

**EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO - CONDIÇÕES BÁSICAS**

A COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO LTDA – SICOOB EMPRESARIAL, instituição financeira não bancária, sociedade cooperativa de primeiro grau, AF BACEN nº 0301195833, de 04/07/2003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.856.736.0001-80, com sede na cidade de Brasília/DF, SIA - Trecho 03, Lote 225, Edifício Fibra, Térreo, neste ato representada por Almon Botelho Alvarenga Junior, diretor administrativo e financeiro, CPF nº 579.189.371-04 e Fabrício Alencar de Andrade, diretor operacional, CPF nº 854.357.671-72, daqui por diante denominada simplesmente comitente ou SICOOB Empresarial, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar LEILÃO PÚBLICO, exclusivamente pela internet, por intermédio de LEILOEIRA OFICIAL regularmente matriculada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal, para alienação de imóvel recebido em garantia, em contrato inadimplente de Alienação Fiduciária, pela maior oferta, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, 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 pela Lei 9.514/97, pelo Decreto 21.981/32 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

**DATAS E HORÁRIOS** (horários de Brasília)

**1º Pregão: 08/08/2024, às 10h00min**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances que não poderão ser inferiores a **R\$ 1.737.065,96** (um milhão, setecentos e trinta e sete mil, sessenta e cinco reais e noventa e seis centavos), equivalente ao valor de avaliação dos bens (Lei 9.514/97, art. 27, §1º). O sistema estará disponível para recepção de lances com, no mínimo, 5 (cinco) dias de antecedência da data marcada para o primeiro pregão.

**2º Pregão: 09/08/2024, às 10h00min**, ocasião em que permanecerá aberto por no mínimo 10 (dez) minutos para lances; será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária [**R\$ 1.456.833,87** (um milhão, quatrocentos e cinquenta e seis mil, oitocentos e trinta e três reais e oitenta e sete centavos)], podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, nos termos do art. 27, §2º, da Lei 9.514/97, na redação dada pela Lei nº 14.711/2023. O sistema estará disponível para recepção de lances a partir do encerramento, sem êxito, do primeiro pregão.

**Regras gerais:** sobrevindo lance nos 03 (três) minutos antecedentes ao termo final acima estipulado, o horário de fechamento do pregão será prorrogado em 03 (três) minutos e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os USUÁRIOS interessados tenham oportunidade de ofertar novos lances; passados 03 (três) minutos sem novo lance, o leilão será encerrado. Durante o leilão extrajudicial, os lances deverão ser oferecidos diretamente no sistema da leiloeira e imediatamente divulgados on-line, de modo a viabilizar a apreciação do tempo real das ofertas.

**DESCRIÇÃO DOS BENS:** (a) **11ª Gleba**, com 02ha.00a.68ca, desmembrada do Quinhão 4, na Fazenda Taboquinha, com os limites e confrontações descritos na **matrícula nº 29.223** do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, avaliado em R\$ 443.595,85 e (b) **13ª Gleba**, com 02ha.06ª.82ca, desmembrada do Quinhão 4, na Fazenda Taboquinha, com os limites e confrontações descritos na **matrícula nº 29.225** do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, avaliado em R\$ 1.293.470,11, já considerando 600 m<sup>2</sup> de benfeitorias não averbadas.

**HABILITAÇÃO PARA O LEILÃO:** Os interessados em ofertar lances e/ou propostas de compra, deverão se cadastrar previamente no site da leiloeira Moacira Tegoni Goedert, aceitar os termos e condições informados e encaminhar para o e-mail contato@moacira.lél.br, cópias dos seguintes documentos: **Pessoa Física:** RG, CPF, comprovante de endereço e, se casado for, certidão de casamento e documentos do cônjuge; **Pessoa Jurídica:** CNPJ, contrato social, comprovante de endereço, documentos pessoais dos sócios (RG e CPF) e/ou procuração com firma reconhecida da assinatura.

**COMISSÃO DA LEILOEIRA:** A comissão devida à leiloeira será de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, não se incluindo no valor do lance (art. 24 do Decreto 21.981/32), com pagamento em até o primeiro dia útil posterior à arrematação, mediante depósito/transferência para conta corrente indicada pela leiloeira.

**PROPOSTA DE ARREMATAÇÃO:** Os interessados em adquirir o bem com pagamento parcelado poderão ofertar proposta à leiloeira, **por escrito** para o e-mail [contato@moacira.lel.br](mailto:contato@moacira.lel.br), observadas as seguintes condições: parcelamento de até 90% (noventa por cento) do valor do lance vencedor, para pagamento em até 60 (sessenta) meses, com taxa de juros de 1,30% a.m., com alienação fiduciária do imóvel arrematado. Havendo mais de uma proposta em diferentes condições, o comitente decidirá soberanamente pela mais vantajosa; sendo em iguais condições, o comitente decidirá pela formulada em primeiro lugar. Cabe ressaltar que a apresentação da proposta não suspende o leilão e que a proposta somente será submetida à apreciação do comitente se não houver lance eletrônico para pagamento à vista.

**PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:** A arrematação far-se-á mediante pagamento à vista através de transferência bancária eletrônica (TED) em favor da Cooperativa de Economia e Crédito de Livre Admissão Ltda - SICOOB Empresarial, CNPJ nº 05.856.736.0001-80, banco 0756 (Banco Cooperativo do Brasil), agência 0001-9, conta corrente nº 436400001-9: a) 10% (dez por cento) do lance vencedor, como sinal, até 12/08/2024; b) 90% (noventa por cento) do lance vencedor até 14/08/2024. A comprovação dos pagamentos deverá ser encaminhada para o e-mail: [contato@moacira.lel.br](mailto:contato@moacira.lel.br). O não pagamento do lance vencedor e/ou da comissão da leiloeira no prazo fixado implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra ele. Adicionalmente, o arrematante que não efetuar os pagamentos fica impedido de participar de leilões realizados pelo SICOOB Empresarial ou pela leiloeira.

**DO DIREITO DE PREFERÊNCIA:** Até a data da realização do segundo leilão, é assegurado ao devedor fiduciante o direito de preferência para adquirir o imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado às despesas, aos prêmios de seguro, aos encargos legais, às contribuições condominiais, aos tributos, inclusive os valores correspondentes ao imposto sobre transmissão inter vivos, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do credor fiduciário, e às despesas inerentes aos procedimentos de cobrança e leilão, hipótese em que incumbirá também ao fiduciante o pagamento dos encargos tributários e das despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive das custas e dos emolumentos. (Lei 9.514/97, art. 27, §2º-B). Caso o devedor fiduciante opte por exercer o direito de preferência, este deverá comunicar à leiloeira por meio do e-mail [contato@moacira.lel.br](mailto:contato@moacira.lel.br) para tratativas operacionais, informando contatos pessoais (e-mail e telefone) para comunicações posteriores, se necessário. A não manifestação do devedor fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra. O devedor fiduciante, no exercício do direito de preferência, terá o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis ou até a data de realização do leilão, o que ocorrer primeiro, para efetuar o pagamento no valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária para finalização da aquisição do imóvel. O pagamento será feito diretamente à Comitente, conforme indicado neste edital, ficando desde logo convencionado que somente após a comprovação da quitação, o imóvel será retirado do leilão **por exercício do direito de preferência**. O não pagamento dentro do prazo estabelecido neste item será considerado desistência e o imóvel seguirá o curso no Leilão Público para conclusão de possíveis arrematações ou oferecimento em novo certame. Caso haja ação judicial sobre o imóvel, o exercício do direito de preferência está condicionado à prévia desistência da ação, bem como pagamento de honorários advocatícios.

**DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL:** A homologação do resultado do leilão é efetuada pela leiloeira, na ata do leilão, contendo o valor do lance vencedor, o valor pago no ato do leilão, as condições de pagamento e dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes e informará, se for o caso, a não ocorrência de lance eletrônico ou oferta de proposta para o imóvel. Será considerado vencedor o lance eletrônico de maior valor registrado no site da leiloeira. O resultado oficial do leilão público será divulgado por meio de afixação da ata do leilão, até 15/08/2024, nos mesmos locais onde se procedeu a divulgação deste edital, com publicação no site da leiloeira. O Termo de Arrematação é assinado pela leiloeira e pelo arrematante.

**DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE:** Serão da responsabilidade do adquirente: (a) os atos e despesas de transferência de propriedade, baixa de gravames e imissão na posse, bem como a iniciativa necessária ao registro da carta de arrematação, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, etc.; (b) arcar com todos os custos necessários para lavratura da Escritura Pública e Compra e Venda na hipótese de pagamento parcelado ou na eventualidade de recusa por parte do Oficial de Registro de Imóveis competente em registrar a Carta de Arrematação expedida pela leiloeira, se efetuado o pagamento à vista; (c) a apresentação ao SICOOB Empresarial de cópia atualizada da matrícula do imóvel arrematado, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 dias a contar da assinatura da carta de arrematação ou da escritura pública de compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária.

**DA DESISTÊNCIA E DA MULTA:** O arrematante que não efetuar integralmente os pagamentos devidos será considerado desistente. Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, poderá ser convocado para alienação do bem o licitante que houver oferecido o lance imediatamente anterior. Os valores devidos pelo arrematante a título de comissão de leiloeiro e sinal são revertidos em multa, nos casos de desistência.

