

# EDITAL DE LEILÃO

A UHE Itaocara S.A, com sede Administrativa na Rua Pedro Arsenio dos Santos, 25 - Sala 01 Jardim da Aldeia, Itaocara - RJ, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o número 23.859.108/0001-30, neste ato representado pelo Administrador Presidente, em conformidade com os preceitos da Lei nº 8.666/93 e alterações introduzidas pelas Leis 8.883/94 e 9.032/95, pelo presente, vem tornar público, para todos os interessados, que fará realizar no dia 08/10/2024 (terça-feira), LEILÃO ONLINE de um bem imóvel especificados no ANEXO I, que será conduzido pela Leiloeira Público Oficial Sra. Sandra de Fátima Santos, matrícula na JUCEMG sob o número 1061, nos seguintes termos:

## 1. LOCAL DATA E HORA

1.1 O presente leilão será realizado no dia 08/10/2024 (Terça-feira) às 13:30 e os interessados poderão ofertar lances através do portal eletrônico [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br) devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto no respectivo portal, estando ciente das normas por ele impostas.

1.2 Os lances on-line iniciarão a partir da data de publicação deste edital e encerrarão às 13:30 do dia **08/10/2024**, com fechamento lote a lote conforme normas do portal do leiloeiro.

## 2.DO HORÁRIO, LOCAL E VISITAÇÃO AOS BENS

2.1 O bem objeto deste Leilão poderão ser visitados pelos interessados no local, por meio de agendamento pelo Tel: 22 3861-2800 e/ou 22 9 8131-9756.

2.2 Data: 30/09/2024 à 07/10/2024 apenas nos dias úteis;

2.3 Local: Zona Rural do Município de Aperibé / RJ

## 3.DO OBJETO

3.1. Constitui objeto do presente Edital a alienação de um bem imóvel, pertencente à UHE-Itaocara I, relacionados no Anexo I, avaliados pela UHE Itaocara S.A e à Leiloeira Oficial designados para este fim;

3.2 O bem doravante mencionado será vendidos no estado e condições em que se encontram, previamente examinados pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições.

3.3 As fotos constantes no portal [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, sendo da obrigação do arrematante visitar e vistoriar os bens.

#### **4. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO**

4.1 Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores ou emancipadas, e pessoas jurídicas regularmente constituídas;

4.2 Todos os participantes deverão apresentar os seguintes documentos: RG e CPF (pessoas físicas); ou Estatuto / Contrato Social e CNPJ (pessoas jurídicas), e comprovante de endereço;

4.3 Os representantes das pessoas jurídicas participantes, caso não sejam sócios, deverão apresentar instrumento de procuração outorgada pelo(s) sócio(s) ou diretor(es) com poderes específicos para representá-las no leilão e;

4.4 Os valores apresentados como lance inicial no Anexo I deste edital não correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo UHE Itacoara S.A, devendo o valor final apurado para cada lotedo leilão passar por homologação/aceitação do UHE ITACOARA S.A..

#### **5. DAS CONDIÇÕES PARA CADASTRO E RECEBIMENTO DOS LANCES**

5.1 Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do porta [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br);

5.2 Para participar do leilão, o interessado deverá fazer o cadastro no site do leiloeiro, [www.sandrasantosleiloes.com.br](http://www.sandrasantosleiloes.com.br), até 48 horas antes do início do fechamento do leilão, seguindo as regras estabelecidas no portal, devendo, após liberação do cadastro, solicitar habilitação no respectivo leilão, conforme normas do site.

5.2.1. Se pessoa física:

- a) Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade - RG;
- b) Comprovante de emancipação, quando for o caso;
- c) Comprovante de endereço atualizado e;
- d) Selfie com o documento com foto.

5.2.2. Se pessoa jurídica:

- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ.
- b) Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada).
- c) Inscrição estadual e municipal se for o caso.
- d) Comprovante de endereço.
- e) Selfie com o documento com foto.

5.3 Sem que haja o prévio cadastro e habilitação no leilão do interessado, não será possível que este apresente lances pelo portal.

5.3.1 Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte do leiloeiro em horário comercial pelo telefone (32) 98809-4182.

5.4 Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa do leiloeiro, 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 são apenas facilitadores de oferta.

5.4.1 O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

5.5 Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa no portal.

