

EDITAL nº 002/2025 - CONDIÇÕES BÁSICAS

A **COOPERATIVA DE ECONOMIA E CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO LTDA - SICOOB EMPRESARIAL**, cooperativa de crédito mútuo inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.856.736/0001-80, estabelecida no SIA Trecho 03, Lote 225, Brasília/DF, CEP: 71.200-030, neste ato representada pelo(s) Diretor(es) que ao final assina(m), doravante denominada simplesmente **SICOOB Empresarial**, leva ao conhecimento dos interessados que fará realizar licitação, sob a modalidade de **LEILÃO PÚBLICO**, por intermédio de Leiloeira Pública Oficial regularmente matriculada na Junta Comercial, Industrial e Serviços do Distrito Federal, 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 em jornal de circulação no Distrito Federal e Edital de Licitação publicado no site da leiloeira [<https://moacira.leil.br/leilao/706>], regendo-se a presente licitação pelas disposições legais vigentes, Lei 14.133/2021, Lei 9.514/97, bem como pelo Decreto 21.981/1932 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

- 1.1. Data e hora do 1º leilão: **18/11/2025 às 10:00h.**
- 1.2. Data e hora do 2º leilão: **24/11/2025 às 10:00h.**
- 1.3. Local da sessão do leilão: exclusivamente online (internet), no site da leiloeira MOACIRA TEGONI GOEDERT [<https://moacira.leil.br/leilao/706>].
- 1.4. O resultado do certame será homologado pela leiloeira a partir de 27/11/2025, com a publicação da ata consolidada do leilão no endereço eletrônico acima, na aba EDITAL E INFORMAÇÕES.

2. DO OBJETO

- 2.1. Alienação de Imóveis de propriedade do SICOOB Empresarial relacionados e descritos no Anexo II – Relação de Imóveis.

3. DA HABILITAÇÃO

- 3.1. Poderão participar do presente leilão pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital, com exceção daqueles listados no item 3.2:
 - Pessoas físicas maiores de 18 anos;
 - Pessoas físicas maiores de 16 anos e menores de 18, desde que emancipados;
 - Representantes de pessoas jurídicas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer localidade do território nacional.
- 3.1.1. A comprovação da emancipação é feita com apresentação de um dos seguintes documentos:
 - Escritura de Emancipação, por concessão do detentor do pátrio poder ou por sentença do juiz, ouvido o tutor, se o menor tiver 16 anos completos;
 - Certidão de Nascimento com averbação da emancipação;
 - Certidão de Casamento;
 - Pelo exercício de emprego público efetivo, por meio de nomeação com publicação no Diário Oficial;
 - Diploma de curso superior, registrado no Ministério da Educação;
 - Documentação específica que comprove a constituição de Pessoa Jurídica;
 - Comprovante de renda decorrente de relação de emprego, desde que, em função dele, o menor com dezesseis anos completos tenha economia própria.

3.2. Estão impedidos de participar da licitação os seguintes interessados:

- Dirigente (Conselheiro e Diretor) do SICOOB Empresarial e de suas subsidiárias integrais, seus cônjuges e/ou companheiros e parentes diretos, até o terceiro grau civil (pais, filhos, avôs, netos, bisavôs e bisnetos);
- Autoridade do ente público a que o SICOOB Empresarial esteja vinculado;
- Microempreendedor Individual (MEI), em virtude de vedação, por lei, para a aquisição de bens.

3.3. Para habilitação prévia no site da leiloeira, as pessoas físicas deverão apresentar à leiloeira os seguintes documentos:

- Cédula de identidade;
- CPF;
- Comprovante de endereço;
- Selfie com o documento de identidade;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso.

3.4. Para habilitação prévia no site da leiloeira, as pessoas jurídicas deverão apresentar à leiloeira os seguintes documentos:

- CNPJ;
- Ato Constitutivo e devidas alterações;
- CPF e cédula de identidade do representante;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

3.5. Também o devedor ou interveniente fiduciante que pretende exercer o direito de preferência previsto na Lei 9.514/97 deve providenciar sua habilitação prévia.

4. DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

4.1. O preço mínimo da venda, para cada imóvel, é o constante no Anexo II - Relação de Imóveis, deste edital.

4.1.1. Os valores constantes no Anexo II, deste edital, poderão sofrer atualização até a data da realização da sessão.

4.2. O arrematante deverá efetuar o pagamento em favor do SICOOB Empresarial:

4.2.1. **No ato do leilão:** 5% (cinco por cento) do valor global do lance realizado, como sinal/arras;

4.2.2. **Em até 02 (dois) dias úteis** a partir da homologação do certame:

- a) 95% (cinco por cento) do valor global do lance realizado, para pagamento à vista;
- b) 15% (quinze por cento), no mínimo, do valor global do lance realizado, na hipótese de arrematação com pagamento parcelado.

