

## **EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº SERPRO-PAV-2024/00005**

**O SERVIÇO FEDERAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS - SERPRO**, por meio de sua Regional, com sede na Rua Pacheco Leão, nº 1.234, Fundos, Jardim Botânico, Rio de Janeiro/RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 33.683.111/0008-75, daqui por diante denominada simplesmente **SERPRO**, torna público para conhecimento dos interessados que realizará Leilão Público Extrajudicial, na modalidade do tipo “MAIOR LANCE OU OFERTA”, por intermédio de Leiloeiro Oficial credenciado, em conformidade com o **Pregão Eletrônico SERPRO nº 90638/2024**, e conforme Aviso de Venda (extrato do aviso de leilão publicado na imprensa), com fulcro disposto, na forma da Lei Federal nº 13.303/2016 e no regulamento de licitações e contratos do SERPRO.

### **1 - DAS DATAS. HORÁRIOS E LOCAL**

**1.1** - O **Leilão** será realizado **exclusivamente na modalidade eletrônica**, pelo Leiloeiro Público Oficial **CARLO FERRARI**, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 316, **com início dia 09 de setembro de 2025 (segunda-feira) às 11:00 horas e encerramento às 11:00 horas do dia 22 de setembro de 2025 (segunda-feira)**, pelo **site www.carloferrarileiloes.com.br**. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento.

**1.2** - O bem que não receber nenhum lance até o horário previsto para o encerramento do Leilão será apregoado, novamente em “repasso”, por um período adicional de 01 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão do bem que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repasso) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o Segundo Leilão.

**1.3** - Sobrevindo lance durante os 03 (três) minutos que antecedem o final da alienação eletrônica, o horário de fechamento do pregão ocorrerá nos 03 (três) minutos seguintes e assim sucessivamente até que não ocorra nova oferta.

### **2 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**2.1** - Poderão participar do Leilão pessoas físicas maiores ou emancipadas, portadoras de Carteira de Identidade e CPF, bem como pessoas jurídicas regularmente constituídas.

**2.2** - As pessoas físicas deverão apresentar ao leiloeiro, ou a pessoa designada por ele, o original ou cópia reprográfica autenticada dos seguintes documentos:

- a) Cédula de identidade e CPF;
- b) Comprovante de residência;
- c) Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião e com poderes específicos, se for o caso;

**2.3** - As pessoas jurídicas deverão apresentar ao leiloeiro ou a pessoa designada por ele, o original ou cópia reprográfica autenticada dos seguintes documentos:

- a) CPF e cédula de identidade do representante; e procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião e com poderes especiais, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo;
- b) Cédula de identidade e CPF do(s) administrador(es) que firmar(em) a escritura;
- c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades empresárias, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- d) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples, acompanhada de prova de diretoria em exercício;
- e) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir.
- f) A sociedade simples que não adotar um dos tipos regulados nos artigos 1.039 a 1.092, deverá mencionar, no contrato social, por força do art. 997, inciso VI, as pessoas naturais incumbidas da administração;
- g) Ata da respectiva fundação, e o correspondente registro na Junta Comercial, bem como o estatuto com a ata da assembleia de aprovação, na forma do artigo 18 da Lei nº 5.764/71, em se tratando de sociedade cooperativa; e
- h) Declaração de Entrega de Documentos Idôneos e Originais, na forma do Anexo VI.

**2.4** - Para participação do Leilão o interessado deverá providenciar, obrigatoriamente, os documentos acima mencionados, que deverão ser encaminhados **exclusivamente** para o e-mail [contato@carloferrarileiloes.com.br](mailto:contato@carloferrarileiloes.com.br).

**2.5** - O interessado, até a data e o horário estabelecidos para encerramento da sessão pública do leilão eletrônico, exclusivamente por meio do Sistema de Leilão Eletrônico, deverá declarar as seguintes informações:

- a) A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- b) O pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital;
- c) A responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras.

