

EDITAL DO SEGUNDO LEILÃO PÚBLICO OFICIAL ELETRÔNICO
EDITAL CRBM-4 Nº 02/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026.001-00-CRBM-4

O **CONSELHO REGIONAL DE BIOMEDICINA - 4ª REGIÃO - CRBM-4**, Autarquia Federal de regulamentação profissional criada pela Lei nº 6.684, de 03 de setembro de 1979, regulamentada pelo Decreto nº 88.439, de 28 de junho de 1983, CNPJ nº 34.639.419/0001-00, com sede em Belém, Pará, na Av. Nazaré, nº 541, Sala 309, bairro Nazaré, CEP: 66.035-135, com jurisdição nos Estados do Amapá, Amazonas, Acre, Rondônia, Roraima e Pará, representado por seu Presidente, torna público, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021, arts. 76 e 77, atualizações e demais legislações aplicáveis, para conhecimento dos interessados que fará realizar na data e horário abaixo, licitação sob a modalidade de **LEILÃO ONLINE**, do tipo **MAIOR LANCE** para alienação de bem imóvel relacionado no Anexo I, parte integrante deste Edital, a ser conduzido pela Leiloeira Oficial, Sra. Célia Maria Campos, matrícula JUCEPA nº 01/88, devidamente habilitada, conforme as condições abaixo:

1. DO OBJETO:

- 1.1 Constitui objeto deste Leilão, a alienação de BEM IMÓVEL de propriedade do Conselho Regional de Biomedicina - 4ª Região, relacionado e avaliado no Anexo I deste edital, no qual constam informações sobre a descrição do bem, o valor de avaliação e preço mínimo de arrematação, localização e respectivos períodos, horários, datas e contatos para visitação.
- 1.2 A licitação será realizada em lote único, conforme tabela constante no anexo deste Edital.
- 1.3 O valor mínimo admitido para o lote deste leilão é o que consta no Anexo I deste Edital.
- 1.4 O modo de disputa será o ABERTO.
- 1.5 O leilão será julgado sob o critério do MAIOR LANCE.
- 1.6 O certame será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Sra. Célia Maria Campos, matrícula JUCEPA nº 01/88, credenciada no âmbito do Edital de Credenciamento de Leiloeiro Oficial nº 001/2025, prestadora de serviços para o CRBM-4, por meio do Contrato CRBM-4 nº 023/2023.
- 1.7 O acesso ao leilão e à oferta de lances serão realizados exclusivamente por meio do site www.leilaovip.com.br, no qual também ficarão disponíveis as fotos do bem, sendo recomendado ao arrematante visitar e vistoriar o bem.
- 1.8 Pessoas físicas e jurídicas poderão ofertar lances para o lote.

2. DIA E HORÁRIO DO LEILÃO:

- 2.1. O Leilão será exclusivamente *online* pelo site www.leilaovip.com.br, com abertura no dia **28 de maio de 2026**;
- 2.1 Data de início dos lances *online*: **07/05/2026**;
- 2.2 Data de abertura da sessão: **07/05/2026**;
- 2.3 Horário de início do leilão on line: **11hs** (horário de Brasília);



2.4 A partir da publicação do edital do leilão e após estar devidamente apto a participar por meio do sistema, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública deixando-o registrado no sistema, os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.

3. DO HORÁRIO, LOCAL E CONDIÇÕES PARA VISITAÇÃO:

3.1 O bem objeto deste Leilão poderá ser visitado pelo interessado no local, horário e data especificados, mediante agendamento prévio com a LEILOEIRA OFICIAL.

3.1.1 Local: Travessa 03 de Maio, nº 1128, Bairro São Brás, Belém, Pará.

3.1.2 Dias para visitação: **Agendar previamente pelo telefone (11) 3777-5942.**

3.1.3 Horário de visitação: das 8hs às 14hs.

3.2 Não será permitida a permanência de nenhum visitante após o horário estabelecido no item anterior.

3.3 Para a visitação do bem imóvel será obrigatório e de responsabilidade dos licitantes (e sua equipe) utilizar vestimenta e equipamento de segurança adequados às normas do local do bem.