4.2.3. No caso de parcelamento, o valor que sobejar poderá ser pago em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, condicionado o parcelamento à análise de crédito, com aplicação de taxa de juros ajustada conforme o perfil de risco do interessado.

4.3. A arrematação com pagamento parcelado está condicionada à aprovação pelo SICOOB Empresarial da análise de risco de crédito para os arrematantes e/ou coobrigados, cabendo aos interessados providenciar a análise e verificar a taxa de juros antes da realização do leilão.

4.4. O imóvel pode, eventualmente, ter suas condições de pagamento alteradas, devendo ser observada essa informação na página do anúncio do imóvel na página da leiloeira, no dia do leilão.

- 4.5. Os valores aplicados ao devedor ou interveniente fiduciante que exercer o direito de preferência serão os constantes no art. 27, §§ 2-B e 3º, da Lei 9.514/97, para pagamento exclusivamente à vista.

5. DOS LANCES

- 5.1. Os interessados em participar do leilão deverão fazê-lo via INTERNET e os lances poderão ser ofertados a qualquer momento desde a divulgação dos lotes até o encerramento do evento. O encerramento do período de recebimento de lances para aquisição de cada lote respeitará as regras previstas no site da leiloeira.
- 5.1.1. Em caso de disputa, o prazo para oferta de lances será estendido múltiplas e sucessivas vezes até que finde a disputa, conforme regras previstas no site da leiloeira.
- 5.2. Os lances são realizados on-line, por meio de acesso identificado, no site da leiloeira na data e horário estabelecidos nos itens 1.1 e 1.2.
- 5.2.1. O interessado deve efetuar cadastro prévio no site da leiloeira, indicado no item 1.3, para anuência às regras de participação dispostas no site e obtenção de liberação do seu cadastro, que quais possibilitará sua habilitação para realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.
- 5.3. Quando o interessado for Pessoa Jurídica, o cadastro deve ser efetuado em nome da empresa, conforme item 5.2.1, e os dados do representante (PF) devem ser informados à leiloeira.
- 5.3.1. O lance deverá ser feito em nome da Pessoa Jurídica, não sendo possível a alteração posterior de Pessoa Física para Pessoa Jurídica, mesmo que tenha sido efetuado por representante da empresa; do mesmo modo, também não será autorizada a alteração de Pessoa Jurídica para Pessoa Física.
- 5.4. O SICOOB Empresarial não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, que podem ocorrer e que impeçam a participação no processo, tendo em vista que os serviços de acesso à Internet são fornecidos por terceiros, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- 5.5. Ao participar da disputa via INTERNET, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.
- 5.6. O usuário responde cível e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site.
- 5.7. Para que seja possível efetivar os lances, o interessado deverá apresentar os documentos listados nos itens 3.3 e 3.4, conforme instruções no site da leiloeira.
- 5.7.1. A não apresentação dos documentos especificados neste edital, na forma prevista nos itens 3.3 e 3.4, implicará na imediata desqualificação do interessado para participação no leilão.
- 5.8. Os lances vencedores da disputa no site da leiloeira não comportam arrependimento unilateral, portanto, o não pagamento do lance e/ou da comissão da leiloeira, poderá implicar ao arrematante faltoso as penalidades da lei, que prevê, no caso de inadimplência, a denúncia criminal e a execução judicial contra ele, caso o item seja declarado não arrematado nos termos do item 6.1 e seus subitens.

6. DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR

- 6.1. Será considerado lance vencedor aquele que resultar no maior valor acima do preço mínimo apresentado no ato do leilão, conforme definido no item 5.1 e 5.1.1 deste edital e que efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro conforme item 7.1. Não

sendo realizado o pagamento pelo licitante, dentro do prazo estabelecido, o leiloeiro convocará o detentor do(s) lance(s) imediatamente subsequente, na ordem de classificação, mantendo-se os demais termos desse Edital. A desclassificação do maior lance ofertado automaticamente desabilita o CPF da opção de compra do lote. Para efeito de eventual convocação será considerado sempre o maior lance ofertado por cada CPF na disputa do lote.

- 6.1.1. Caso todos os licitantes participantes da disputa declinem do chamamento previsto no item 6.1, não existirá arrematação válida e positiva sendo o resultado considerado negativo para o item.
- 6.2. A apuração do lance vencedor será efetivada após o atendimento ao disposto no item 15.3.1.
- 6.3. Na hipótese do exercício do direito de preferência citado na Lei 9.514/97, será declarado vencedor o fiduciário que exerceu aquele direito.
- 6.4. Todos os arrematantes e cônjuges (se houver) deverão ser informados à leiloeira no ato da arrematação para fins de elaboração do termo e da ata.

