a indicação do seu controlador;
- h) Certidão Negativa de distribuição de falências e concordatas emitida pelo TJDF e pela comarca onde for a sede do licitante quando diferir;
- i) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União (<http://www.pgfn.fazenda.gov.br>);
- e) Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (<http://www.fazenda.df.gov.br>);
- f) Cópia autenticada do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do exercício registrado na Junta Comercial;
- g) Certidão relativa a contribuições previdenciárias emitida pela secretaria da Receita Federal do Brasil.

#### **Da Metodologia do Cálculo do Financiamento:**

**6.4** Considerar-se-á como saldo devedor inicial a parcelar, objeto do financiamento pretendido junto a TERRACAP, o valor ofertado em reais, deduzido o valor da entrada estipulado no **ANEXO 1** deste edital.

**6.5** Sobre o saldo devedor incidirão:

**6.5.1** JUROS, a partir da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, à taxa:

**6.5.1.1** De 0,5% (meio por cento) ao mês; ou

**6.5.1.2** De 0,4% (zero vírgula quatro por cento) ao mês, para aquisição de imóvel exclusivamente residencial unifamiliar, adquirido por pessoa física.

**6.5.2** ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, que ocorrerá da seguinte forma:

**6.5.2.1** Nos financiamentos com periodicidade inferior a 12 (doze) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, não incidirá atualização monetária;

**6.5.2.2** Nos financiamentos com periodicidade igual ou superior a 12 (doze) meses e inferior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária anual, sendo que o índice a ser utilizado para a atualização do mês vigente será o de 2 (dois) meses anteriores, corrigindo-se o valor da prestação a partir da data da apresentação da proposta, de acordo com a variação relativa do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), calculado de acordo com a variação "Pro-Rata Tempore Die". Na hipótese de extinção deste indicador, ele será substituído na seguinte ordem por: INPC, IGP-DI, IPCA-E (IBGE) e IPC (FIPE);

**6.5.2.3** Nos financiamentos com periodicidade igual ou superior a 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da data da apresentação da proposta, incidirá atualização monetária mensal, na forma descrita no item anterior.

#### **Do cálculo de prestações, multas e suspensão:**

**6.6** Calcula-se o valor nominal da prestação de acordo com o "Sistema SAC" de Amortização ou "Sistema PRICE" considerando-se a taxa de juros, o prazo de financiamento e o saldo devedor a financiar.

**6.7** Será cobrada, a cada prestação, uma taxa de administração de contratos no valor de R\$ 25,00, na qual incidirá tão somente correção monetária anual conforme os índices do contrato.

**6.8** Em caso de inadimplência contratual, será cobrada tarifa referente aos custos oriundos da cobrança do contrato, tais como (custos de cobrança, custos com negativação, custos com protestos, etc), além dos custos de ressarcimentos com despesas cartorárias por ocasião dos procedimentos de consolidação ou afins.

**6.9** No caso de atraso no pagamento das prestações, serão estas acrescidas de multa de 2% (dois por cento), juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, bem como haverá a incidência de atualização monetária de acordo com a variação prevista neste Edital.

**6.9.1** Nesta hipótese, além dos acréscimos previstos no tópico anterior, serão adotadas as medidas pertinentes à recuperação dos valores devidos.

**6.10** Será aplicada a atualização monetária prevista neste edital no caso de amortização ou quitação o saldo devedor.

**6.11** Havendo determinação judicial de suspensão dos pagamentos, o saldo devedor do imóvel será atualizado monetariamente na forma prevista neste Edital.

**6.12** A TERRACAP reserva-se o direito de não efetivar a venda a prazo, financiada pela TERRACAP, para o arrematante caso não seja apresentada todos os documentos descritos no item 6.2. Nesta hipótese, o arrematante será notificado para manifestar interesse no pagamento à vista ou apresentação de documentação satisfatória, de até 05 (cinco) dias úteis;

**6.12.1** Não concordando o(s) licitante(s) com a condição de pagamento à vista ou sem, contudo, regularizar tempestivamente a documentação exigida, ocorrerá a sua desclassificação, com a retenção do valor pago a título de entrada, convocando-se os demais colocados, na ordem de classificação, para manifestarem interesse na realização da compra pelo maior lance ofertado.