**2.6** - Estará impedida de participar do Leilão:

- a) Empregados e agentes públicos da SERPRO - SERVIÇO FEDERAL DE PROCESSAMENTO DE DADOS, assim como, seus parentes até o 3º grau;
- b) Pessoas que tenham sido declaradas impedidas ou suspensas de licitar e contratar (artigo 156, III e §4º da Lei nº 14.133/2021) ou que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar (artigo 156, IV e §5º da Lei nº 14.133/2021) com qualquer órgão de qualquer vedação à participação em procedimento licitatório, especialmente as vedações previstas no art 38 da Lei 13.303/16.
- c) As empresas que estejam em processo de falência, concordata, dissolução, liquidação ou de recuperação judicial ou extrajudicial, salvo, nesta hipótese, se apresentarem do Plano de Recuperação Judicial ou Extrajudicial já homologado pelo juízo competente e em pleno vigor (Súmula 50 do TCE/SP).

**2.7** - O interessado deverá declarar, sob as penas da lei, que não enquadra nas situações acima. A falsidade da declaração acarretará a exclusão do interessado do leilão ou a resolução de contrato eventualmente celebrado, sem prejuízo da responsabilização administrativa, civil e criminal, quando cabível.

**2.8** - A concretização da arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública,

somente será realizada em nome da pessoa que efetuou o cadastro prévio no site da Leiloeira, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

### **3 - DOS LANCES**

**3.1** - Os lances deverão ser ofertados exclusivamente por meio do *site* [www.carloferrarileiloes.com.br](http://www.carloferrarileiloes.com.br).

**3.2** - O leilão ocorrerá mediante o acesso eletrônico do interessado, nas datas e horários estabelecidos no item 1.1.

**3.3** - Os lances são realizados por meio de acesso identificado, no *site* [www.carloferrarileiloes.com.br](http://www.carloferrarileiloes.com.br), nas datas e horários estabelecidos no item 1.1, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido para o lote na disputa pelo leilão.

**3.3.1** - O interessado em participar do leilão eletrônico deverá cadastrar-se **previamente** no *site* [www.carloferrarileiloes.com.br](http://www.carloferrarileiloes.com.br), para anuência às regras de participação dispostas no *site* e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital. Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9339, Chat no site do Leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço [contato@carloferrarileiloes.com.br](mailto:contato@carloferrarileiloes.com.br).

**3.3.2** - Os lances oferecidos no PORTAL não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências, tendo em vista que a internet e o *site* do leiloeiro são apenas facilitadores de oferta.

**3.3.3** - Ao optar por participar do leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

**3.4** - O interessado que participar do leilão deverá apresentar os documentos listados nos itens 2.2, 2.3, 2.5 e 2.7, acima.

## **4 - DA CONDUÇÃO DO LEILÃO**

**4.1** - Na sucessão de lances, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa indicada pelo Leiloeiro no início da oferta do bem.

**4.2** - O provedor do site pode cancelar ou suspender o acesso ao sistema de leilões “on-line” de qualquer usuário, sem direito a qualquer reclamação ou indenização, a qualquer tempo quando constatada irregularidade por parte do cadastrado/usuário, não constituindo, este fato, restrição à possibilidade de participação aberta e irrestrita de qualquer interessado;

**4.3** - O uso da senha de acesso pelos interessados é de responsabilidade exclusiva dos mesmos, incluindo qualquer transação efetuada por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao Órgão que realiza a licitação, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

**4.4** - O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade legal do interessado ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao leilão eletrônico;

**4.5** - Diante do caráter formal da proposta, do poder vinculante da mesma e do pressuposto da atenção necessária durante a participação no leilão eletrônico, não serão aceitas justificativas com a finalidade de anular lances, sejam elas fundadas em erros de digitação, ou qualquer outro motivo, salvo quando inexequíveis;