7. DOS PAGAMENTOS NO ATO DO LEILÃO

- 7.1. O arrematante paga, no ato do leilão:
- o valor da comissão da leiloeira, correspondente a 5% do lance vencedor;
 - o valor equivalente a 5% do lance vencedor, como sinal/arras em favor do SICOOB Empresarial.
- 7.1.1. O valor da comissão da leiloeira não compõe o valor do lance ofertado;
- 7.1.2. O pagamento do valor correspondente à comissão será realizado conforme orientação no site da leiloeira.
- 7.2. O arrematante deverá encaminhar à leiloeira, no mesmo dia da arrematação, informação sobre a forma do pagamento e a discriminação dos valores, de modo a possibilitar a divulgação tempestiva do resultado, ficando ciente de que a ausência do envio da informação no prazo previsto ensejará na aceitação do lance como aquisição à vista.
- 7.3. O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão da leiloeira fica impedido, por tempo indeterminado, de participar de leilões realizados pelo SICOOB Empresarial e pela leiloeira.
- 7.4. Na hipótese do devedor ou interveniente fiduciante requerer a interrupção do leilão e exercer seu direito de preferência, o imóvel será excluído do leilão, a pedido do SICOOB Empresarial e desde que comprovados os pagamentos pertinentes.

8. DA ATA DO LEILÃO

- 8.1. A ata do leilão é elaborada pela leiloeira, contendo, para cada imóvel, o valor do lance vencedor e dados do arrematante (devendo obrigatoriamente conter nome e CPF/CNPJ), devendo ser divulgada no mesmo endereço do edital.
- 8.1.1. Ao participar de procedimento licitatório, o arrematante consente em incluir seus dados na ata.
- 8.2. A ata do leilão informará a não ocorrência de arrematação para o imóvel, se for o caso.
- 8.3. A ata do leilão informará o não pagamento da comissão da leiloeira, o que caracteriza desistência.
- 8.4. Deverá constar em ata todos os casos em que houver anulação do lote.
- 8.5. O termo de arrematação, que constitui o Anexo III, é assinado pela leiloeira e pelo arrematante, no prazo de até 24h após a realização do leilão.

9. DA HOMOLOGAÇÃO E DA DIVULGAÇÃO DO RESULTADO

- 9.1. A homologação do resultado oficial do leilão público será divulgada por meio de afixação da ata do leilão no site da leiloeira, na aba “EDITAL E INFORMAÇÕES”.
- 9.2. Após a homologação e divulgação do resultado, o arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores necessários para efetivação da contratação.

10. DO PAGAMENTO DO LANCE VENCEDOR

- 10.1. O arrematante terá o prazo máximo de 2 (dois) dias úteis, contados da data da homologação do resultado do leilão, para efetuar o pagamento complementar da entrada indicado no termo de arrematação, ou do valor total, se à vista.
- 10.2. O não cumprimento dos prazos estabelecidos implicará em cancelamento do lance, com aplicação das penalidades previstas nesse regramento.
- 10.3. O pagamento é realizado por meio do boleto enviado pela leiloeira, que pode ser pago nos diferentes canais disponibilizados pelo SICOOB Empresarial (Internet Banking, ATM, etc.) e em outras instituições financeiras.
- 10.3.1. A confecção do boleto será solicitada formalmente à instituição pela leiloeira responsável.
- 10.3.2. Não é permitido o pagamento do boleto por meio de cheque.
- 10.4. São de responsabilidade do arrematante:
- 10.4.1. O pagamento de impostos incidentes sobre o imóvel, dentre eles IPTU e TLP, taxas condominiais, foro e demais taxas, que vencerem a partir da data da arrematação, inclusive eventual parcelamento.
- 10.4.1.1. Na hipótese de o 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 averbação da Consolidação de Propriedade e a data de registro da escritura pública.
- 10.4.2. Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários, além da obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, eventuais atualizações cadastrais e averbações em prefeitura e demais órgãos, com o consequente pagamento das despesas envolvidas;
- 10.4.3. A adoção de providências e respectivos custos para cancelamento de eventuais ônus sobre o imóvel (abrangendo hipotecas, arrestos, penhoras, indisponibilidades, entre outros), inclusive acionando o juízo competente para tal finalidade, se necessário, e certificando-se previamente de todas as providências e respectivos custos para esse(s) cancelamento(s), bem como dos riscos relacionados a estes procedimentos;
- 10.4.4. A obtenção, às suas expensas, da certidão de matrícula, contendo o registro da compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis e da certidão de dados cadastrais emitida pelo órgão tributário competente, com os dados da propriedade atualizados.
- 10.4.5. O envio da certidão de matrícula e de dados cadastrais, mencionadas no item acima, para o SICOOB Empresarial, mediante remessa de e-mail para o endereço eletrônico recuperacaodecredito@sicoobempresarial.coop.br.

11. DA CONTRATAÇÃO

- 11.1. Após os pagamentos devidos – comissão da leiloeira e sinal (no ato do leilão) e entrada (pagamento parcelado) ou valor restante do lance vencedor (pagamento à vista) – é dado início ao processo de contratação.