**6.13** A TERRACAP terá prazo de 5 (cinco) dias úteis para a conferência dos documentos elencados no item 6.2, a contar da data da protocolização de entrega dos documentos.

## **7. LANCES**

**7.1** Os bens serão vendidos um a um, a quem maior lance oferecer, por valor igual ou superior ao lance mínimo estipulado para cada imóvel, reservando-se à TERRACAP, a qualquer tempo, o direito de retirar, reunir, separar, alterar a ordem e informações, por intermédio do(a) Leiloeiro(a).

**7.2** A apresentação de lances pressupõe o pleno conhecimento, concordância e atendimento às exigências de todos os termos do presente Edital e seus Anexos, sendo o ofertante responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas, dos documentos e propostas apresentados e transações que forem efetuadas em seu nome em qualquer fase da licitação, por seu(s) representante(s) legal (is) cadastrado(s), assumindo-as como firmes e verdadeiras.

**7.2.1** Ao ofertar o lance, o participante ratifica seu prévio conhecimento quanto às condições e restrições específicas de cada imóvel. Eventuais alterações nas descrições dos imóveis ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data do leilão, serão notificadas por meio do site do(a) Leiloeiro(a) e/ou ratificadas pelo(a) Leiloeiro(a) quando da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

**7.3** Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo somente na modalidade ON-LINE.

**7.4** Na modalidade ON-LINE os lances são realizados por meio de acesso identificado no site do(a) Leiloeiro(a), na data e horário estabelecidos no item 2.1 e seus subitens, admitindo-se a oferta de lances prévios e/ou durante a realização do leilão.

**7.4.1** O interessado em ofertar lances deverá se cadastrar previamente no site do(a) Leiloeiro(a), aceitando os termos e condições informados. O simples cadastro no site não habilita o usuário a participar do leilão ON-LINE. Para participar do leilão ON-LINE é necessário após o cadastro realizar login no site do(a) Leiloeiro(a) com senha e proceder com o envio do RG, CPF/CNPJ (NO CASO DE PESSOA JURÍDICA), e do comprovante de endereço.

**7.4.2** Após a realização do leilão, deverá ser apresentado, em até 2 (dois) dias úteis, documento da instituição financeira comprovando que o arrematante possui linha de crédito pré-aprovada, quando optante pelo financiamento, que contemple no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) do valor da arrematação.

**7.4.3** Em qualquer modalidade de compra (à vista ou financiada), caso não seja apresentada a documentação pertinente será convocado os demais participantes, em igualdade de condições, na forma do item 9.5 e do art. 64, §2º da Lei 8.666/93, sem prejuízo das cominações legais cabíveis, nos termos do art. 81 da Lei 8.666/93, Lei 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contrato da TERRACAP de 2018 e na forma da Resolução nº 250, em seus artigos 58, inciso XVIII; 59, inciso XXIX; 91, 92 e no item XII, da Sanções.

**7.4.4** O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito. Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de recusa do(a) Leiloeiro(a), por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site do(a) leiloeiro(a) são apenas facilitadores de oferta. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

**7.5** A partir do horário previsto neste edital, terá início a sessão pública do leilão, com a divulgação dos lances prévios, eventualmente recebidos, passando ao Leiloeiro(a) a aceitar lances a partir do preço mínimo ou do maior valor ofertado, conforme o caso.

**7.6** Aberta a etapa competitiva, os ofertantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances.

**7.7** Durante a alienação, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do(a) Leiloeiro(a) e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas. Não serão admitidos lances remetidos via e-mail.

**7.8** Somente serão aceitos lances cujo valor seja superior ao do último lance que tenha sido anteriormente ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o lote.

**7.8.1** Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmos valores, prevalecendo aquele que for recebido e registrado no sistema em primeiro lugar.

**7.9** Será considerado vencedor o ARREMATANTE que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.

**7.9.1** Os valores aplicados aos devedores fiduciários que exercerem o direito de preferência serão os constantes no Art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514, excetuando apenas a comissão de leiloeiro.

