EDITAL DE VENDA DE IMÓVEIS PRÓPRIOS – BRB BANCO DE BRASÍLIA S/A

LEILÃO PÚBLICO 058/2024

O BRB – BANCO DE BRASÍLIA S.A., instituição financeira, sociedade de economia mista, integrante da Administração Indireta do Distrito Federal, com sede no Centro Empresarial CNC - ST SAUN Quadra 5 Lote C – Bloco B – 6º Andar, Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob o nº 00.000.208/0001-00, doravante denominado simplesmente BRB, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de LEILÃO PÚBLICO, eletrônico, por intermédio de LEILOEIRO OFICIAL credenciada, regularmente matriculada na Junta Comercial do Distrito Federal nº. 120/2021, pela maior oferta, observado o preço mínimo, no estado de ocupação e conservação em que se encontra, conforme Aviso de Venda publicado na imprensa, regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes, em especial pela Lei 13.303/16 e pelo Decreto 21.981/32 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

CONDIÇÕES BÁSICAS

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

1.1 Data e hora das sessões do Leilão: A sessão do leilão será realizada de forma exclusivamente eletrônica às 10:00h do dia 21/11/2024.

1.2 Local das sessões dos Leilões: **https://www.paulotolentino.com.br**

1.3 Leiloeira(o) Oficial: Paulo Henrique de Almeida Tolentino – matrícula 19/JUCIS (DF)

2. DO OBJETO

2.1 Venda dos imóveis identificados pelas **matrículas 40.233 e 40.234**, onde atualmente funciona a Agência do BRB na Asa Sul - SCR/SUL, QD 513, Bloco "C", Loja e Subloja, com as seguintes características:

2.2 Loja do Prédio edificado sobre os Lotes números 14, 15 e 16 do Bloco "C", da quadra nº. 513, do SCR/SUL, desta capital, situada no térreo, contendo um salão, dois banheiros, lixeira, hall social e escada de acesso aos pavimentos superiores, com área privativa de 538,7938m², área de uso comum de 31,3843m², área construída de 620,1781m² e a fração ideal do terreno de 0,278390 – Matrícula 40.233 (anexo I).

2.3 Subloja do prédio edificado sobre os Lotes números 14, 15 e 16 do Bloco "C", da Quadra nº. 513, do SCR/SUL, desta capital, situada no subsolo e servida de uma escada de acesso ao térreo, contendo salão, 2 (dois) depósitos, copa, 2 (dois) banheiros, reservatórios inferiores e depósito dos apartamentos, com área privativa de 237,5135m², área de uso comum de 35,8765m², área construída de 273,3900m², e a fração ideal do terreno de 0,122722 – Matrícula 40.234 (anexo I).

2.4 Atualmente, o imóvel está sendo usado como uma agência bancária do BRB - Banco de Brasília S.A.

3. DA HABILITAÇÃO

3.1 Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

3.2 Não poderão participar da presente licitação, empregados e dirigentes do BRB, bem como seus cônjuges e/ou companheiros.

4. DO VALOR

4.1 O Valor mínimo do lance para arrematar o conjunto de imóveis identificados pelas matrículas 40.233 e 40234, será de **R$5.890.000,00 (Cinco milhões oitocentos e noventa mil reais)**, observando o laudo de avaliação do imóvel produzido por empresa credenciada pelo BRB, anexo II, que é parte integrante deste instrumento convocatório.

4.2 ***Fica estabelecido e garantido ao BRB o direito de permanecer no imóvel, na condição de Locatário, pelo prazo de até 36 (trinta e seis) meses, podendo ser renovado por ajuste entre as partes***.

4.3 Transcorridos o prazo de 12 (doze) meses da locação, caso o BRB/LOCATÁRIO pretenda deixar o imóvel, este, ficará isento do pagamento de qualquer tipo de multa ou encargos rescisórios, desde que seja manifestada, por escrito, sua intenção com a antecedência mínima de 90 (noventa) dias do término da vigência do ajuste.