**4.6** - Não caberá responsabilidade a SERPRO e ao Leiloeiro, por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócio e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou dano no equipamento do usuário, causados por falhas de sistema, servidor ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante o acesso, utilização ou navegação no site ou durante a

transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

## **5 - DO OBJETO E PREÇO**

**5.1. - Lote 01 - IMÓVEL**, sito Rua Duquesa de Bragança, nº 100, Grajaú, Rio de Janeiro/RJ, com área construída de 6.121,89m<sup>2</sup>, 10º ORI local nº 58.890, **a saber:** - Lote 1 do PA. 47358 de 05/08/2009, resultante do remembramento do lote desmembrado dos terrenos à rua Barão de Mesquita 898 e 904, e do terreno s/no entre os prédios 904 e 916 e terreno da rua Duquesa de Bragança nº 90, antigo nº 106, distrito do Andaraí, medindo o terreno 153,00m de frente pela rua Duquesa de Bragança, 8,89m na junção dessa rua com a rua Nossa Senhora de Lourdes, 51, 70m que, fazendo frente para a citada rua, se prolonga e confronta com terreno da Escola Municipal Presidente João Goulart, localizada na rua Barão de Mesquita nº 850, 52, 60m e 23,20m pelas laterais da citada Escola Municipal; 231,50m de extensão de uma linha a outra pelo lado que confronta com o lado esquerdo dos blocos do condomínio situado na rua Barão de Mesquita nº 850; 117,00m na linha onde confronta com a área de terrenos desmembrada do terreno onde estão construídos os prédios nos C898904, 906 e 916 da rua Barão de Mesquita; 79,75m pelo lado que confronta com os fundos dos prédios nos 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58 e 60 da rua Duquesa de Bragança atual lote 2 do PA 44827, e finalmente 41,00m pelo lado direito de quem vem da rua Duquesa de Bragança olha para o terreno confrontando com os terrenos dos prédios no 60 da referida rua. Benfeitoria: No terreno foi construído um prédio que tomou o nº 100 pela rua Duquesa de Bragança, sendo o prédio destinado administrativa com área total de 6.121,89m<sup>2</sup> (seis mil, cento e vinte e um metros e oitenta e nove centímetros quadrados). Imóvel com Inscrição Municipal nº 3.191.608-3 e matriculado sob o nº 58.890 no 10º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ.

**5.1.1 - O LANCE MÍNIMO** para o **LEILÃO** será de **R\$ 64.305.000,00 (sessenta e quatro milhões, trezentos e cinco mil reais).**

**5.2** - Na data da publicação do presente edital, o bem imóvel que será leilado não possui débitos municipais ou condominiais.

**5.3** - A comissão do Leiloeiro terá o seu valor fixado no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do maior lance e será paga separadamente pelo arrematante ao Leiloeira.

**5.4** - O bem será vendido no estado de conservação em que se encontra, sem garantia, não sendo devido qualquer pagamento adicional e/ou reembolso do valor pago, isentando o SERPRO e o Leiloeiro de qualquer responsabilidade por trocas, indenizações ou compensações financeiras.

**5.5** - A procedência e evicção de direitos do bem disponível para venda em Leilão Público é de inteira e exclusiva responsabilidade do SERPRO, o qual não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante. O Leiloeiro, por sua vez, é um mero mandatário, um agente auxiliar do comércio, ficando assim eximido de eventuais responsabilidades, de qualquer hipótese ou natureza, referente aos bens vendidos.

## **6 - DA VISITAÇÃO**

**6.1** - O lote a ser leiloado estará exposto para visitação e vistoria, com agendamento prévio junto ao SERPRO, por meio do telefone: (21) 98848-5656 ou e-mail: edison.macedo@serpro.gov.br.

**6.2** - O alienatário tem a faculdade de vistoriar o bem a serem leiloados, a fim de obter todas as informações necessárias à compreensão do objeto e formulação de sua proposta de arremate. A vistoria do bem é facultativa, não cabendo aos alienatários, durante o leilão e após a entrega dos bens, alegarem desconhecimento das condições dos mesmos.

**6.3** - As fotos, descrições e medidas divulgadas no portal do Leiloeiro Oficial são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bem. Não serão aceitas reclamações referentes a fotos, informações e descrições dos produtos - recomenda-se a realização de visitação para avaliação do bem e consequente decisão de oferta.

**6.4** - Os arrematantes não poderão alegar desconhecimento das regras e das condições impostas por este edital e da legislação reguladora da

matéria, especialmente das disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, com alterações e do Decreto Federal nº 21.981, de 19/10/1932, com as modificações posteriores.