**7.10** Conforme dispõe o art. 27, §2º-B da Lei 9.514/97, após a averbação da consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário e até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciário o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas de que trata o § 2º, aos valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos (ITBI) e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo, também, ao devedor fiduciário o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos.

## **8. IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E RECURSOS**

**8.1** Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidades, devendo protocolar o pedido até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a sessão pública do leilão, sob pena de decair do direito de impugnação.

**8.2** Recebida(s) a(s) impugnação(ões) ou esgotado o prazo para tanto, o(a) Leiloeiro(a) deverá, no prazo de 03 (três) dias úteis, submeter o(s) recurso(s) e a(s) impugnação(ões) recebida(s), devidamente instruída(s) para decisão da TERRACAP.

**8.3** Os recursos contra as decisões referentes a este processo licitatório deverão ser formalizados e protocolados junto à TERRACAP, no endereço constante no item 1 e seu encaminhamento se dará por intermédio da Gerência de Administração de Recebíveis (GEARI).

**8.4** Dos atos da Gerência de Administração de Recebíveis (GEARI), caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do dia subsequente ao da publicação no Diário Oficial do Distrito Federal ou, se o recorrente estiver presente, do dia subsequente ao da reunião em que realizado o ato.

**8.5** Interposto recurso, que terá efeito suspensivo, este será comunicado ao ARREMATANTE vencedor para, querendo, impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da comunicação.

**8.6** Não serão conhecidos os recursos interpostos fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo concorrente.

## **9. PAGAMENTO NO ATO DO LEILÃO**

**9.1** O arrematante paga ao Leiloeiro(a), no ato do leilão, à vista, o valor da comissão do(a) Leiloeiro(a), correspondente a 5 % do lance vencedor.

**9.1.1** O valor da comissão do(a) Leiloeiro(a) não compõe o valor do lance ofertado.

**9.2** O arrematante pagará ao Leiloeiro(a), no ato do leilão, o valor correspondente a entrada/sinal do lance ofertado, que será utilizado para complementação do preço.

**9.3** Os pagamentos no ato do leilão, de responsabilidade exclusiva do arrematante, deverão ser feitas através de Transferência Eletrônica Disponível – TED na conta indicada pelo(a) Leiloeiro(a) após o encerramento do leilão, nos termos do item 9.1 e 9.2 do presente edital.

**9.4** Os itens arrematados por meio de recursos próprios, o sinal/entrada, corresponderá a 5% do valor da arrematação e a complementação do valor se dará nos termos do item 9.8.

**9.5** O arrematante deverá efetuar até o primeiro dia útil após a realização do leilão os respectivos pagamentos, em contas correntes a serem informadas pelo(a) Leiloeiro(a) ou deverá comparecer ao escritório deste, até o primeiro dia útil após a realização do leilão, para providenciar o respectivo pagamento mediante a emissão do referido cheque e comprovante da transferência eletrônica, conforme contido no subitem 9.3.

**9.5.1** Os pagamentos em cheques não terão efeito de quitação, enquanto não forem estes apresentados e considerados liquidados pelo Serviço de Compensação Bancária.

**9.5.2** O não pagamento do lance e da comissão do(a) Leiloeiro(a) no ato do leilão ou a não compensação dos cheques, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra o mesmo, bem como a convocação do participante detentor do lance classificado em segundo lugar, nas mesmas condições do lance vencedor, nos termos do art. 64, §2º da Lei 8.666/93, Lei 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contrato da TERRACAP de 2018 e na forma da Resolução nº 250, em seus artigos 58, inciso XVIII; 59, inciso XXIX; 91, 92 e no item XII, da Sanções.

**9.6** A sanção de impedimento de participar dos leilões realizados pela TERRACAP será aplicada pela autoridade competente e durará até 02 (dois) anos, conforme art. 87, inciso III da Lei nº 8.666/93, Lei 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da TERRACAP de 2018 e na forma da Resolução nº 250, em seus artigos 58, inciso XVIII; 59 inciso XXIX; 91, e 92 e no item XII deste Edital.

**9.7** Em caso de pagamento integral por meio de recursos próprios, o recolhimento do valor correspondente ao complemento da arrematação deverá ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis, exceto o valor sobejante, que deverá ser pago em até 2 (dois) dias úteis.