5.6 O leiloeiro registrará todos os lances oferecidos e, caso o melhor lance não seja efetivamente homologado, ou haja desistência por parte do arrematante, será considerada a melhor oferta imediatamente inferior.

5.7 Não poderão participar do leilão, na condição de arrematantes, os servidores ou dirigentes do UHE ITACOARA S.A., sejam efetivos, comissionados, contratados ou cedidos para órgãos da administração direta ou indireta, conforme Art. 14º, demais incisos e parágrafos, da Lei nº 14.133/2021.

## **6. DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS**

6.1 O bem imóvel, será ofertado para pagamento à vista, devendo o valor do lance ser pago integralmente, por meio de depósito bancário em conta a ser informada pelo Leiloeiro em favor do UHE Itacoara S.A, que será pago no Cartório quando o arrematante tiver a posse da Escritura do Imóvel em mãos;

6.2 Além do valor da arrematação, caberá ao arrematante efetuar o pagamento diretamente ao Leiloeiro Oficial da sua comissão legal, no percentual de 10% (Dez por cento) do valor arrematado, à vista, por meio de depósito eletrônico em favor do Leiloeiro conforme dispõe o parágrafo único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32, em conta a ser informada pelo Leiloeiro no prazo de 24 horas da arrematação;

6.3 As documentações (nota de arrematação, ata do leilão, contrato) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo UHE ITACOARA S.A. e/ou Leiloeiro. Devendo, caso seja autorizada, apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida;

6.4 Após a arrematação consumada não será aceita a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de infringir o Artigo 335 do Código Penal Brasileiro. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total dos lotes arrematados e só se procederá a entrega de qualquer bem após o pagamento de todos e;

6.5 Se transcorrido o prazo de 24 (vinte e quatro) horas e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse Caso, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos à título de multa: a) Valor de 15% (quinze por cento) do valor do lance vencedor: será recolhido ao Contratante a título de multa; b) Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor: será utilizado para pagamento da comissão do leiloeiro.

## **7.DA POSSE E DA OUTORGA DE COMPRA E VENDA:**

7.1 A posse do imóvel será transmitida, a título provisório, no ato da assinatura do contrato, com a devida comprovação do pagamento, e deve ser restituída no caso de mora no pagamento do preço;

7.2 O COMPRADOR, em virtude da posse provisória transmitida no ato da assinatura do contrato e até a total quitação, assume a responsabilidade por qualquer alteração ou benfeitoria realizada no imóvel, sob pena de pagar perdas e danos pelos prejuízos que ocasionalmente causar ao VENDEDOR ou ao SEU SUCESSOR, para recomposição do imóvel nas condições originárias em que se encontrava antes da alienação na hipótese de restituição do imóvel; ou caso sejam feitas benfeitorias, estas serão incorporadas ao imóvel sem direito à indenização;

7.3 A partir da assinatura do contrato, com a transmissão da posse, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todos os impostos, taxas ou contribuições de qualquer natureza, despesas e encargos incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome do VENDEDOR, assim como faturas de consumo de água, energia e outros, que deverão ser quitadas pelo COMPRADOR tempestivamente.

7.4 As despesas com o ato da escritura, se houver, tais como ITBI, custas e emolumentos devidos ao Tabelião, bem como ao oficial de Registro de Imóveis para registro da respectiva escritura, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, bem como providenciar toda a documentação necessária à outorga da escritura, inclusive os referentes aos imóveis, certidões atualizadas e quaisquer outras que se fizerem necessárias

7.5 O Contrato de Compra e Venda ou Escritura, se houver, será firmada com o licitante cujo nome constar da proposta vencedora, não sendo admitida, em hipótese alguma, sua substituição

7.6 Se a proposta vencedora for apresentada por participantes em condomínio ou em consórcio, figurarão no instrumento todos os coparticipantes como adquirentes, na proporção que houver sido definida, ou, em caso contrário, em partes ideais iguais.

## **8.DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS E IMPUGNAÇÃO**

8.1 Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o início do leilão, por meio do telefone (32)98809-4182 via e-mail [sandraftosleiloeira@gmail.com](mailto:sandraftosleiloeira@gmail.com). nominalmente ao leiloeiro.

