

**INFORMAÇÃO IMPORTANTE:****Abertura:**

A abertura da sessão para lances será a partir da publicação no DODF do Aviso de Leilão (Item 2.3)

**Pagamento:**

À vista: pagamento integral no ato do leilão por meio de boleto emitido pela TERRACAP ou TED (Transferência Eletrônica Disponível). (Item 6.1.1)

Financiado pela TERRACAP: o valor do financiamento poderá ser simulado no link: <https://servicosonline.terracap.df.gov.br/>, depois: "Simulador de valores", desconsiderando o aviso de desconto de 25% e selecionando "0,5%" em taxa de juros e o valor máximo de financiamento não pode ultrapassar 180 meses, sendo que o valor sobejado e o valor da entrada do financiamento deverão ser pagos no ato do leilão por meio de boleto emitido pela TERRACAP ou TED (Transferência Eletrônica Disponível). (Item 6.1.2)

Fica vedado ao devedor fiduciante participar na forma financiado pela TERRACAP, nas condições do item 6.1.2. (Item 6.1.2.1)

**Custas:**

As custas para a consolidação do imóvel previstas no item 8.1 não serão objeto de financiamento e deverão ser pagas à vista no ato do leilão (Item 6.1.2.2)

**Direito de Preferência:**

Ao devedor fiduciário é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao 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 (Lei 9.514/97) (Item 8.1)

Os valores aplicados aos devedores fiduciários que exercerem o direito de preferência serão os constantes no Art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514/1997, excetuando apenas a comissão de leiloeiro. (Item 8.2)

A não manifestação do devedor fiduciário até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra. (Item 8.3)

O direito de preferência deve ser exercido diretamente na TERRACAP, neste caso o pagamento deverá ser efetivado até o último dia útil antes da realização do leilão. Durante a realização da 1ª ou 2ª hasta do leilão, o direito de preferência deve ser exercido diretamente com o leiloeiro, neste caso com o acréscimo da comissão do leiloeiro (Item 8.4)

**Comissão do Leiloeiro:**

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. (Item 10.1)

O valor da comissão do(a) Leiloeiro(a) não compõe o valor do lance ofertado (Item 10.2)

## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 001/2024

### 1. CONDIÇÕES BÁSICAS

**1.1** 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, **JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK**, regularmente matriculado na **Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal**, sob o nº **56**, 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, de 20/11/97, Lei nº 13.465 de 11.07.2017, Lei nº 13.303, de 30 de junho de 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 18, expedida na sua sessão 1909ª, realizada em 15 de outubro de 2020, na forma da Resolução nº 267, bem como nas 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 Leiloeiro(a) Oficial **JUSSIARA SANTOS ERMANO SUKIENNIK**, 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 **28/02/2024**, às **14 horas**. Não havendo lance superior ou igual ao destacado para o primeiro leilão, seguir-se-á sem interrupção a recepção de lances para o segundo leilão.

**2º leilão:** Encerramento do 2º Leilão no dia **29/02/2024**, às **14 horas** .

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

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

**2.4** Retirada do Edital com a descrição dos bens a serem leiloados: no site da TERRACAP: <https://www.terracap.df.gov.br/index.php/compre-imoveis>, e no site do Leiloeiro(a):

**2.5** O site do(a) Leiloeiro(a) para fins de consulta deste Edital: [www.jussiaraleiloes.com](http://www.jussiaraleiloes.com) .

**2.6** 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 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 Leiloeiro(a), inserindo digitalizações dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade.
- b) CPF.
- c) RNE, caso seja estrangeiro, o qual deverá ter permanência legal e definitiva no país;
- d) Certidão de casamento, se for casado, bem como, documentos de identidade e CPF do cônjuge;
- e) Comprovante de endereço.
- 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 Leiloeiro(a), inserindo digitalizações dos seguintes documentos:

- a) CNPJ.
- b) Ato Constitutivo e devidas alterações.
- c) CPF e cédula de identidade/RNE do representante.
- d) 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.
- e) Inscrição Estadual;
- 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 nº 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 previamente no site do Leiloeiro(a), aceitando os termos e condições informados. A documentação para análise do cadastro deverá ser efetuado até 02 (dois) dias úteis antes da realização do leilão no site do Leiloeiro(a):

**5.6** 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, obedecidas as regras fixadas neste edital.

**5.7** 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).

**5.8** 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.

**5.9** 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:** pagamento integral no ato do leilão por meio de boleto emitido pela TERRACAP ou TED (Transferência Eletrônica Disponível).