**9.8** Em caso de financiamento imobiliário por instituição financeira:

**9.8.1** Mediante o recolhimento do valor correspondente à parcela de recursos próprios em até 10 (dez) dias corridos, exceto o valor sobejante, que deverá ser pago em até 2 (dois) dias corridos, e assinatura do Contrato de Compra e Venda com o agente financeiro, em até 30 (trinta) dias corridos.

**9.8.1.1** Neste caso, o valor referente ao financiamento deverá ser creditado à TERRACAP em até 60 (sessenta) dias corridos após a assinatura do contrato.

**9.8.1.2** A TERRACAP, na qualidade de interveniente-quitante, somente assinará o contrato particular ou a escritura pública de compra e venda, conforme o caso, após o efetivo recebimento do valor total da arrematação.

**9.9** No pagamento por meio de financiamento, será de responsabilidade do arrematante providenciar toda a documentação necessária à realização do negócio.

**9.10** No caso de financiamento, o prazo, as modalidades, as condições do interessado e os valores deverão enquadrar-se nas exigências legais e normativas da instituição financeira escolhida para a concessão do financiamento.

**9.12** O arrematante é o responsável por apresentar a documentação que atenda às condições e exigências para a obtenção do crédito junto à instituição financeira escolhida, sendo de sua inteira responsabilidade caso o crédito não seja liberado no prazo previsto neste Edital, caracterizando sua desistência, ficando o arrematante sujeito às penalidades previstas nos itens 11 e 12 do presente Edital.

**9.13** A desistência será caracterizada, no caso de arrematação com pagamento por meio de financiamento imobiliário, quando o valor correspondente não seja creditado à TERRACAP, por qualquer motivo, pela instituição financeira escolhida pelo proponente ou, tendo o proponente o financiamento cancelado ou não apresentando as condições exigidas para sua obtenção ou ainda não efetuar no prazo previsto o pagamento do valor total da proposta com recursos próprios.

## **10. CONTRATAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE**

**10.1** A formalização da arrematação na modalidade de pagamento à vista será feita por meio de Auto de Arrematação assinado pelo(a) Leiloeiro(a) e pelo arrematante, que será lavrado imediatamente após o leilão.

**10.2** A transferência da propriedade ao arrematante vencedor será feita por meio da pertinente Carta de Arrematação a ser expedida pelo(a) Leiloeiro(a), que ocorrerá no prazo de até 20 (vinte) dias úteis após a realização do leilão, desde que já tenha sido feito o pagamento integral do valor principal e da comissão do(a) Leiloeiro(a), arcando o licitante vencedor com o pagamento do imposto devido (ITBI) e dos emolumentos cartoriais necessários para registro do título aquisitivo no cartório de registro de imóveis competente.

**10.3** Havendo recusa por parte do Oficial de Registro de Imóveis competente em registrar a Carta de Arrematação expedida pelo(a) Leiloeiro(a), arcará o arrematante com todos os custos necessários para lavratura da Escritura Pública e Compra e Venda.

**10.4** Em caso de pagamento por meio de financiamento pela TERRACAP, a Carta de Arrematação acompanhará o Contrato Particular de Compra e Venda com força de escritura ou por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, cuja escolha e providências para lavratura do documento caberá exclusivamente à TERRACAP que concederá o crédito, correndo todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio, cartorárias, certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para lavratura e registro, por conta do arrematante.

**10.5** Em caso de pagamento por meio de financiamento bancário, a Carta de Arrematação acompanhará o Contrato Particular de Compra e Venda com força de escritura ou por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, cuja escolha e providências para lavratura do documento caberá exclusivamente à instituição financeira que concederá o crédito, figurando a TERRACAP tão somente como interveniente-quitante, correndo todos os impostos, taxas e despesas, inclusive com laudêmio, cartorárias, certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro, por conta do arrematante.

#### **DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:**

**10.6** Em caso de pagamento por meio de financiamento da TERRACAP serão partes integrantes da Escritura Pública: o presente Edital, a carta de arrematação, as leis mencionadas neste edital.

