

## **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 pelo Banco Pan S/A, inscrito no CNPJ sob o nº 59.285.411/0001-13, com sede na cidade de São Paulo-SP, conforme Instrumento Público de Procuração outorgado em 16/09/2015, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar LEILÃO PÚBLICO, por intermédio de LEILOEIRO OFICIAL credenciado, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado de Santa Catarina, 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 o presente leilão pelas disposições legais vigentes, em especial os Decretos nº 21.981 de 19.10.32 e 22.427 de 01.02.33 e a Lei 9.514 de 20/11/97, além das condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

### **1 - DO OBJETO**

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

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

2.1 - O preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o 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.

2.2 - Os interessados que desejarem contar com financiamento e/ou utilizar recursos da conta vinculada do FGTS deverão comparecer a qualquer agência da CAIXA a fim de se inteirar das condições.

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

2.3.1 - 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.

2.3.2 – Os interessados que desejarem contar com financiamento CAIXA deverão submeter-se à análise de risco de crédito junto a qualquer agência, sujeita à aprovação do crédito.

2.3.2.1 – Recomenda-se que a análise de risco de crédito seja realizada previamente, até a data da realização do leilão, a fim de evitar o cancelamento da venda pela não-contratação dentro do prazo previsto no edital.

2.3.3 – As modalidades de financiamento utilizadas são:

- Carta de Crédito SBPE;
- Carta de Crédito FGTS;
- Pró-Cotista.

2.4 – Para a utilização de FGTS com a finalidade de aquisição de imóvel deverão ser observadas as condições vigentes do Conselho Curador do FGTS.

2.4.1 - 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.

2.4.2 - 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 - DOS LANCES**

3.1 - 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 - DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR**

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

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

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

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

5.2 – O arrematante paga ao leiloeiro, no ato do leilão, a título de sinal para garantia de contratação, o valor correspondente a 5% do lance ofertado.

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

5.4 – 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.

5.4.1 – O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro no ato do leilão fica impedido de participar de leilões realizados pela CAIXA.

## **6 – DOS AUTOS DO LEILÃO**

6.1 - 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.

6.2 - O Auto do Leilão será assinado pelo arrematante.

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

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

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

## **8 - DA CONVOCAÇÃO DO ARREMATANTE**

8.1 - 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.

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

8.1.3 - 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.

8.2 - O pagamento a que se refere o subitem anterior será feito mediante autenticação do recibo de pagamento, fornecido pela Agência da CAIXA de preferência do cliente.

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

8.4 - Serão da responsabilidade do adquirente:

8.4.1 - todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

8.4.2 - 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, emolumentos, registros, etc.

8.4.3 – Apresentação junto à Agência da CAIXA da escritura/contrato registrado junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura do instrumento de compra e venda.

## **9 - DA DESISTÊNCIA**

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

## **10 – DA MULTA**

10.1 – 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:

10.1.1 - desistência;

10.1.2 - não cumprimento do prazo para pagamento;

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

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

## **11 – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

11.1 - Não poderão participar da presente licitação, empregados e dirigentes da CAIXA e do Banco Pan S/A, bem como seus cônjuges e/ou companheiros.

11.2 - Não poderão participar da presente licitação interessados que possuam familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau) detentor de cargo comissionado na CAIXA ou no Banco Pan S/A; que atue na VIVAR, DESCO, SUVOP, GEMCO, CEMCO e REMCO, bem como autoridade da CAIXA hierarquicamente superior às áreas supramencionadas.

11.3 - 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.

11.4 - Os imóveis são ofertados à venda como coisa certa e determinada (venda “ad-corpus”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e 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.

11.5 - 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.

11.6 - 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), responsabilizando-se a CAIXA pelos débitos gerados até a data da venda em Leilão.

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

11.8 - 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.

11.9 - 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.

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

11.10 - Informações detalhadas sobre o leilão podem ser obtidas no escritório do Leiloeiro público oficial, Senhor(a). EDUARDO ABREU ALVES BARBOSA (matrícula JUCESC AARC/258), no endereço abaixo:

Endereço RUA ARAÚJO FIGUEIREDO, 119 – CJ 401 – CENTRO – FLORIANÓPOLIS/SC – CEP: 88010-520 Fone (48) 3025-1050.

11.11 - 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 SANTA CATARINA.

#### **11.12 – AGÊNCIA DA CAIXA (EXCLUSIVO):**

11.12.1 – As Agências da CAIXA que receberem os interessados na utilização dos recursos do FGTS ou Financiamento CAIXA, nas situações específicas disponibilizadas neste Edital, deverão, em caso de dúvida, contatar a área gestora do Produto (FINANCIAMENTO e FGTS), por meio de comunicação eletrônica.