**6.1.2 Financiado pela TERRACAP:** o valor do financiamento poderá ser simulado por meio do link: [http://www2.terracap.df.gov.br/terracapweb/simulacao\\_internet/Implementacao/form/FrmSimulacao.php](http://www2.terracap.df.gov.br/terracapweb/simulacao_internet/Implementacao/form/FrmSimulacao.php), sendo que o valor sobejado e o valor da entrada do financiamento deverão ser pagos no ato do leilão por meio de boleto emitido pela TERRACAP ou TED (Transferência Eletrônica Disponível).

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

**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, no subitem 6.1.2., bem como, o valor sobejante que deverão ser pagos à vista.

**6.3** A TERRACAP poderá realizar análise acerca da capacidade financeira dos arrematantes (Pessoas Físicas ou Jurídicas), que será executada de acordo com os normativos internos desta Empresa.

### **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 TJDFT 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>);
- j) Certidão Negativa de Débitos na Secretaria de Fazenda do Distrito Federal (<http://www.fazenda.df.gov.br>);
- k) Cópia autenticada do Balanço Patrimonial e da Demonstração do Resultado do exercício registrado na Junta Comercial;
- l) Certidão relativa a contribuições previdenciárias emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil

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

##### **6.4 Sobre o saldo devedor incidirão:**

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

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

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

##### **6.4.2 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, que ocorrerá da seguinte forma:**

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

**6.4.2.2 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);**

**6.4.3 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:**

**6.5** 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.

**6.6** Será cobrada, a cada prestação, uma taxa de administração de contratos no valor de R\$ 30,62, na qual incidirá tão somente correção monetária anual conforme os índices do contrato.

**6.7** 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.

**6.8** 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.

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

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

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

**6.11** 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;

**6.11.1** 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.

**6.12** 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 oferecidos desde a data da publicação do leilão e arrematados no dia do leilão, a quem maior lance oferecer até o horário de encerramento previsto em edital, 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 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 noticiadas por meio do site do Leiloeiro(a) e/ou ratificadas pelo 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 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 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 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** Caso não seja apresentada a documentação pertinente será convocado os demais participantes, em igualdade de condições, na forma do art. 64, §2º da Lei nº 8.666/93, Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, sem prejuízo das cominações legais cabíveis, nos termos do art. 81 da Lei nº 8.666/93.

**7.4.3** . Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de recusa do 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 Leiloeiro(a) são apenas facilitadores de oferta. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

**7.4.4** Sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final do leilão realizado de forma 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, passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado.

**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 o 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 o leilão, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema do 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.

## **8. DIREITO DE PREFERÊNCIA**

**8.1** Ao devedor fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para aquisição do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao 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 fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, de que trata este parágrafo, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

**8.2** Os valores aplicados aos devedores fiduciante que exercerem o direito de preferência serão os constantes no Art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514/1997, excetuando apenas a comissão de leiloeiro.

**8.3** A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

**8.4** O direito de preferência deve ser exercido diretamente na TERRACAP, neste caso o pagamento deverá ser efetivado até o último dia útil antes da realização do leilão. Durante a realização da 1ª ou 2ª hasta do leilão, o direito de preferência deve ser exercido diretamente com o leiloeiro, neste caso com o acréscimo da comissão do leiloeiro.

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

**9.1** 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.

**9.2** Recebida(s) a(s) impugnação(ões) ou esgotado o prazo para tanto, o 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.

**9.3** 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).

**9.4** 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.

**9.5** 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.

**9.6** 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.

## **10. PAGAMENTO NO ATO DO LEILÃO**

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

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

**10.3** O arrematante pagará a TERRACAP, no ato do leilão, por meio de boleto emitido pela TERRACAP o valor de 5% , referente ao sinal/entrada, do valor mínimo disposto no anexo 1 deste edital e caso houver, o pagamento integral do que sobejar do referido valor:

**10.3.1 Valor à Vista:** pagamento integral no ato do leilão por meio de boleto emitido pela TERRACAP ou TED (Transferência Eletrônica Disponível).