**10.7** No caso de ser o licitante vencedor incapaz, observar-se-á o disposto na Lei Civil, nos termos da Lei nº 10.406/2002, artigo 1.691, do Código Civil, quanto à representação, assistência, tutela e curatela, obrigando-se o representante legal, nos casos em que se fizer necessário, a apresentar o alvará de suprimento e conhecimento, nos prazos previstos neste Edital.

**10.8** Constarão da Escritura Pública todas as cláusulas referentes aos direitos e obrigações previstos neste Edital, bem como os inerentes à Alienação Fiduciária, na forma descrita na Lei nº 9.514/97.

**10.9** A escritura pública de compra e venda, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da lei 9514/97, mesmo no caso de financiamento concedido pela própria TERRACAP, é irrevogável irretratável e insuscetível de rescisão unilateral ou desistência.

**10.10** O arrematante deverá efetuar os pagamentos de sua responsabilidade, constantes da Escritura Pública pertinente, sendo que o preço certo e ajustado para a venda será o valor da arrematação.

**10.11** A posse em que estiver investido o arrematante será mantida enquanto este estiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel, a ele incumbindo o pagamento pontual de todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições, preços públicos ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre este;

**10.12** Constituído em mora o arrematante, com atraso nos pagamentos superior a 90 (noventa) dias, serão iniciados pela TERRACAP os procedimentos relacionados à execução das garantias, nos termos estabelecidos por legislação específica, em especial a Lei nº 9.514/97;

**10.13** A falta de recebimento de aviso para pagamento e/ou para cumprimento de obrigação editalícia não isenta o arrematante das penalidades decorrentes da mora (atraso);

**10.14** Caso o arrematante não receba, ou não se lhe tenha sido disponibilizado o boleto bancário ou equivalente antes do vencimento, deverá tempestivamente comparecer à TERRACAP para efetuar o pagamento.

**10.15** Se, eventualmente, a TERRACAP pagar algum dos encargos inerentes ao imóvel, posteriormente à venda, ou à garantia, o arrematante terá que reembolsá-la imediatamente após ser-lhe comunicado e apresentado o documento respectivo, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento.

**10.16** Com o pagamento do saldo devedor e seus encargos e obrigações acessórias, consolida-se na pessoa do arrematante a plena propriedade do imóvel.

**10.17** Qualquer quitação conferida pela TERRACAP acha-se condicionada à apuração posterior de eventual diferença entre os valores efetivamente pagos e a atualização monetária a eles correspondente, ainda que tal ressalva não conste expressamente do respectivo recibo.

**10.18** As garantias contratadas abrangem os terrenos, as acessões, os melhoramentos, as construções e as instalações que lhe forem acrescidos e vigorarão pelo prazo necessário à quitação do imóvel e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, assim permanecendo até que o arrematante cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas à compra do imóvel.

**10.19** Os imóveis objetos de Alienação Fiduciária cuja propriedade se resolver em favor da TERRACAP serão alienados em leilão público específico, na forma descrita na Lei nº 9.514/97 e incluídos no débito os tributos, os preços públicos, as multas, as taxas e todas as despesas legais que acompanham o imóvel.

**10.20** As benfeitorias erigidas sobre o imóvel serão incorporadas ao imóvel e serão leiloadas nos termos do caput, ou adjudicadas em favor da TERRACAP caso não sejam arrematadas nos citados leilões.

**10.21** Na hipótese de o devedor fiduciante (arrematante) dar o seu direito sobre o imóvel em pagamento da dívida, ou seja, caso abra mão dos valores já pagos e benfeitorias realizadas, a TERRACAP poderá tomar para si o imóvel, dispondo deste como bem entender.

**10.21.1** Em quaisquer das modalidades de pagamento, deverá ser adotada, na formalização do negócio, a cláusula citada no item 4.1, consagrando a venda como sendo "*ad corpus*".

**10.22** Serão da responsabilidade do arrematante:

**10.22.1** Todas as despesas necessárias à lavratura e ao registro da escritura ou carta de arrematação expedida pelo Leiloeiro, conforme o caso.

**10.22.1.1** A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos e despesas, inclusive com laudêmio e cartorárias, emissão de alvarás, averbações de qualquer natureza, certidões atualizadas e/ou autorizativas, emolumentos, registros, outorga de escrituras públicas, ainda que relativo à hipótese de situações enfiteúticas não declaradas na ocasião do leilão.

