

**EDITAL DE 1º LEILÃO PÚBLICO Nº 103/2013****CONDIÇÕES BÁSICAS**

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, criada nos termos do Decreto-Lei nº 759, de 12.08.69, e constituída pelo Decreto nº 66.303, de 06.03.70, alterado pelo Decreto-Lei nº 1.259, de 19.02.1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília-DF, CNPJ/MF nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada pela GERÊNCIA DE FILIAL ALIENAR BENS MÓVEIS E IMÓVEIS SÃO PAULO/SP, aqui por diante denominada simplesmente CAIXA, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de LEILÃO PÚBLICO, por intermédio de LEILOEIRO OFICIAL MAURO ZUKERMAN credenciado, regularmente matriculado na junta comercial do Estado de SÃO PAULO sob nº 328, para alienação do(s) imóvel(is) recebido(s) em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra(m), conforme Aviso de Venda publicado na imprensa, que é parte integrante do presente Edital, 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, bem como pela Lei 9.514/97 de 20/11/97 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

**1 - DO OBJETO**

1.1 - Imóveis recebidos em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária, relacionados e descritos no Anexo II do presente Edital.

**2 - DA HABILITAÇÃO**

2.1 - Os interessados que desejarem contar com financiamento ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS, para pagamento total ou parcial do lance, deverão dirigir-se a uma das agências da CAIXA, descritas no Aviso de Venda Anexo I, a fim de obterem o documento de habilitação prévia, conforme Anexo VI e VII, para participação no leilão.

2.1.1 – A Carta de Crédito Habitacional emitida pela CAIXA em nome do arrematante também será aceita como documento para fins de habilitação.

2.2 - Para tanto, deverão pagar a tarifa bancária correspondente e apresentar a documentação exigida para o tipo de financiamento pretendido, bem como atender os requisitos necessários à liberação do FGTS, se for o caso.

2.3 - Não será concedida habilitação prévia ao proponente cuja análise cadastral aponte indignidade e/ou restrições em operação anterior, realizada junto à CAIXA, na qual o interessado haja incorrido em descumprimento do contrato.

### **3 - DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO**

3.1 - O preço mínimo da venda, para cada imóvel, corresponde ao “Valor de Venda” constante no Anexo II, deste Edital, admitindo-se lances para pagamento em Reais (R\$), à vista, com recursos do FGTS ou com financiamento, quando for o caso.

3.2 - Para os imóveis que podem contar com financiamento, o limite máximo permitido, para cada imóvel, é o menor dos valores entre o valor da proposta e avaliação do imóvel, observada a quota de financiamento definida para a modalidade na data da contratação.

3.3 - Os interessados que desejarem contar com financiamento ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS deverão participar do leilão munidos do instrumento de habilitação adequado, emitido pela CAIXA.

3.3.1 - No caso de financiamento, o prazo, as modalidades, as condições do interessado e os valores deverão enquadrar-se nas exigências Legais e Normativas da CAIXA e do Conselho Curador do FGTS, se for o caso, na data da contratação.

3.4 - O valor do FGTS utilizado para aquisição do imóvel somado ao valor de financiamento, se for o caso, não poderá ultrapassar o menor dos valores entre o valor da proposta e avaliação do imóvel.

3.5 - O valor do FGTS não poderá ultrapassar o limite exigido para as operações do SFH e não poderá ser utilizado na aquisição de imóveis não residenciais.

3.6 - Os imóveis de item 2, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 23, 24, 32, 33, 40, 41, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 55, 56 e 58 somente poderão receber propostas para pagamento total à vista.

### **4 - DOS LANCES**

4.1 - Os lances são verbais e deverão ser ofertados no leilão pelos interessados ou seus procuradores, estes devidamente investidos por instrumento de mandato, com firma do outorgante reconhecida por tabelião.

4.2 - Os interessados que desejarem optar por alguma modalidade de financiamento deverão entregar ao LEILOEIRO, no momento da arrematação, o instrumento expedido pela CAIXA, a fim de que fique comprovada sua habilitação a financiamento para o imóvel nele constante, nas condições estabelecidas.

4.2.1 - Nesse caso, as únicas variações permitidas, visando elevar a qualidade do lance ofertado, são:

- reduzir o valor máximo de financiamento, constante no instrumento de habilitação;
- e /ou
- reduzir o prazo máximo de financiamento previsto;

4.3 - Os interessados que desejarem utilizar os recursos da conta vinculada do FGTS, poderão ofertar lances munidos do instrumento expedido pela CAIXA para comprovação

do enquadramento do imóvel e do comprador nas condições necessárias, bem como do valor máximo a ser utilizado.

## **5 - DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR**

5.1 - Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão.

## **6 - DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO**

6.1 - O arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5 % do lance vencedor.

6.1.1 - O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

6.2 - O arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, a título de sinal para garantia de contratação, o valor correspondente a 10% do lance ofertado.