4.3.1 A Locação inicial do imóvel será pela importância mensal de **R$30.000,00 (Trinta mil reais)**, conforme laudo de avaliação mercadológica para locação, confeccionado por avaliador credenciado ao BRB, que é parte integrante deste instrumento convocatório (anexo III).

4.3.2 Transcorridos o prazo de 12 meses a partir da assinatura do contrato de locação o valor do aluguel poderá ser reajustado pelo índice IPCA, nos termos da minuta do contrato de locação que será firmado (anexo IV), que é parte integrante deste instrumento convocatório.

4.4 O aluguel pactuado somente será devido após a assinatura do competente contrato de locação a ser confeccionado pelo BRB, com base na minuta do contrato de locação (anexo IV), que é parte integrante deste instrumento convocatório.

4.5 A venda apenas se dará por concluída após a averbação da escritura pública nas matrículas dos imóveis arrematados, respeitado os valores mínimos estabelecidos pelo laudo de avaliação mercadológica, confeccionado por avaliador credenciado pelo BRB.

4.6 Cabe ao arrematante apresentar ao BRB as certidões das matrículas dos imóveis com averbação da compra do imóvel realizada por meio do Leilão, objeto deste Edital.

4.6.1 Após apresentação das certidões imobiliárias devidamente atualizadas e averbadas com a transferência de propriedade do imóvel, o BRB terá o prazo de **até 30 (trinta) dias corridos** para finalizar o processo de locação, em atenção a todos os prazos e tramites internos necessários para aprovação e chancela do contrato de locação pelas alçadas competentes, sendo devido o pagamento do aluguel a partir dessa data.

5. VISITAÇÃO DOS BENS

5.1 Ocorrerão entre 11/11/2024 à 20/11/2024 das 09h às 11h, em dias úteis, mediante agendamento pelo telefone (61) 98106–0089 ou e-mail gesel@brb.com.br.

6. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

6.1 Os lances serão ofertados através do site do Leiloeiro Oficial https://www.paulotolentino.com.br

6.2 Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance.

6.3 Ao valor do lance vencedor será acrescido 5% (cinco por cento) correspondentes à comissão do Leiloeiro Oficial, conforme a legislação em vigor.

7. DOS PAGAMENTOS

7.1 O arrematante que tiver o lance vencedor, pagará ao Leiloeiro Oficial, o valor total do lance ofertado mais o valor da comissão do Leiloeiro Oficial.

7.2 ***A forma de pagamento é de livre escolha dos proponentes***, podendo ser efetuado:
7.2.1 à vista, com recursos próprios;
7.2.2 ***através de financiamento/carta de crédito de qualquer agente financeiro***.
7.3 ***O BRB oferece financiamento aos proponentes para aquisição dos imóveis, nos termos das regras vigentes para a carteira de crédito imobiliário***. Os clientes interessados poderão obter informações sobre financiamento nos pontos de atendimento do BRB, fone (61) 3322-1515.
7.4 Será enviado, pelo Leiloeiro Oficial, todas as informações de pagamento através do e-mail contato@paulotolentino.com.br ou paulotolentino@yahoo.com.br.

7.4.1 O e-mail será enviado no próximo dia útil do encerramento do leilão ao arrematante vencedor.

7.4.2 O vencedor deverá informar ao Leiloeiro Oficial, a condição de pagamento escolhida na proposta de compra – e caso deseje alterar a condição informada, deverá fazê-lo via correio eletrônico, em resposta ao e-mail enviado pelo Leiloeiro.
7.4.3 alteração na condição de pagamento informada pelo vencedor será recusada pelo BRB, caso altere a ordem final de classificação do item.
7.5 O valor recolhido a título de sinal (caução) será utilizado como parte do pagamento do valor ofertado.

7.5.1 O valor da comissão do Leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

7.5.2 O valor correspondente a comissão do Leiloeiro Oficial é de 5% (cinco por cento) conforme Art. 24 do Decreto 21.981/32.