**10.22.2** Em caso de pagamento por meio de financiamento, as ações para o registro poderão ser adotadas pela instituição financeira que estiver concedendo o crédito.

**10.22.3** O comprador somente será imitido na posse do imóvel após o recebimento, pela TERRACAP, do valor total ofertado no leilão e com a comprovação do devido registro da Carta de Arrematação (para compra com recursos próprios) ou do contrato particular de compra e venda ou da escritura pública de compra e venda (para compra com financiamento) no cartório de registro de imóveis competente, mediante apresentação da certidão de ônus atualizada do imóvel arrematado.

## **11. MULTA**

**11.1** Os valores recolhidos pelo arrematante, no ato do leilão, a título de comissão do(a) Leiloeiro(a) e sinal para garantia da contratação são revertidos em multa, nos casos de:

- a) Desistência;
- b) Não cumprimento do prazo para pagamento;
- c) Não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo arrematante e/ou pela instituição financeira escolhida.
- d) Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

## **12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

**12.1** As seguintes sanções poderão ser aplicadas aos participantes, conforme o caso, sem prejuízo da reparação dos danos causados a TERRACAP pelo infrator:

**12.1.1** Advertência, no caso de descumprimento das obrigações editalícias ou contratuais que não acarretem prejuízos para a TERRACAP.

**12.1.2** Suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a TERRACAP, por período não superior a 02 (dois) anos, quando ocorrer:

- a) Apresentação de documentos falsos ou falsificados;
- b) Irregularidades que acarretem prejuízo à TERRACAP, ensejando a frustração da licitação;
- c) Ações com intuito de tumultuar licitações ou prejudicar a execução do contrato;
- d) Prática de atos ilícitos, demonstrando não possuir idoneidade para licitar e contratar com a TERRACAP;
- e) Condenação definitiva por praticar fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos;
- f) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

**12.2** Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo, com as garantias do contraditório e da ampla defesa.

**12.3** A aplicação das penalidades ocorrerá após defesa prévia do interessado, no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

**12.4** No caso de aplicação de suspensão temporária caberá apresentação de recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis a contar da intimação do ato.

**12.5** Nos prazos de defesa prévia e recurso, será aberta vista do processo aos interessados.

### **13. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**13.1** Serão de responsabilidade do arrematante solucionar as seguintes pendências, caso existam, arcando com todos os custos e providências eventualmente necessárias:

- a) Tributos, multas, taxas de condomínio, pendências judiciais, débitos e demais encargos incidentes sobre o imóvel, independentemente da data do fato gerador, mesmo lançados ou cobrados futuramente em nome da TERRACAP ou de terceiros;
- b) Regularização do imóvel perante os entes e órgãos competentes, tais como o município onde se encontra situado, os cartórios de registro de imóveis, o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), a Receita Federal, entre outros;
- c) Adaptação das condições de fornecimento de água e luz;
- d) Adaptação das condições de uso e ocupação do solo e o estado da construção;
- e) Verificação do enquadramento da construção em relação à lei de zoneamento municipal;
- f) A desocupação do imóvel, se ocupado.

**13.1.1** A TERRACAP exime-se de toda e qualquer responsabilidade quanto aos casos e situações acima citados.

**13.1.2** No **ANEXO 2**, que é parte integrante deste Edital, estão listados os itens em que consta ação judicial.

**13.2** Havendo decisão judicial (liminar ou antecipatória de tutela) suspendendo o leilão e/ou seus efeitos, o valor da arrematação ou do sinal, conforme o caso, assim como a comissão do(a) Leiloeiro(a), somente serão devolvidos ao arrematante após o trânsito em julgado da respectiva ação ajuizada.

**13.3** As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os ARREMATANTES o negócio como sendo "*ad corpus*", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) outorgado(s) comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

**13.4** As fotos dos imóveis divulgadas no sítio eletrônico do(a) Leiloeiro(a) ou da TERRACAP são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão do lance, competindo, portanto, aos interessados, procederem com a visita prévia à realização do leilão.