3.4 Para mais informações os interessados podem entrar em contato por meio do telefone (11) 3777-5942.

3.5 É do interesse do candidato à arrematação a visitação. Dessa forma, entende-se que dúvidas quanto ao estado do bem serão sanadas ao visitar o bem pessoalmente.

3.6 Sem detrimento da presunção de conhecimento, pelos licitantes, do estado do bem objeto do leilão, caso haja contestação, divergências ou petições quanto ao estado do bem, devem ser enviadas para comercial@leilaovip.com.br, não sendo aceitos questionamentos via Whatsapp ou telefone;

3.7 As fotos do imóvel divulgadas são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos interessados, procederem visita prévia à realização do leilão, inclusive para a identificação do imóvel no local com a foto divulgada.

4 DA VENDA EM CARÁTER AD CORPUS E CONFORME O ESTADO FISCAL E DOCUMENTAL DO IMÓVEL E DA RESPONSABILIDADE POR REGULARIZAÇÕES NECESSÁRIAS:

4.1 O imóvel será vendido em caráter "AD CORPUS" e no estado em que se encontra, sendo que as áreas mencionadas no edital, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização do bem, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

4.2 O Comprador se obrigando, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o CRBM-4 não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou



reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários.

4.3 Caso o imóvel esteja ocupado por terceiros, o arrematante arcará com todas as despesas e providências para retomada da posse.

5. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO, HABILITAÇÃO E LEILÃO POR MEIO ELETRÔNICO (ON LINE):

5.1 Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes, e as pessoas jurídicas devidamente constituídas na forma da lei, ou seja, ao efetuar o cadastramento, o interessado deverá ter capacidade, autoridade e legitimidade para assumir todas as responsabilidades e obrigações constantes nas condições dispostas no edital de leilão.

5.2 Não poderão participar do leilão, na condição de arrematantes, os empregados ou dirigentes do CRBM-4, sejam efetivos, comissionados, contratados ou cedidos para órgãos da administração direta ou indireta, conforme art. 14, e demais incisos nele contido, da Lei nº 14.133/2021.

5.3 Serão aceitos lances via internet, com participação *online* dos interessados, por meio de acesso identificado e fornecido sob exclusiva responsabilidade da Leiloeira Oficial, por meio do site www.leilaovip.com.br, estando os interessados sujeitos integralmente às condições dispostas neste edital de leilão.

5.4 Para participação no leilão por meio eletrônico (*online*), os interessados deverão efetuar cadastro prévio no site www.leilaovip.com.br, enviar a documentação necessária, bem como anuir às regras de participação dispostas no site para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

5.5 Os interessados cadastrados e habilitados para o leilão estarão aptos a ofertar lances no leilão por meio eletrônico (*online*) no site da Leiloeira Oficial, devendo ser respeitado o horário estipulado para o encerramento do lote. Sobrevindo lance nos 2 (dois) minutos antecedentes ao horário previsto para o encerramento do lote, serão concedidos mais 2 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de ofertar novos lances. O envio de lances para o lote será encerrado caso este não receba lances durante os 2 (dois) minutos finais.

5.6 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 Oficial, não sendo permitido a formalização de recibos ou transferência da propriedade em nome de terceiros.

5.6.1 Todos os Arrematantes/Compradores estão sujeitos à análise constante no item 7.1 do edital.

5.7 Os lances oferecidos no leilão por meio eletrônico (*online*) não garantem direitos ao Proponente/Arrematante/Comprador em caso de recusa da Leiloeira ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que são apenas facilitadores de oferta aos interessados, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado quando da sua participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.



6. DOS PROCEDIMENTOS DO LEILÃO:

6.1 Os lances poderão ser ofertados somente por meio do site da “LEILÃO VIP” (www.leilaovip.com.br) e, não serão aceitos lances com preços inferiores ao valor da avaliação do bem.

6.2 O imóvel será vendido em lote único, reservando-se ao Comitente/Vendedor o direito de liberar ou não o bem pelo maior preço alcançado, de acordo com seu critério ou necessidade, por intermédio da Leiloeira.

6.3 Ao ofertar o lance, o interessado ratificará seu prévio conhecimento e plena concordância quanto a todos os termos do edital e condições de venda disponibilizadas pela Leiloeira, notadamente quanto às condições e restrições específicas do imóvel. Eventuais alterações nas descrições do imóvel, ou em suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data de realização do leilão, serão, a critério do Comitente/Vendedor, noticiadas por meio do site que a Leiloeira Oficial estiver realizando o leilão, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.