11.2. A escritura pública deve ser firmada em até 30 (trinta) dias corridos após a divulgação do resultado homologado, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo arrematante ou pelo não cumprimento das condições estabelecidas no presente regramento.

11.2.1. O prazo de 30 dias para assinatura do contrato de financiamento citado no item acima deve ser respeitado e cumprido para cada um dos imóveis adquiridos, inclusive nos casos em que o arrematante adquiriu para mais de um imóvel, devendo ser verificadas as condições previstas no item 4.3 previamente à realização do lance.

11.2.2. Além do cancelamento da venda o proponente pode ser suspenso de participar de processos de venda de imóveis nos casos de não finalização da contratação no prazo estabelecido no item 11.2.

11.3. Das assinaturas de documentos, contratos e/ou escrituras

11.3.1. Os documentos que exigem assinatura, contratos e/ou escrituras tratados neste normativo podem ser assinados na forma física ou na forma digital, utilizando Certificado Digital no padrão da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira –ICP Brasil ou Sistemas eletrônicos com senha pessoal e intransferível capaz de comprovar a autoria e a integridade dos documentos.

11.3.2. A assinatura digital deve ser verificada para garantir a autoria e integridade do documento.

11.3.3. Para certificado digital no padrão ICP Brasil, as verificações podem utilizar os serviços de Assinatura Digital do Adobe, Verificador SERPRO e Verificador ITI, disponível no site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação.

12. DA DESISTÊNCIA

12.1. A desistência é caracterizada nas situações em que:

- a) Não há pagamento da comissão da leiloeira, conforme previsto no item 7;
- b) Tendo efetuado o pagamento da comissão da leiloeira, não houver o pagamento dos valores devidos antes da contratação e dentro do prazo de vencimento fixado neste edital.

12.2. No caso de desistência, o arrematante fica sujeito à aplicação das penalidades previstas no item 13.

13. DA MULTA

13.1. A título de multa, o arrematante perde em favor do SICOOB Empresarial, o valor correspondente a 5% do valor do lance ofertado, nos casos de:

13.1.1. Desistência.

13.1.2. Não cumprimento do prazo para comparecimento.

13.1.3. Não cumprimento do prazo para pagamento do valor da entrada ou total, se venda à vista.

13.1.4. Não formalização da venda no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo arrematante, inclusive restrições cadastrais.

13.1.5. Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente edital.

13.2. A penalidade acima aplica-se também àquele que exercer o direito de preferência.

13.3. Nas situações previstas acima não haverá devolução do valor pago a título de comissão à leiloeira.

13.4. O arrematante pode ser suspenso de participar de processos de venda de imóveis do SICOOB Empresarial ou promovidos pela leiloeira, por tempo indeterminado, nos

casos de desistência da contratação.

13.5. Outras penalidades podem ser aplicadas em conformidade com a legislação vigente.

14. DA DESCLASSIFICAÇÃO

14.1. Serão desclassificados os lances:

14.1.1. Que não atenderem às exigências contidas neste Edital;

14.1.2. Que apresentarem o valor total do lance inferior ao preço mínimo neste edital, ressalvada a hipótese do item 6.2, a exclusivo critério do SICOOB Empresarial.

14.1.3. Quando o arrematante não devolver à leiloeira, com assinatura, o Termo de Arrematação, em até 24h da sessão do leilão.

15. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

15.1. Ao devedor ou interveniente fiduciante é assegurado o direito de preferência, até a data de realização do 2º leilão, para arrematação do imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, somado aos encargos e despesas, aos valores correspondentes ao ITBI e ao laudêmio, se for o caso, pagos para efeito de consolidação da propriedade fiduciária no patrimônio do SICOOB Empresarial, e às despesas inerentes ao procedimento de cobrança e leilão, incumbindo também, ao devedor ou interveniente fiduciante o pagamento dos encargos tributários e despesas exigíveis para a nova aquisição do imóvel, inclusive custas e emolumentos (Lei 9.514/97).

15.1.1. Caso o devedor ou interveniente fiduciante opte por exercer o direito de preferência, deverá comunicar sua pretensão, com a antecedência necessária para conclusão da transação no prazo fixado nesse edital, por e-mail para contato@moacira.leil.br e o recuperacaodecredito@sicoobempresarial.coop.br, informando sua intenção, seus contatos pessoais (e-mail e telefone), para comunicações posteriores, inclusive acerca das instruções para o pagamento.

15.2. A não manifestação do devedor ou interveniente fiduciante até a arrematação do imóvel em leilão, será considerado não exercício do direito de preferência à compra.

15.3. O devedor ou interveniente 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 da comissão da leiloeira e do boleto no valor total à vista, bem como apresentar a documentação necessária para finalização da aquisição do imóvel.