6.3 - Os pagamentos no ato far-se-ão pela emissão de 02 (dois) cheques, sendo um de valor correspondente à comissão do leiloeiro e o outro referente ao sinal.

6.4 - O não pagamento do lance e da comissão do leiloeiro 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.

## **7 - DOS AUTOS DO LEILÃO**

7.1 - Será elaborado no leilão o Auto do Leilão contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor, valor pago no ato do leilão e dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

7.2 - O Auto do Leilão será assinado pelo arrematante.

7.3 - O Auto do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

## **8 - DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL**

8.1 - A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo Leiloeiro, e constará da Ata de Leilão.

## **9 - DA CONVOCAÇÃO DO ARREMATANTE**

9.1 - O arrematante terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data do Leilão Público, para comparecer à Agência contratante, especificada na Proposta do

Arrematante conforme anexo III, e efetuar o pagamento do restante da parte não financiada ou do valor total, se à vista, bem como apresentar a documentação necessária para finalização do contrato.

9.1.1 - O arrematante que não comparecer à Agência contratante no prazo acima estipulado para finalizar a contratação, será considerado desistente.

9.1.2 - No caso de utilização de FGTS para pagamento da parte não financiada, será considerada, para efeito de cumprimento dos prazos, a data da remessa do DAMP, para débito.

9.2 - O pagamento a que se refere o subitem anterior será feito mediante autenticação do PP, fornecido pela Agência da CAIXA que formalizará a venda.

9.3 - O contrato de financiamento ou escritura pública, conforme o caso, será firmado em até 30 dias corridos após a realização do Leilão Público.

9.4 - Serão da responsabilidade do adquirente:

9.4.1 - todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

9.4.2 - o recolhimento do laudêmio incidente sobre a venda, quando houver;

9.4.3 - 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, emolumentos, registros, etc.

9.4.4 - apresentação junto à Agência da CAIXA da escritura/contrato registrado.

## **10 - DA DESISTÊNCIA**

10.1 - O arrematante interessado em desistir da compra do imóvel deverá preencher o Termo de Desistência, que constitui o Anexo V deste Edital.

## **11 - DA MULTA**

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

11.1.1 - desistência;

11.1.2 - não cumprimento do prazo para pagamento;

11.1.3 - não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo arrematante.

11.1.4 - descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

## **12 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

12.1 - Não poderão participar da presente licitação, empregados e dirigentes da CAIXA, bem como seus cônjuges e/ou companheiros.

12.2 - Não poderão participar da presente licitação interessado que possua familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consangüinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de: cargo comissionado que atue na área demandante da licitação; cargo comissionado que atue na área que realiza a licitação; autoridade da CAIXA hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

12.3 - Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a cargo e ônus do adquirente a sua regularização.

12.4 - Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital, em seus anexos e outros veículos de comunicação, e meramente ilustrativas as fotos divulgadas.

12.5 - Os imóveis serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a sua desocupação, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes, bem como não podendo o adquirente alegar desconhecimento de suas condições, características, compartimentos internos e localização.

12.6 - Na hipótese do adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data da realização do leilão e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório.

12.7 - O adquirente, não ocupante do imóvel, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU) e condominial (por cotas inadimplidas seja ordinárias ou extraordinárias). Tais débitos gerados até a data da venda são de responsabilidade e serão arcados pela CAIXA.

12.8 - Não reconhecerá a CAIXA quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o imóvel objeto da licitação.

12.9 - A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte da CAIXA, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

12.10 - A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste "Edital de Leilão Público - Condições Básicas", bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

12.10.1 - O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

12.11 - A CAIXA prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda, por meio de suas Agências e da Gerência de Filial Alienar Bens Móveis e Imóveis/GILIE.

12.12 - Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro público oficial, Sr. MAURO ZUKERMAM – JUCESP Nº 328, no endereço AVENIDA ANGÉLICA Nº 1.996 – SÃO PAULO/SP – TELEFONE 2184-0900, e nos sítios [www.zukerman.com.br](http://www.zukerman.com.br) e [www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br).

12.13 - Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Sede da Seção Judiciária da Justiça Federal do Estado de SÃO PAULO.

### **13 - CONSTAM DESTES EDITAIS:**

- Anexo I - Aviso de Venda
- Anexo II - Relação dos Imóveis
- Anexo III - Termo de Arrematação
- Anexo IV - Carta de Arrematação
- Anexo V - Termo de Desistência
- Anexo VI - Modelo de documento de habilitação prévia no caso de financiamento
- Anexo VII - Modelo de documento de habilitação prévia no caso de utilização de FGTS

SÃO PAULO \_\_\_\_\_, 27 de JUNHO de 2013  
Local/data

---

MAURO ZUKERMAN  
Leiloeiro(a) Oficial – JUCESP Nº 328