7.6 Em caso de pagamento à vista, o arrematante que tiver o lance vencedor, pagará ao Leiloeiro Oficial, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento do e-mail com os dados para pagamento, o valor total do lance ofertado mais o valor da comissão do Leiloeiro Oficial, através de transferência bancária (TED) ou PIX (dados que serão informados pelo leiloeiro, por ocasião do envio do e-mail)

7.7 Em caso de financiamento do bem, o arrematante que tiver o lance vencedor, pagará ao Leiloeiro Oficial, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas após o recebimento do e-mail com os dados para pagamento, o valor caução correspondente a 5% do lance ofertado, mais o valor da comissão do Leiloeiro Oficial, através de transferência bancária (TED) ou PIX (dados que serão informados pelo leiloeiro, por ocasião do envio do e-mail).

7.7.1 Quando o pagamento for efetuado por meio de financiamento e o valor for suficiente para cobrir a oferta, o BRB poderá promover a devolução do valor pago a título de sinal (caução), após a comprovação do registro do contrato no competente serviço registral. Sendo o valor insuficiente para quitar o lance, ou se por alguma razão, o agente financeiro reduzir o valor financiado, o proponente deverá complementar a diferença com recursos próprios, no ato da assinatura do contrato.

7.7.2 O valor referente ao financiamento deverá ser pago ao BRB no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias úteis após assinatura da escritura.
7.7.3 Se o agente financeiro deixar de conceder os recursos estipulados na proposta ou não aprovar o crédito para o financiamento no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da notificação oficial do BRB, o vencedor deverá efetuar o pagamento com recursos próprios no prazo de 30 (trinta) dias.
7.7.4 Na hipótese prevista no subitem anterior, esgotado o prazo previsto para o pagamento da proposta e não tendo sido liquidada a obrigação, o proponente será considerado desistente, perdendo o direito à devolução do sinal (caução) por parte do BRB.
7.7.5 O proponente que optar pelo financiamento junto ao BRB deverá possuir conta corrente no Banco, para fins de débito das prestações mensais decorrentes do financiamento utilizado para aquisição do imóvel.

7.8 Torna-se explícito que o Leiloeiro Oficial representa um intermédio legal e oficial do BRB – Banco de Brasília S.A., a quem de fato, posteriormente, serão comprovados e repassados tais valores oriundos deste Leilão.

8. DA ATA DO LEILÃO

8.1 Será elaborada a Ata 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.

8.2 O Termo de Arrematação é assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante.

8.3 A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

9. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL

9.1 A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo leiloeiro, na Ata do Leilão.

9.2 O resultado oficial do leilão público será divulgado por meio de disponibilização da Ata do Leilão, no site eletrônico do leiloeiro.

10. DA RESPONSABILIDADE DO ARREMATANTE

10.1 Serão da responsabilidade do adquirente:

10.1.1 A iniciativa necessária ao registro da carta de arrematação ou de escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, entre outros.

10.1.2 Apresentação ao BRB de cópia atualizada da matrícula dos imóveis arrematados, obtida junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 dias a contar da assinatura da carta de arrematação.

10.1.3 Efetuar o pagamento de eventuais taxas extras condominiais, que possam incorrer sobre o imóvel, inclusive as que tiverem a vencer a partir da data da arrematação.

10.1.4 Tomar ciência da integralidade dos termos do contrato de locação que será firmado entre o BRB como Locatário, e o arrematante do imóvel como Locador. A minuta do contrato de locação é parte integrante deste instrumento convocatório e deverá ser observada pelas partes em sua integralidade.

10.1.5 Entregar, mediante recibo, todos os documentos exigíveis para confecção do contrato de locação junto ao BRB, conforme lista de documentos, anexo V, que é parte integrante do presente instrumento convocatório.