## **7 - DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

**7.1** - Aprovado o lance, não serão aceitas reclamações posteriores do(s) arrematante(s), bem como desistência visando à devolução do(s) pagamento(s) efetuado(s).

**7.2** - É proibido ao(s) arrematante(s) vencedor(es): ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o(s) bem(ns) antes da retirada do(s) mesmo(s).

## **8 - CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO**

**8.1** - O valor integral do lote arrematado deverá ser pago por meio de boleto bancário a ser emitido pelo SERPRO.

**8.2** - O valor da comissão do leiloeiro correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da arrematação por meio depósito em dinheiro ou PIX na conta do Leiloeiro, no Banco Santander, Agência 1842, Conta-Corrente 01003164-8, ao favorecido CARLO FERRARI - Chave PIX (16) 99785-0058, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas a contar do encerramento do leilão.

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

**8.3** - Não serão aceitos, em hipótese alguma, pagamentos em dinheiro no escritório do Leiloeiro ou do SERPRO. Também não serão aceitos depósitos bancários em envelopes sujeitos a conferência. Pagamentos via TED - Transferência Eletrônica Disponível ou DOC - Documento de Ordem de Crédito estarão sujeitos ao respectivo prazo de compensação.

**8.4** - O arrematante pagará ao SERPRO, até o décimo dia útil da proposta aceita, a título de sinal para garantia de contratação, a importância de 5% (cinco por cento) do valor do imóvel.

**8.5** - A importância paga a título de sinal será descontada do valor de quitação do imóvel.

**8.6** - O pagamento do valor do imóvel será realizado em moeda corrente no País e à vista, mediante recolhimento, em até:

- a) 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data da proposta aceita, sem juros ou correção monetária;
- b) 120 (cento e vinte) dias corridos, contados a partir da data da proposta aceita, incluídos, a partir do trigésimo primeiro dia, juros moratórios de 0,50% (cinco décimas por cento) ao mês *pro rata* e correção monetária pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, mediante assinatura de contrato de promessa de compra e venda.

**8.7** - Após o centésimo vigésimo dia, haverá a perda do direito de compra, com a rescisão de eventuais contratos de promessa de compra e venda ou de compra e venda, bem como a reversão do bem ao patrimônio do SERPRO e a perda do valor do sinal.

**8.8** - Será formalizado contrato de compra e venda para pagamento com utilização de recursos próprios e contrato de promessa de compra e venda para pagamento com a utilização de financiamento imobiliário ou parcelado.

**8.9** - Os pagamentos serão considerados realizados a partir da confirmação do crédito em conta, sujeitando o comprador às penalidades previstas no edital de venda do imóvel, caso não se concretize o pagamento.

**8.10** - Correrão por conta do comprador todos os impostos, taxas e despesas, inclusive as cartorárias, incluindo certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro.

## **8.11 - PAGAMENTO VIA FINANCIAMENTO BANCÁRIO**

**8.11.1** - O pagamento poderá ser realizado mediante financiamento bancário, inclusive com a utilização do próprio imóvel arrematado como garantia hipotecária em favor da instituição financiadora.

**8.11.2** - Independentemente da modalidade de financiamento contratada pelo adquirente junto à instituição financeira, a quitação do preço perante o SERPRO dar-se-á à vista, exclusivamente mediante repasse bancário realizado pela instituição financiadora diretamente ao SERPRO.

**8.11.3** - Eventuais despesas decorrentes da contratação do financiamento, incluindo custos cartorários, taxas bancárias, seguros e demais encargos, correrão exclusivamente por conta do adquirente.

**8.11.4** - Será formalizado contrato de compra e venda com cláusula resolutiva, permanecendo o SERPRO desvinculado de quaisquer obrigações assumidas pelo adquirente perante a instituição financeira.

## **9 - TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE**

**9.1** - A transferência de propriedade dar-se-á com a formalização do contrato específico, providenciado os documentos para a transferência legal de propriedade, lavrada e registrada a escritura no cartório respectivo, acompanhada pela SUPJU/SERPRO.