#### **DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:**

a) No caso de existência de ação judicial, recairá sobre a comitente o risco de evicção de direito, nos termos do art. 447 e seguintes do Código Civil, sendo que, sobrevindo decisão transitada em julgado decretando a anulação do título aquisitivo da comitente (Consolidação da Propriedade), o contrato que for assinado com o licitante se resolverá de pleno direito. Nesse caso, a comitente devolverá ao adquirente os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como caução, sinal, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de aquisição do imóvel. A evicção não gera indenização por perdas e danos.

b) Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel 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.

c) O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “*ad corpus*”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e será vendido no estado de ocupação e conservação em que se encontra, 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.

d) 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.

e) 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 e vencidos até a data da arrematação são de responsabilidade e serão arcados pelo SICOOB Empresarial.

f) Não reconhecerá o SICOOB Empresarial quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o imóvel objeto da licitação.

g) A participação no presente leilão público implica 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.

h) O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

i) Em caso de pagamento por meio de financiamento bancário a Carta de Arrematação será substituída por 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 o SICOOB Empresarial 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.

j) Não poderão participar da presente licitação, empregados e dirigentes do SICOOB Empresarial, bem como seus cônjuges e/ou companheiros.



## EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO DE VENDA DE IMÓVEL - ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

k) Informações detalhadas sobre o leilão podem ser obtidas com a leiloeira pública oficial, Sra. Moacira Tegoni Goedert, e-mail [contato@moacira.lel.br](mailto:contato@moacira.lel.br) e pelos telefones (61) 3041-9533 e (61) 99232-8207.

l) Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro de Brasília/DF.

Brasília-DF, 18 de julho de 2024.

**COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO LTDA - SICOOB EMPRESARIAL**

---

Almon Botelho Alvarenga Junior  
*Diretor Administrativo e Financeiro*

---

Fabício Alencar de Andrade  
*Diretor Operacional*

## Anexo I - AVISO DE VENDA – LEILÃO EXTRAJUDICIAL

**MOACIRA TEGONI GOEDERT**, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na JUCIS/DF sob o nº 63/2013, comunica a todos quanto o presente edital virem ou dele tiverem conhecimento que, devidamente autorizada pelo credor fiduciário **SICOOB Empresarial** - Cooperativa de Economia e Crédito de Livre Admissão Ltda, CNPJ nº 05.856.736.0001-80, com sede em Brasília/DF, promoverá a venda em Leilão Público on-line (internet), do tipo “Maior Lance ou Oferta”, com base no artigo 27 da Lei 9.514/97 e no Decreto 21.981/1932, de imóvel com consolidação da propriedade fiduciária em favor do SICOOB Empresarial, com arrimo na Lei 9.514/97 a saber:

**Descrição dos Imóveis:** (a) **11ª Gleba**, com 02ha.00a.68ca, desmembrada do Quinhão 4, na Fazenda Taboquinha, com os limites e confrontações descritos na **matrícula nº 29.223** do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, avaliado em R\$ 443.595,85 e (b) **13ª Gleba**, com 02ha.06ª.82ca, desmembrada do Quinhão 4, na Fazenda Taboquinha, com os limites e confrontações descritos na **matrícula nº 29.225** do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, avaliado em R\$ 1.293.470,11, já considerando 600 m<sup>2</sup> de benfeitorias não averbadas.

**Data, horário e lance mínimo:** Se no primeiro leilão público, às **10h do dia 08/08/2024**, o maior lance oferecido for inferior ao valor de avaliação dos imóveis (**R\$ 1.737.065,96**), estipulado na forma da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão às **10h do dia 09/08/2024**, quando será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária (**R\$ 1.456.833,87**), podendo, caso não haja lance que alcance referido valor, ser aceito pelo credor fiduciário, a seu exclusivo critério, lance que corresponda a, pelo menos, metade do valor de avaliação do bem, nos termos do art. 27, §2º, da Lei 9.514/97, na redação dada pela Lei nº 14.711, de 2023.

**Situação Física:** o imóvel é ofertado “*ad corpus*”, nas condições, inclusive de ocupação, em que se encontra;

**Local do Leilão:** site da leiloeira: [www.moacira.lel.br](http://www.moacira.lel.br).

**Outros encargos:** Correrão por conta do arrematante 5% (cinco por cento) sobre a arrematação como comissão da leiloeira, ITBI e emolumentos cartorários.

**Forma de pagamento:** consulte o edital.

**Desistência:** Não será admitida desistência.

Informações: [contato@moacira.lel.br](mailto:contato@moacira.lel.br) e telefones: (61) 3041-9533 e (61) 99232-8207.

Edital completo e leilão on-line através do site: [www.moacira.lel.br](http://www.moacira.lel.br)