15.3.1. O pagamento será feito diretamente ao SICOOB Empresarial por meio de boleto encaminhado pela leiloeira ao endereço eletrônico indicado pelo interessado. Somente após comprovação da quitação dos valores do item acima, o imóvel será retirado do leilão em razão da arrematação com exercício do direito de preferência.

15.3.2. O não pagamento do boleto 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.

15.3.3. O arrematante terá o prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data do pagamento do boleto para comparecer à agência SEDE do SICOOB Empresarial, no SIA, Trecho 3, para solicitar a documentação necessária à escrituração.

15.3.4. O devedor ou interveniente fiduciante terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar do pagamento do item 15.3, para assinatura do contrato da escritura de compra e venda. O descumprimento deste prazo poderá ensejar o

cancelamento da contratação e conversão em multa de 5% do valor do lance.

15.3.5. A não apresentação da matrícula com o registro da transferência da propriedade para o comprador no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da assinatura da escritura pública, pode ensejar o distrato da venda por parte do SICOOB Empresarial e a reinclusão do imóvel em edital de leilão.

15.4. 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.

16. DO TRATAMENTO DE DADOS PESSOAIS

16.1. Em conformidade com a Lei nº.12.709/18 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – e demais normativas aplicáveis sobre proteção de dados pessoais, o SICOOB Empresarial zela pelo direito à privacidade dos titulares de dados pessoais.

16.2. Todo tratamento de dados pessoais realizado pelo SICOOB Empresarial possui uma finalidade definida, justificada e documentada.

16.3. No caso da Venda de imóveis do SICOOB Empresarial, são divulgados apenas os dados necessários para garantir a transparência e publicidade do processo, conforme previsto na legislação.

16.4. Os dados pessoais fornecidos para aquisição de imóveis do SICOOB Empresarial são tratados para (a) dar publicidade do resultado da disputa; (b) realizar comunicação por meio de qualquer canal (telefone, e-mail, SMS, WhatsApp, etc.) e (c) arquivar informações, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais futuras.

16.5. O SICOOB EMPRESARIAL zela por não usar ou revelar informações sigilosas referentes a seus clientes e usuários, inclusive as constantes nos cadastros sociais e financeiros sob a sua guarda, salvo nos casos previstos na legislação vigente.

16.5.1. A revogação do consentimento dado ao SICOOB Empresarial, para que realize o tratamento dos dados pessoais, deve ser informada formalmente pelos participantes ao SICOOB Empresarial.

16.6. Os participantes das disputas devem estar cientes de que os dados pessoais podem ser armazenados, mesmo após o término do tratamento, inclusive após a revogação do consentimento, para cumprimento de obrigação legal ou regulatória.

17. DA EVICÇÃO DE DIREITO E DO DISTRATO

17.1. Para os imóveis com ação judicial recai sobre o SICOOB Empresarial 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 do SICOOB Empresarial (consolidação da propriedade/carta de arrematação e/ou adjudicação) o contrato que for assinado com o arrematante resolver-se-á de pleno direito.

17.2. Sendo identificada a impossibilidade de registro da compra e venda em razão de exigência cartorária insanável que não tenha sido causada pelo arrematante, caberá ao SICOOB Empresarial fazer o distrato, a ser formalizado por instrumento similar ao utilizado para contratar a compra e venda.

17.3. Nos casos previstos nos itens 17.1 e 17.2, o SICOOB Empresarial devolve ao arrematante os valores por ele despendidos na presente transação, quais sejam, os valores relativos à aquisição do imóvel, como comissão da leiloeira, valor pago com recursos próprios, prestação, ou o valor total, se for o caso, bem como as demais despesas cartorárias, tributárias, condominiais e, ainda, no caso do item 17.1, o valor referente às benfeitorias úteis e/ou necessárias realizadas após a data de

registro da aquisição do imóvel.