**13.5** Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, averbação de construção, regularização de área e alteração de sua descrição na matrícula do imóvel, do estado de uso e ocupação do solo ou outras de medidas de qualquer ordem que objetivem sua regularização junto ao cartório imobiliário e órgãos competentes (Administração Regional, INCRA, Receita Federal, Central de Aprovação de Projetos, dentre outros), as despesas e emolumentos decorrentes correrão por conta do arrematante.

**13.6** Débitos de IPTU/TLP e Taxas Condominiais, se for o caso, débitos de água, luz, laudêmios, foros, etc, mesmo que anteriores a data do leilão, informados ou não na ocasião da venda, serão de responsabilidade do ARREMATANTE.

**13.7** Tratando-se de imóvel ocupado por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes para sua desocupação.

**13.8** Não ocorrendo à formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência expressa deste ou por descumprimento dos prazos, a TERRACAP se reserva o direito de realizar novo leilão ou consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições de preço do primeiro colocado (art. 64, §2º da Lei 8.666/93), Lei 13.303/2016, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da TERRACAP de 2018 e na forma da Resolução nº 250, em seus artigos 58, inciso XVIII; 59 inciso XXIX; 91, e 92 e no item XII Das Sanções, mantendo os demais termos deste Edital.

**13.9** Serão de responsabilidade do ARREMATANTE todos os impostos, taxas e tarifas que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, em especial aquelas quanto a incidência de ONALT e/ou ODIR, ou outra de qualquer natureza.

## **14. OUTRAS CONDIÇÕES**

**14.1** Presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, a TERRACAP, em defesa do interesse público, reserva-se o direito de revogar ou anular esta licitação, total ou parcialmente, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados a título de sinal ou complemento da venda, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba aos arrematantes, em qualquer das hipóteses, o direito à atualização monetária, indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.

**14.2** A TERRACAP e o(a) Leiloeiro(a) se eximem de responsabilidades e despesas por erros comprovados de digitação neste Edital, no site, em catálogos, anúncios, folhetos e termos de arrematação. Eventuais erros cometidos nas descrições dos lotes não darão aos participantes o direito de cancelarem arrematações ou pleitearem indenizações de quaisquer naturezas, reservando a TERRACAP e o(a) Leiloeiro(a) o direito de retificar as informações para cobertura de omissões ou eliminação de distorções acaso verificadas durante e/ ou posteriormente à ocasião do leilão.

**14.3** É facultada à Gerência de Administração de Recebíveis (GEARI) ou à autoridade a ela superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

**14.3.1** Os arrematantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão responder por escrito, no prazo determinado pela Gerência de Administração de Recebíveis (GEARI), sob pena de desclassificação.

**14.3.2** Todas as comunicações deverão ser feitas por escrito.

**14.4** Os casos não previstos neste Edital serão decididos pela DIRAF - Diretoria de Administração e Finanças da TERRACAP.

**14.5** Os imóveis desta licitação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, não cabendo ao Leiloeiro(a) nem à TERRACAP qualquer responsabilidade quanto a consertos e/ou reformas de quaisquer espécies nos imóveis leiloados.

**14.6** Os documentos exigidos neste Edital deverão ser apresentados no original, em cópia autenticada por cartório. A autenticação poderá ser feita, ainda, mediante cotejo com o original, pelos membros da Gerência de Administração de Recebíveis (GEARI).

**14.7** Não serão aceitos documentos com rasuras ou emendas que comprometam a sua autenticidade.

Informações complementares poderão ser obtidas no escritório do(a) Leiloeiro(a), situado no SCS – QD. 01 Bloco L, Lote 17, Edifício Márcia, Sala 607 Brasília/DF CEP: 70.307-900. Telefones: (61) 3202-1300 e (61) 98334-1300, e-mail: [contato@luzleiloes.com.br](mailto:contato@luzleiloes.com.br).

## **15. ELEIÇÃO DO FORO**

---

**15.1** Fica eleito o foro da cidade de Brasília para dirimir quaisquer questões judiciais decorrentes deste Edital.

**Edward Johnson Gonçalves de Abrantes**  
Diretor de Administração e Finanças  
DIRAF/TERRACAP