8.2 Decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante o UHE ITACOARA S.A. o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a realização de leilão, as falhas ou irregularidades que viciariam esse edital, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

## **9. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:**

9.1 Fica reservado o direito ao UHE ITACOARA S.A. e ao Leiloeiro Oficial alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lote, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação;

9.2 As fotos dos bens disponibilizados no portal do leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativas, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote de bem só deve se dar após visita física para aferição real dos bens;

9.3 Na ocorrência de problemas técnicos ou operacionais no momento do Leilão, o Leiloeiro poderá interromper o pregão, até que sejam restabelecidas as condições normais de sua realização;

9.4 Qualquer comunicado, solicitação ou notificação ao leiloeiro deverá ser realizada por meio de protocolo em seu escritório. Os canais de Facebook, whatsapp, redes sociais, etc. são utilizados apenas para fins de divulgação, não possuindo o leiloeiro controle acerca de eventuais comentários, solicitações, etc., motivo pelo qual não poderão ser utilizados para fins de notificação;

9.5 A participação do licitante neste leilão importa no conhecimento e aceitação das normas deste edital;

9.6 Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo UHE ITACOARA S.A. como justificativa capaz de isentar o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis;

9.7 Toda forma de manipulação, acordo, combinação ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público conforme Lei nº 2.848/1940, para que tomem as devidas providências e, em conformidade prevista nos artigos 337-F, 337-G, 337-H, 337-I, 337-L dos Capítulos II-B do Código Penal Brasileiro e conforme a Lei nº 14.133/2021;

9.8 A licitação não importa necessariamente em proposta de venda por parte do UHE ITACOARA S.A., podendo 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;

9.9 Fica reservado ao Leiloeiro e à Comissão de Leilão o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos;

Anexo I - Relação do Bem Imóvel.

Anexo II - Modelo de Contrato Compra e Venda

9.10 O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital será o da justiça federal da cidade de Itaocara - RJ.

Itaocara - RJ, 17 de Setembro de 2024

---

Diretor-Presidente  
UHE ITACOARA S.A.

**ANEXO I - RELAÇÃO BEM IMÓVEL**

<b>LT</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>	<b>LANCE INICIAL</b>	<b>DESCRIÇÃO</b>
<b>01</b>	<b>IMÓVEL RURAL</b>	<b>R\$200.000,00</b>	<b>Imóvel rural com área de 5,594ha, situado na Zona Rural do Município de Aperibé / RJ, objeto da matrícula imobiliária n. 104, do Registro Geral de Imóveis, do Cartório Ofício Único de Aperibé / RJ (anexa).</b>

## ANEXO II

### MINUTA CONTRATO DE COMPRA E VENDA

A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, com sede na com sede Administrativa **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** registrada no CNPJ sob o nº **XXXXXXXXXXXXXXXX**, doravante denominada **VENDEDORA** celebra com **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, inscrita no CPF/CNPJ sob o nº. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, doravante denominada **COMPRADORA**, considerando que a Compradora ofertou o **MAIOR LANCE** no Leilão nº 001/2024 realizado sem **XX/XX/2024**, ajustam o presente instrumento, mediante as seguintes cláusulas e condições:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

**1.1.** A **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** legítima possuidora e proprietária do imóvel **XXXXXXXXXX** localizado na **XXXXXXXXXX** matrícula nº **XXXXXXXXXX**, livro **XXXXXX**, fl. **XXXXXXXXXX**, objeto da presente transação, que teve sua venda autorizada pelo Liquidante, conforme termo de autorização constante no Processo Administrativo nº **XXXXXXXXXX** e, por força dos dispositivos da Lei nº 14.133/2021 e Decreto de Desafetação nº 025/2024, promoveu o Leilão de nº 001/2024, realizado em **...../...../2024**, a qual contemplou como seu vencedor o **COMPRADOR**.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

**2.1.** Que o imóvel é vendido no estado em que se encontra, “ad corpus”, não cabendo ao **VENDEDOR** quaisquer responsabilidades com relação à exatidão ou inexatidão de suas dimensões, conforme condição inserida no do Edital de Leilão nº 01/2024;

**2.2.** Que na presente compra e venda, efetivada pelo preço total de R\$.**.....(.....)**,

**2.2.1** O valor deverá ser pago em uma única parcela, conforme descrito no edital, por meio de depósito na conta corrente junto ao BANCO **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DA POSSE E DA FORMALIZAÇÃO DE COMPRA E VENDA