**10.3.2 Financiamento da TERRACAP:** o valor do financiamento poderá ser simulado por meio do link: [http://www2.terracap.df.gov.br/terracapweb/simulacao\\_internet/Implementacao/form/FrmSimulacao.php](http://www2.terracap.df.gov.br/terracapweb/simulacao_internet/Implementacao/form/FrmSimulacao.php), sendo que o valor sobejado e o valor da entrada do financiamento deverão ser pagos no ato do leilão por meio de boleto emitido pela TERRACAP ou TED (Transferência Eletrônica Disponível).

**10.4** Os pagamentos no ato do leilão, de responsabilidade exclusiva do arrematante, deverão ser feitas através de Transferência Eletrônica Disponível(TED) ou boleto emitido pela TERRACAP após o encerramento do leilão, nos termos do item 10.3 do presente edital.

**10.4.1** O não pagamento do lance e da comissão do Leiloeiro(a) no ato do leilão, 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 nº 8.666/93, bem como, da Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016.

**10.5** 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 nº 13.303, de 30 de junho de 2016, Regulamento Interno de Licitações e Contratos da TERRACAP, na forma da Resolução nº 267, em seu artigo 170, inciso IV.

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

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

**11.2** A transferência da propriedade ao arrematante vencedor será feita por meio da pertinente Carta de Arrematação a ser expedida pelo 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 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(CRI) competente.

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

### **Da Escritura Pública de Compra e Venda (EPCV):**

**11.4** 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.

**11.5** 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.

**11.6** 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, além da previsão do prazo de 72 (setenta e dois meses) para promover a construção em definitivo do imóvel.

**11.7** A escritura pública de compra e venda, com garantia de alienação fiduciária, nos termos da Lei nº 9.514/97, mesmo no caso de financiamento concedido pela própria Terracap, é irrevogável, irretroatável e insuscetível de rescisão unilateral ou desistência.

**11.8** 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.

**11.9** 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;

**11.10** 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;

**11.11** 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);

**11.12** 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.

**11.13** 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.

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

**11.15** Qualquer quitação conferida pela Terracap fica 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.

**11.16** 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.

**11.17** 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.

**11.18** 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.

**11.19** 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.

**11.19.1** 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*".

**11.20** Serão da responsabilidade do arrematante:

**11.20.1** Todas as despesas necessárias à lavratura e ao registro da escritura.

**11.20.2** A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o conseqüente 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 enfitêuticas não declaradas na ocasião do leilão.

**11.20.3** 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 (CRI) competente, mediante apresentação da certidão de ônus atualizada do imóvel arrematado.

**11.20.4** O prazo de 72 (setenta e dois) meses para promover a construção em definitivo do imóvel, deverá constar da Escritura Pública de Compra e Venda com cláusula de obrigação de fazer.

## 12. MULTA

**12.1** Os valores recolhidos pelo arrematante, no ato do leilão, a título de comissão do 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.

## 13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

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

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

**13.1.2** 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.

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

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

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

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

## 14. DISPOSIÇÕES GERAIS

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

- a) Tributos, impostos, 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 junto às Administrações Regionais;
- 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;
- f) A desocupação do imóvel, se ocupado.

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

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

**14.2** 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 Leiloeiro(a), somente serão devolvidos ao arrematante após o trânsito em julgado da respectiva ação ajuizada.

**14.3** 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.

**14.4** As fotos dos imóveis divulgadas no sítio eletrônico do 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.

**14.5** 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.

**14.6** 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.

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

**14.8** 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 nº 8.666/93), bem como, Lei nº 13.303, de 30 de junho de 2016, mantendo os demais termos deste Edital.

**14.9** 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.

## 15. OUTRAS CONDIÇÕES

**15.1** Presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, a TERRACAP, em defesa do interesse público, reserva-se o direito de revogar ou anular este leilão, 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.

**15.2** A TERRACAP e o 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 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.

**15.3** 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.

**15.3.1** 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.

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

**15.4** Os casos não previstos neste Edital serão decididos pela Diretoria de Administração e Finanças da TERRACAP (DIRAF).

**15.5** Os imóveis deste leilão 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.

**15.6** 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).

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

**15.8** Informações complementares poderão ser obtidas no escritório do Leiloeiro(a), Endereço: SBS QUADRA 2 BLOCO S, SALA 901 - ASA SUL - ED. EMPIRE CENTER - CEP 70070-904 - BRASÍLIA /DF, Telefones: (61) 3710-7000/ (61) 99819-0030.