- 17.3.1. As benfeitorias úteis são aquelas que aumentam ou facilitam o uso do bem, enquanto as necessárias são as que têm por fim conservar o bem ou evitar que se deteriore.
- 17.3.2. Os valores de eventuais benfeitorias ou manutenção realizadas no imóvel somente são devidos e ressarcidos ao comprador, mediante a apresentação de Notas Fiscais emitidas em nome deste, e respectivos comprovantes de pagamento, de modo a comprovar a realização das despesas e correlacioná-las ao imóvel adquirido.
- 17.3.3. Nos casos previstos nos itens 17.1 e 17.2, caso o adquirente tenha se valido de ação judicial para desocupação do imóvel, ou tenha integrado polo passivo de ações, visando a defesa da propriedade do imóvel adquirido, serão ressarcidos os honorários advocatícios contratuais pactuados e efetivamente pagos, devidamente comprovados por contrato de prestação de serviços advocatícios firmado, nota fiscal emitida em nome do adquirente contendo a descrição dos serviços prestados e a identificação do imóvel e respectivo comprovante de pagamento.
 - 17.3.3.1. Os honorários neste caso, ficam limitados a 20% (vinte por cento) do valor do lance de compra do imóvel, para todas as ações judiciais.
- 17.3.4. Os valores passíveis de devolução são atualizados monetariamente pela remuneração básica e juros, dos valores mediante aplicação do índice de poupança, conforme cálculo realizado na Calculadora do Cidadão do Banco Central, acessível através do: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0>.
- 17.4. A evicção e o distrato não geram indenização por perdas e danos.
- 17.5. A informação de ações disposta no ANEXO II não exclui a possibilidade da existência outras ações que não estejam averbadas na matrícula ou que não estejam citadas no presente Edital, conforme item 19.2.1.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 18.1. 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.
- 18.2. 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.
 - 18.2.1. É parte integrante do presente edital a certidão de matrícula de cada imóvel listado no anexo II, disponível na página do leilão (Ver arquivos do lote); em caso de divergência, prevalecerão as informações constante da referida certidão.
 - 18.2.2. Sobre o imóvel podem pender ação(ões) judicial(is), ainda que não esteja(m) informada(s) no anúncio de oferta do imóvel ou neste edital, cabendo ao interessado adotar as providências necessárias para averiguar sua existência, bem como os riscos decorrentes de tais ações, antes da apresentação do lance. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas neste edital

ou no anúncio de oferta do imóvel, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do interessado.

18.2.3. Cabe exclusivamente ao interessado, antes da apresentação do lance, emitir, às suas expensas, matrícula atualizada e certidão de ônus do imóvel, a fim de verificar a existência de averbações de ônus, ações judiciais e outras restrições quanto a propriedade do imóvel, sendo de sua inteira e exclusiva responsabilidade a análise dos riscos decorrentes das averbações eventualmente existentes, bem como conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel.

18.2.4. Igualmente, cabe exclusivamente ao interessado, antes da apresentação do lance, a análise jurídica e completa do Imóvel, conforme sua conveniência e avaliação do negócio para tomada de decisão de compra. Eventuais informações de ações judiciais e pendências informadas neste edital, bem como outras informadas no curso da negociação, terão função colaborativa uma vez que a responsabilidade de análise e diligência é do interessado.

18.3. 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 arrematação são de responsabilidade do ocupante do imóvel, mas serão arcados pelo SICOOB Empresarial, ressalvado o direito de regresso para ressarcimento daqueles valores.

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

18.5. 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.

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

18.6. Informações detalhadas sobre o leilão devem ser obtidas no escritório da leiloeira pública oficial MOACIRA TEGONI GOEDERT, horário de atendimento das 09h às 12h e das 14h às 18h, segunda à sexta (atendimento presencial somente com agendamento prévio) ou através dos seguintes canais:

- Telefone (61)3041-9533/99232-8207
- E-mail: contato@moacira.lel.br
- Site: www.moacira.lel.br
- Endereço: SBS Quadra 2, nº 12, Bloco E, Edifício Prime, Sala 206, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.070-120, com atendimento presencial apenas mediante agendamento prévio.

18.7. Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Sede do Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios, em Brasília/DF.

19. CONSTAM DESTES EDITAIS:

Anexo I – Aviso de Venda

Anexo II – Relação dos Imóveis

Anexo III – Termo de Arrematação

Anexo IV – Termo de Arrematação com Direito de Preferência

BRASÍLIA/DF, 29 de setembro de 2025.

Anexo I – AVISO DE VENDA - EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO

MOACIRA TEGONI GOEDERT, Leiloeira Pública Oficial, inscrita na JUCIS/DF sob o nº 63/2013, comunica a todos quanto o presente aviso 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 na Lei 9.514/97 e no Decreto 21.981/1932, de imóveis com consolidação da propriedade fiduciária em favor do SICOOB Empresarial, a saber:

Descrição dos Imóveis:

item	Descrição e endereço	Lance mínimo	
		1º Leilão (R\$)	2º Leilão (R\$)
1	Imóvel residencial edificado: lote nº 05 (cinco), trecho 13 (treze), do Setor de Mansões do Lago Norte (SMLN), medindo: 50,00m pelo Noroeste, 51,40m pelo lado Sudeste, às margens do lago artificial de Brasília; 118,00m pelo lado Nordeste e 130,00m pelo lado Sudoeste, ou seja, área de 6.200m² aproximadamente, formando uma figura irregular e limitando-se pelos lotes nºs 04 e 06 do mesmo trecho, conforme matrícula nº 46175 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição nº 12003565 no GDF, com área construída declarada de 690,95m².	7.900.000,00	3.564.249,78

Datas e horários: Se no primeiro leilão público, às **10h do dia 18/11/2025**, o maior lance oferecido for inferior ao valor de avaliação dos imóveis, estipulado na forma da Lei 9.514/97, será realizado o segundo leilão às **10h do dia 24/11/2025**, quando será aceito o maior lance oferecido, desde que seja igual ou superior ao valor integral da dívida garantida pela alienação fiduciária.