**3.1.** A posse do imóvel será transmitida, a título provisório, no ato da assinatura deste contrato e deve ser restituída no caso de mora no pagamento do preço;

**3.2.** O **COMPRADOR**, em virtude da posse provisória transmitida no ato da assinatura do contrato e até a total quitação, assume a responsabilidade por qualquer alteração ou benfeitoria realizada no imóvel, sob pena de pagar perdas e danos pelos prejuízos que ocasionalmente causar ao **VENDEDOR** ou ao **SEU SUCESSOR**, para recomposição do imóvel nas condições originárias em que se encontrava antes da alienação na hipótese de restituição do imóvel; ou caso sejam feitas benfeitorias, estas serão incorporadas ao imóvel sem direito à indenização;

**3.3.** A partir da assinatura deste contrato, com a transmissão da posse, correrão por conta exclusiva do COMPRADOR todos os impostos, taxas ou contribuições de qualquer natureza, despesas e encargos incidentes sobre o imóvel, ainda que lançados em nome do VENDEDOR, assim como faturas de consumo de água, energia e outros, que deverão ser quitadas pelo COMPRADOR tempestivamente. O COMPRADOR deve providenciar a alteração de proprietário/responsável perante as concessionárias de água, luz e prefeitura para emissão de faturas em seu nome após a assinatura do presente.

**3.4.** As despesas com o ato da escritura, se houver, tais como ITBI, custas e emolumentos devidos ao Tabelião, bem como ao oficial de Registro de Imóveis para registro da respectiva escritura, serão de exclusiva responsabilidade do COMPRADOR, bem como providenciar toda a documentação necessária à outorga da escritura, inclusive os referentes aos imóveis, certidões atualizadas e quaisquer outras que se fizerem necessárias;

**3.4.1.** Prevalecerá como quitação final, plena e irrevogável, o recibo de pagamento da última parcela, dando, com isso, quitação do preço da transação, obrigando-se por si e seus sucessores a fazer a definitiva compra e venda sempre boa, firme e valiosa, a qualquer tempo, respondendo pela evicção de direito.

## **CLÁUSULA QUARTA – DA RESCISÃO**

**4.1.** O contrato considerar-se-á rescindido nas seguintes hipóteses:

a) Inadimplemento superior a 10 (dez) dias;

b) Razão de interesse público, justificada e exarada em processo administrativo;

**4.1.1.** No caso do disposto no item "a", o COMPRADOR pagará a título de multa compensatória 20% (vinte por cento) do valor total arrematado. Caso a COMPRADORA tenha efetuado pagamento superior ao valor da multa, o valor a título de indenização será retido pela VENDEDORA.

**4.1.1.1.** Com inadimplemento e rescisão automática, a COMPRADORA deverá desocupar o imóvel imediatamente, com entrega da chave mediante termo, sendo responsável ainda por tributos, contas de concessionárias ou outros encargos durante o período de uso e posse do imóvel, que poderão ser retidos dos valores pagos.

**4.1.1.2.** Pelo uso do imóvel do período compreendido entre a assinatura deste contrato e a rescisão (com entrega de chaves), o COMPRADOR deverá pagar o valor referente a 1% ao mês do valor total do imóvel. Este valor poderá ser retido dos valores já pagos, caso haja saldo suficiente.

**4.2.** Havendo culpa da COMPRADORA, além da multa compensatória poderá ainda ser imposta sanção administrativa, disposta na Lei nº 13.303/2016 e item 17 do edital.

**4.3.** No caso do **4.1 - item "b"**, se não houver culpa do COMPRADOR, serão devolvidos os valores pagos, salvo o valor pago a título de comissão ao leiloeiro.



## **CLÁUSULA QUINTA - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**5.1.** O COMPRADOR concorda com o estipulado no Edital XXXXXXXXXXXXX e no presente contrato em todos os expressos termos, estando, pois, ciente das dimensões do imóvel bem como seu estado de conservação e uso inclusive com relação às benfeitorias nele existentes, condições em que o recebe, para todos os fins de direito.

**5.2.** As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas na Justiça Comum, no Foro da cidade de XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento particular em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas que também o assinam.

..... de .....de 2024.

### **VENDEDOR:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Representada por seu Liquidante

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

### **COMPRADOR:**

XXXXXXXXXX

### **Testemunhas:**