10.1.6 Firmar contrato de locação, no prazo estabelecido no item 4 deste instrumento convocatório, após a conclusão da compra e venda do imóvel, por meio do competente registro da transferência de propriedade a ser realizado na matrícula dos imóveis leiloados.

10.1.7 Comunicar a condição de locação do imóvel pelo BRB em quaisquer circunstâncias de compra e venda ou transações envolvendo os imóveis objeto deste Leilão. Em quaisquer hipóteses será garantida a locação do imóvel pelo prazo estabelecido neste Edital, salvo acordo entre as partes em sentido contrário.

10.1.8 Descaracterizar todos os objetos e bens com marcas e indicações do BRB após o término do período de locação a desocupação do espaço pelo Banco.

10.1.9 Alterar a titularidade das contas de água/esgotos e energia elétrica junto as companhias concessionárias de serviço público, atualizando os dados do imóvel após sua desocupação pelo BRB - Banco de Brasília S.A.

11. DA DESISTÊNCIA

11.1 O arrematante que não efetuar integralmente os pagamentos previstos no item 7 será considerado desistente. Sem prejuízo das cominações previstas neste edital, será convocado para alienação do bem o licitante que houver oferecido o lance válido imediatamente anterior, obedecendo o valor mínimo para arrematação dos bens, o laudo de avaliação do imóvel produzido por empresa credenciada pelo BRB.

12. DAS PENALIDADES

12.1 O não cumprimento, pelos proponentes, das condições e prazos fixados neste Edital, bem como a sua desistência da compra, implicará na perda total do valor pago a título de sinal (caução) e comissão do leiloeiro, além do consequente cancelamento do negócio.

12.2 A existência de qualquer ação incidente sobre o imóvel, mas não impeditiva de sua alienação e escrituração, não ensejará o cancelamento da venda, ocasionando a perda do sinal (caução) em razão da não efetivação do negócio sob a argumentação de desconhecimento pelo licitante desta condição.

12.3 Serão impedidos de apresentar nova proposta por um período de 6 (seis) meses, os proponentes que porventura tenham os seus processos de venda cancelados por descumprimento das cláusulas deste Edital.

13. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis poderá 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.

13.2 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 serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontram, ficando a cargo do adquirente a suas 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 destas adaptações.

13.3 O arrematante assumirá os encargos decorrentes da aquisição, transmissão do imóvel e averbação de eventuais benfeitorias que não estejam averbadas junto à Matrícula Imobiliária perante Cartórios de Registro de Imóveis, bem como assumirá débitos de IPTU, ITBI, taxas de condomínio, água e luz e outros que possam eventualmente recair sobre o bem adquirido, a partir da arrematação. Será garantido ao BRB o direito de locação dos imóveis pelo prazo mínimo de 36 (trinta e seis) meses, em obediência aos termos do contrato de locação condicionado à compra.

13.4 Não reconhecerá o BRB quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar os imóveis objeto deste Leilão. Eventuais compradores que adquirirem os imóveis no curso do período de locação pelo BRB, ficarão obrigados a aceitar os critérios de locação e prazos vigentes até a finalização do período de locação especificado.

13.4.1 O comprador arrematante deverá comunicar a condição de locação do imóvel pelo BRB em quaisquer circunstâncias de compra e venda ou transações envolvendo os imóveis objeto deste Leilão.

13.5 A participação no presente leilão público implica, quando o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão Público e seus respectivos anexos, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

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

13.6 A partir do pagamento do valor oferecido pelo imóvel, correrão, por conta do arrematante, todas as despesas relativas à transferência e outras que porventura decorram de quaisquer gravames e/ou débitos sobre os bens.

13.7 Informações detalhadas sobre o leilão poderão ser obtidas com o leiloeiro público oficial, Sr. Paulo Henrique de Almeida Tolentino, pelo e-mail contato@paulotolentino.com.br, pelo telefone (61) 99983-1982.

13.8 Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Seção Judiciária do Distrito Federal.

Brasília-DF, 07 de novembro de 2024.