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

Local do Leilão: exclusivamente eletrônico (pela internet), no website da leiloeira: [\[https://moacira.leil.br/leilao/706\]](https://moacira.leil.br/leilao/706).

Forma de pagamento, encargos e demais condições: consulte o edital completo no website da leiloeira, na aba EDITAL E INFORMAÇÕES.

Informações: contato@moacira.leil.br e moacira.leiloeira@gmail.com | telefones: (61) 3041-9533 e (61) 99232-8207.

Anexo II – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

item	Descrição e endereço	Lance mínimo	
		1º Leilão (R\$)	2º Leilão (R\$)
1	<p><u>Imóvel residencial edificado:</u> lote nº 05 (cinco), trecho 13 (treze), do Setor de Mansões do Lago Norte (SMLN), medindo: 50,00m pelo Noroeste, 51,40m pelo lado Sudeste, às margens do lago artificial de Brasília; 118,00m pelo lado Nordeste e 130,00m pelo lado Sudoeste, ou seja, área de 6.200m² aproximadamente, formando uma figura irregular e limitando-se pelos lotes nºs 04 e 06 do mesmo trecho, conforme matrícula nº 46175 do 2º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal. Inscrição nº 12003565 no GDF, com área construída declarada de 690,95m².</p>	7.900.000,00	3.564.249,78

ANEXO III – TERMO DE ARREMATACÃO

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ARREMATADO

<i>Matrícula</i>		<i>Cadastro para fins de IPTU</i>	
<i>Lance mínimo</i> R\$ (Por extenso)		<i>Valor do lance vencedor</i> R\$ (Por extenso)	
<i>Endereço do imóvel</i>		<i>Complemento</i>	
<i>Bairro</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>	

2 – IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

<i>Nome do arrematante</i>			<i>Estado civil</i>	
<i>RG/Órgão emissor</i>			<i>CPF/CNPJ</i>	
<i>Endereço</i>			<i>Complemento</i>	
<i>CEP</i>	<i>Bairro</i>	<i>Cidade</i>	<i>UF</i>	
<i>Telefone residencial</i> ()	<i>Telefone comercial</i> ()	<i>Celular</i> ()	<i>e-mail</i>	
<i>Nome do cônjuge:</i> <i>CPF:</i> <i>RG/Órgão emissor:</i>				

3 – IDENTIFICAÇÃO DA LEILOEIRA

<i>Nome</i> MOACIRA TEGONI GOEDERT	<i>Matrícula</i> 63/2013/JUCIS-DF
---------------------------------------	--------------------------------------

4 – VALOR DO LANCE VENCEDOR E FORMA DE PAGAMENTO

--

Neste ato o arrematante:

- Declara estar ciente de que deve apresentar esse termo de arrematação, devidamente assinado pela leiloeira oficial e por mim, juntamente com a escritura de compra e venda de imóvel, ao cartório de registro de imóveis para tratativas de registro de compra e venda;
- Declara estar ciente de que deve apresentar a certidão de matrícula devidamente atualizada, contendo a transferência do bem para o seu nome, no prazo de 30 dias a contar da data da assinatura da escritura pública;
- Declara, ainda, que aceita o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação.
- Declara estar ciente que são de sua responsabilidade os débitos do imóvel (IPTU/ITR e Condomínio) e/ou pendências diversas, com vencimento posterior à data da arrematação, inclusive parcelamentos vincendos.
- Declara que aceita reverter, em favor do SICOOB Empresarial, a título de multa, o valor correspondente a

5% do valor ofertado nos casos de desistência, não cumprimento dos prazos ou quaisquer outras condições estabelecidas no Edital. E declara-se ciente que, nestes mesmos casos, não haverá devolução do valor pago a título de comissão à leiloeira.

f) Declara não ser dirigente do SICOOB Empresarial, nem tampouco possuir vínculo de parentesco com dirigente do SICOOB Empresarial (cônjuge e/ou companheiro ou parente em linha reta ou colateral, por consanguinidade ou afinidade, até o terceiro grau, nos termos dos artigos 1.591 a 1.595, da Lei nº 10.406/2002 – Código Civil).

g) Declara que os dados cadastrais ora informados são verdadeiros e AUTORIZA, desde já, o seu USO pelo SICOOB Empresarial, com a finalidade de viabilizar a aquisição do imóvel acima indicado.

h) Declara estar ciente de que sobre o imóvel podem pender ação(s) judicial(is), ainda que esta não esteja(m) informada(s) no anúncio de oferta do imóvel.

i) Autoriza o SICOOB Empresarial, nos termos da Resolução CMN nº 3.658, de 16.12.2008, a consultar as informações consolidadas relativas à minha pessoa, constantes no Sistema de Informações de Créditos (SCR) do BACEN, bem como fornecer informações sobre as operações de crédito realizadas com o SICOOB Empresarial, no sentido de compor o cadastro do já citado Sistema.