**12 – CONSTAM DESTE EDITAL:**

- Anexo I - Aviso de Venda
- Anexo II - Relação dos Imóveis
- Anexo III - Termo de Arrematação
- Anexo IV - Termo de Desistência

Florianópolis/SC \_\_\_\_\_, 11 de \_\_\_\_\_ abril de 2017  
Local/data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Leiloeiro

**Anexo I - AVISO DE VENDA**

A CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, representada pelo Banco Pan S/A, torna público aos interessados que venderá, pela maior oferta, respeitado o preço mínimo de venda, constante do anexo II, deste Edital, no estado físico e de ocupação em que se encontra(m), imóvel (is) recebido (s) em garantia, nos contratos inadimplentes de Alienação Fiduciária, discriminados no Anexo II do Edital.

O Edital de Leilão Público - Condições Básicas, do qual é parte integrante o presente Aviso de Venda, estará à disposição dos interessados, no período de 11/04/2017 até 28/04/2017, em horário comercial, no escritório do Leiloeiro EDUARDO ABREU ALVES BARBOSA, situado à RUA ARAÚJO FIGUEIREDO, 119 – CJ 401 – CENTRO – FLORIANÓPOLIS/SC – TEL: 94803025-1050 ou pelo site [WWW.BESTLEILOES.COM.BR](http://WWW.BESTLEILOES.COM.BR).

Os interessados que desejarem utilizar financiamento ou recursos do FGTS deverão comparecer a uma Agência da CAIXA, em tempo hábil para conhecer as condições gerais.

O Leilão realizar-se-á nos dias 25/04/2017, às 15 horas e, caso não haja arrematante, haverá um segundo Leilão no dia 28/04/2017. Os certames serão realizados na RUA ARAÚJO FIGUEIREDO, 119 – CJ 403 – CENTRO – FLORIANÓPOLIS/SC, na presença dos interessados ou seus procuradores que comparecerem no ato, além da possibilidade de participação pelos interessados, por meio da página do Leiloeiro na internet.

---

Assinatura do Leiloeiro

**Anexo II - RELAÇÃO DE IMÓVEIS**

**1 – FLORIANÓPOLIS** – Apartamento 001, localizado no pavimento térreo, com área real privativa de 193,97 metros quadrados e área real total de 247,27 metros quadrados, inscrito sob a matrícula 101.378 no 2º Ofício do Registro de Imóveis de Florianópolis/SC. Garagens de número 13 e 14, inscritas sob as matrículas 101.413 e 101.401, respectivamente. Localização: Edifício ilha dos Corais, situado à Avenida dos Búzios, 3187 – Jurerê Internacional – Distrito de Canasvieiras – Florianópolis/SC.

**PRIMEIRO LEILÃO** designado para o dia 25 de abril de 2017, às 15 horas, será realizado na Rua Araújo Figueiredo, 119 – cj. 403 – Centro – Florianópolis/SC, com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 1.344.418,99**, e caso não haja licitante em primeiro leilão, fica desde já designado o dia 28 de abril de 2017, no mesmo horário e local, para realização do **SEGUNDO LEILÃO** com lance mínimo igual ou superior a **R\$ 518.068,17**.





### Anexo III - TERMO DE ARREMATÇÃO

Eu, \_\_\_\_\_ participante do Público Leilão, edital nº \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ portador do CPF nº \_\_\_\_\_ RG nº \_\_\_\_\_ estado civil \_\_\_\_\_ e cônjuge/companheiro \_\_\_\_\_ CPF \_\_\_\_\_ cônjuge/companheiro nº \_\_\_\_\_ RG cônjuge/companheiro nº \_\_\_\_\_ residente no endereço \_\_\_\_\_ apresento à CAIXA a seguinte proposta para arrematação do imóvel abaixo relacionado, e me comprometo a comparecer na agência por mim indicada no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis para finalização do contrato:

Número do item	Número do bem	Endereço do imóvel
----------------	---------------	--------------------

Preço mínimo	Valor da proposta de arrematação	Valor do Sinal pago à vista
--------------	----------------------------------	-----------------------------

Valor a complementar (À VISTA)	Valor do Financiamento	Valor com utilização do FGTS
--------------------------------	------------------------	------------------------------

Agência para contratação	Telefones para contato	Telefones para contato
--------------------------	------------------------	------------------------

Declaro, ainda, não ser empregado ou dirigente da CAIXA ou do Banco Pan S/A, bem como meu cônjuge e/ou companheiro. Declaro, ainda, não possuir familiar (cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade 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.

Local e data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Arrematante

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Leiloeiro



#### Anexo IV - TERMO DE DESISTÊNCIA

Eu, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ tendo participado do **Leilão Público** nº \_\_\_\_, para aquisição do imóvel constante no item nº \_\_\_\_, situado à \_\_\_\_\_, venho tornar pública **minha desistência** da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada, ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que a presente desistência importa no pagamento da multa prevista no Edital de Leilão Público – Condições Básicas

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
Local/data

\_\_\_\_\_  
Assinatura do arrematante

\_\_\_\_\_  
Assinatura do representante da CAIXA