**9.2** - Efetuada a transação e transcrito o título no Registro de Imóveis o adquirente, exibindo os documentos comprobatórios, deverá promover, até no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, que para o seu nome se transfiram todos os direitos e as obrigações inerentes à sua propriedade, especialmente perante o Poder Público, a exemplo de fornecimento de água, esgoto, saneamento e energia elétrica.

**9.3** - A partir da transferência de propriedade destacada na Subcláusula 9.1, acima, o Adquirente ficará responsável pela quitação dos tributos, condomínios, luz, água e demais despesas relacionadas ao imóvel que incidam ou venham a incidir a partir daquela transferência, atualizando formalmente o SERPRO da realização das providências correlatas, comprometendo-se, o SERPRO, a auxiliar o Adquirente no que for de indispensável obrigação de Alienante.

**9.4** - Ultrapassado o prazo previsto no item 9.2, bem como não promovidas e comprovadas a quitação dos tributos, condomínios, luz, água e demais despesas relacionadas ao imóvel que incidam ou venham a incidir a partir daquela transferência, ao adquirente serão atribuídos os débitos, estando sujeito à multa de cinquenta centésimos por cento por mês ou fração, sobre o valor do imóvel, caso não os quite ou não requeira e promova a transferência.

**9.5** - Registrada a Escritura de Compra e Venda todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao adquirente. O

adquirente somente será imitado na posse do imóvel após o recebimento, pelo SERPRO, do valor total ofertado e o devido registro da Escritura de Compra e Venda no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

## **10 - DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS**

**10.1** - Após o término da fase de lances e definido o resultado do julgamento das propostas, será aberto o prazo de 30 (trinta) minutos para a licitante que desejar recorrer, manifestando sua intenção de recorrer quando lhe será concedido prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data de intimação ou de lavratura da ata para apresentação das razões. Os interessados ficam, desde logo, intimados a apresentar contrarrazões em igual número de dias, que começarão a correr do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos;

**10.2** - A falta de manifestação imediata e motivada importará a preclusão do direito de recurso;

**10.3** - Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

**10.4** - O recurso poderá ser encaminhado para o e-mail: contato@carloferrarileiloes.com.br.

**10.5** - A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto à intenção de recorrer, nos termos do disposto no caput, importará na decadência desse direito, e a leiloeira estará autorizada a ratificar o objeto VENDIDO ao arrematante.

**10.6** - Os recursos serão respondidos pelo Serviço Federal de Processamento de Dados (SERPRO), destinadas a Comissão de Leilão que poderá contar com o auxílio do Leiloeiro Oficial no que couber.

**10.7** - O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados.

## **11 - DAS SANÇÕES**

**10.1** - Transcorrido os prazos previstos no item 8 do edital de leilão e o pagamento não for efetivado pelo arrematante, este será considerado

desistente, será efetuado o cancelamento da venda e a suspensão dos direitos do arrematante na participação em futuros Leilões. Nesse caso, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos a título de multa:

- 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor: recolhido ao SERPRO a título de multa;
- 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor: pago ao leiloeiro a título de comissão.

## **12 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**12.1** - Todos os participantes do leilão estarão sujeitos às determinações contidas no Decreto 21.981 de 19/10/1932 e 22.427 de 01/02/1933 e as penalidades do Artigo 335 do Código Penal Brasileiro “Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitantes por meios ilícitos, estará incluso nas penas de 06 (seis) meses à 02 (dois) anos de detenção, com os agravantes dos crimes praticados contra a ordem pública e da violência, se houverem”.

**12.2** - Será publicado no Diário Oficial da União - DOU (SERPRO) e em Jornal (Leiloeiro), o aviso do referido leilão.

**12.3** - Fica eleito o foro da cidade do Rio de Janeiro-RJ, Justiça Federal, para dirimir quaisquer questões decorrentes deste Edital.

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2025.

---

**EDISON AUGUSTO CASTRO MACEDO**

Serviço Federal de Processamento de Dados (SERPRO)

---

**CARLO FERRARI**

Leiloeiro Oficial - JUCERJA nº 316