j) Autoriza o arquivamento dos seus dados pessoais, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais, pela antecipação de informações a meu respeito.

k) Autoriza o arquivamento dos seus dados pessoais e de idoneidade na SERASA – Centralização de Serviços dos Bancos S/A, que poderá dele se utilizar, respeitadas as disposições legais em vigor.

l) Autoriza o SICOOB Empresarial a utilizar o seu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação para envio de notificações, informações e outros comunicados.

m) Autoriza o SICOOB Empresarial a informar a órgãos e entidades públicas, dentre eles o Município, Estado, Poder Judiciário e Ministério Público, sempre que requisitado, que é o comprador do imóvel, fornecendo cópia deste termo de arrematação como documento comprobatório.

BRASÍLIA/DF, ____ de _____ de 2025.

Assinatura do Arrematante

Assinatura da Leiloeira

Anexo IV – TERMO DE ARREMATACÃO COM EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

1 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL ARREMATADO

<i>Matrícula</i>		<i>Cadastro para fins de IPTU</i>	
<i>Valor da dívida para aquisição com exercício do direito de preferência</i> R\$ (Por extenso)			
<i>Endereço do imóvel</i>		<i>Complemento</i>	
<i>Bairro</i>	<i>Cidade</i>		<i>UF</i>

2 – IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE (EX-FIDUCIANTE)

<i>Nome do arrematante</i>			<i>Estado civil</i>	
<i>RG/Órgão emissor</i>			<i>CPF/CNPJ</i>	
<i>Endereço</i>			<i>Complemento</i>	
<i>CEP</i>	<i>Bairro</i>		<i>Cidade</i>	<i>UF</i>
<i>Telefone residencial</i> ()	<i>Telefone comercial</i> ()	<i>Celular</i> ()	<i>e-mail</i>	
<i>Nome do cônjuge</i>			<i>CPF</i>	<i>RG/Órgão emissor</i>

3 – IDENTIFICAÇÃO DA LEILOEIRA

<i>Nome</i> MOACIRA TEGONI GOEDERT	<i>Matrícula</i> 63/2013/JUCIS-DF
---------------------------------------	--------------------------------------

4 – VALOR DO LANCE VENCEDOR E FORMA DE PAGAMENTO

--

Neste ato o arrematante (ex-fiduciante):

- a) Declara estar exercendo seu direito de preferência como fiduciante para aquisição do referido imóvel por preço correspondente ao valor da dívida, arcando ainda com todas as despesas a que dei causa (anteriores e atuais), inclusive aquelas efetuadas pelo credor fiduciário para consolidar a propriedade em seu nome.
- b) Declara que está de acordo com a condição de promover (caso exista), na qualidade de fiduciante, a desistência da ação judicial por ele manejada relativa ao imóvel e/ou contrato de financiamento que deu origem à consolidação da propriedade em nome do SICOOB Empresarial, arcando com todos os honorários

e custas judiciais envolvidos, apresentando ao SICOOB Empresarial a comprovação dessa desistência até a formalização da negociação.

c) Caso existam valores depositados em juízo, declara estar ciente da necessidade de peticionar em juízo, requisitando a liberação dos valores, para a quitação da dívida.

d) Declara conhecer a obrigação de cumprimento do prazo de até 30 (trinta) dias corridos do pagamento para assinatura da escritura pública de compra e venda.

e) Declara que aceita o imóvel no estado de ocupação e de conservação em que se encontra, arcando, se for o caso, com os encargos necessários para a reforma e/ou desocupação.

f) Declara, ainda, que aceita reverter em favor do SICOOB Empresarial, o percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da dívida em caso de desistência ou não cumprimento dos prazos deste termo.

g) Declara, ainda, que será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, bem como as despesas necessárias à transferência de propriedade como o ITBI e o registro da escritura pública em cartório.

h) Declara estar ciente de que deve apresentar a certidão de matrícula devidamente atualizada, contendo a transferência do bem para o seu nome, no prazo de 30 (trinta) dias, após a assinatura da escritura pública de compra e venda. O não cumprimento pode ensejar o distrato da venda, por parte do SICOOB Empresarial e a reinclusão do imóvel em edital de leilão.

i) Declara que os dados cadastrais ora informados são verdadeiros e AUTORIZO, desde já, o seu uso pelo SICOOB Empresarial, com a finalidade de viabilizar a aquisição do imóvel acima descrito.

j) Autoriza o arquivamento dos seus dados pessoais, a fim de facilitar os processos de negociação e transações comerciais, pela antecipação de informações a seu respeito.

k) Autoriza o SICOOB Empresarial a utilizar o seu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação para envio de notificações, informações e outros comunicados.

BRASÍLIA/DF, ____ de _____ de 2025.

Assinatura do Arrematante

Assinatura da Leiloeira