## 16. ELEIÇÃO DO FORO

**16.1** 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

### ANEXO 1 - Detalhe dos Imóveis

Item	Endereço do Imóvel	Processo	Cidade	Área (m²)	Potencial	Situação	Cartório	Matrícula	1º Leilão	2º Leilão
01	SAMAMBAIA QN 313 CONJ A LT 02	111.002601/2008	SAMAMBAIA	900,00	2.700,00	Vazio	3º CRI	159.010	<b>1.180.953,63</b>	<b>2.559.673,42</b>
02	SAMAMBAIA QS 318 CONJ 02 LT 04	111.000840/2012	SAMAMBAIA	100,00	300,00	Ocupado	3º CRI	336.718	<b>1.608.346,20</b>	<b>502.434,76</b>
03	SAMAMBAIA QS 108 CONJ 09 LT 10	111.000833/2012	SAMAMBAIA	100,00	350,00	Vazio	3º CRI	345.949	<b>648.527,82</b>	<b>1.549.643,14</b>
04	SAMAMBAIA QN 505 CONJ 02 LT 01	111.002061/2012	SAMAMBAIA	576,15	1.728,45	Ocupado	3º CRI	339.842	<b>2.128.326,13</b>	<b>2.564.427,62</b>
05	SAMAMBAIA QN 510 CONJ 03 LT 05	111.001574/2013	SAMAMBAIA	150,00	525,00	Vazio	3º CRI	341.392	<b>561.179,62</b>	<b>943.208,63</b>
06	ADE-AGUAS CLARAS CONJ 24 LT 11	111.004859/2013	TAGUATINGA	150,00	300,00	Ocupado	3º CRI	172.954	<b>1.492.472,09</b>	<b>875.242,01</b>
07	M/NORTE-QNM QD 34 CONJ H-2 LT 03	111.005693/2013	TAGUATINGA	128,00	256,00	Ocupado	3º CRI	225.752	<b>380.104,83</b>	<b>377.090,90</b>
08	AREA DES/ECONOMICO QD 400 CONJ 04 LT 24	111.001109/2014	RECANTO DAS EMAS	122,10	488,40	Ocupado	3º CRI	347.875	<b>390.619,27</b>	<b>678.574,23</b>
09	PARANOÁ QD 04 CONJ 01 LT 03	111.001608/2014	PARANOÁ	1.843,76	3.318,77	Vazio	2º CRI	133.749	<b>3.294.886,32</b>	<b>2.999.757,68</b>
10	SAMAMBAIA QN 321 CONJ C LT 10	111.000548/2015	SAMAMBAIA	100,00	300,00	Ocupado	3º CRI	159.935	<b>402.204,65</b>	<b>546.940,64</b>
11	SRL QD 06 CONJ L LT 04	111.000965/2016	PLANALTINA	160,00	384,00	Vazio	8º CRI	1.371	<b>129.747,81</b>	<b>130.361,84</b>
12	CENTRO URBANO QD 202 CONJ 02 LT 24	111.001390/2016	SAMAMBAIA	206,94	620,82	Vazio	3º CRI	254.389	<b>632.416,55</b>	<b>499.463,86</b>
13	ADE-AGUAS CLARAS CONJ 16 LT 26	111.002033/2016	TAGUATINGA	150,00	300,00	Ocupado	3º CRI	172.661	<b>662.401,82</b>	<b>208.954,33</b>
14	SANTA MARIA EQ 216/316 LT D-5	111.000291/2017	SANTA MARIA	200,00	540,00	Ocupado	5º CRI	23.570	<b>1.304.384,85</b>	<b>149.625,75</b>
<b>Valor Total do Leilão</b>									<b>14.816.571,59</b>	<b>14.585.398,81</b>



**Companhia Imobiliária de Brasília**  
**ANEXO 2 - Ação Judicial**

<b>ITEM</b>	<b>ENDEREÇO DO IMÓVEL</b>	<b>AÇÃO JUDICIAL?</b>	<b>PROCESSO JUDICIAL</b>
05	SAMAMBAIA QN 510 CONJ 03 LT 05	SIM	0718615-32.2017.8.07.0001
13	ADE-AGUAS CLARAS CONJ 16 LT 26	SIM	0701455-64.2022.8.07.0018
09	PARANOÁ QD 04 CONJ 01 LT 03	SIM	0700622-46.2022.8.07.0018