6.4 O Comitente/Vendedor se reserva, ainda, a faculdade de cancelar a qualquer tempo a oferta de venda do imóvel, de anular no todo ou em parte, aditar ou revogar este edital, ao seu exclusivo critério, sem que caiba ao interessado direito a qualquer indenização ou compensação de qualquer natureza, bem como de não concluir a venda ao Arrematante/Comprador, sem a obrigatoriedade de justificar os motivos ensejadores de tal decisão.

6.5 O interessado, sendo pessoa física, deverá fornecer à Leiloeira cópia de seus documentos de identificação (CPF, RG e Certidão de Nascimento e/ou Casamento) e se pessoa jurídica, cópia do respectivo ato constitutivo e documentação pertinente aos poderes de representação, tal como cópia do contrato social, ata de eleição de diretoria e/ou estatuto social, conforme o caso, e o cartão do CNPJ. No caso de Eireli, além do cartão CNPJ, deverá também apresentar o seu respectivo ato constitutivo.

6.5.1 Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

6.5.2 Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

6.5.3 O interessado, desde já, fica ciente de que o Leiloeiro e/ou o Comitente/Vendedor poderá(ão), ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

6.6 O interessado que oferecer valor passível de compra (assim compreendido pelo Comitente/Vendedor), terá a proposta submetida à análise de aprovação. Caso a Leiloeira receba mais de uma proposta para o mesmo lote, prevalecerá a ordem de recebimento destas para fins de análise de aprovação.

6.7 Todos os lances ofertados são irretratáveis e irrevogáveis, sendo que os mesmos não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

6.8 A LEILOEIRA OFICIAL, a seu exclusivo critério, poderá recusar ou cancelar qualquer lance, ainda que vencedor, sempre que: (i) não for possível confirmar a identidade do interessado; (ii) não tenha sido ofertado de boa-fé; (iii) tenha sido realizado com a intenção de manipular o resultado do leilão, ou (iv) seja proibido por qualquer legislação aplicável ou caso o comprador venha a descumprir qualquer disposição constante do presente Edital. A manipulação do preço de venda dos bens, direta ou indiretamente, por qualquer usuário é estritamente proibida, incluindo a oferta



de lances em nome de outra pessoa, ainda que seja na qualidade de representante da pessoa para quem o usuário pretenda vender o bem, como também o conluio de compradores e/ou vendedores.

6.9 Fica reservado o direito de alterar a composição e/ou agrupamento do lote do leilão, antes ou durante a realização dele, bem como incluir ou excluir lote, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação.

6.10 Até o encerramento do lote e a conclusão final do leilão, havendo problemas técnicos e/ou operacionais no sistema online, poderá a LEILOEIRA OFICIAL cancelar as arrematações já finalizadas (cuja competitividade estiver sido prejudicada), inclusive, aquelas em que o sistema já tenha declarado um vencedor. Neste caso, todos os lances serão estornados e o encerramento dos lotes poderá ser reprogramado para o primeiro dia útil posterior.

6.14 A LEILOEIRA OFICIAL não garante o acesso contínuo ao Portal do LEILÃO VIP, uma vez que seu funcionamento está sujeito a interferências externas, fora do seu controle. A LEILOEIRA OFICIAL não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas na comunicação ou acesso à Internet.

7. DAS CONDIÇÕES GERAIS DE AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS E FORMALIZAÇÃO DA VENDA:

7.1 A aprovação da venda do imóvel está sujeita à análise pelo CRBM-4 de documentos, à análise de crédito e à observância de suas políticas, bem como o cumprimento de normativos e da legislação e regulação vigentes, em especial, mas não se limitando a, Lei nº 9.613 de 03 de março de 1998, que dispõe sobre a prevenção e combate aos crimes de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, e está condicionada à aprovação do CRBM-4, sem que sua negativa gere obrigação de apresentar justificativas ou lhe acarrete quaisquer ônus, pretensões ou penalidades, a qualquer título.

7.2 O Arrematante/Comprador deverá apurar a situação enfiteutica e, sendo foreiro, providenciar por conta própria, perante o senhorio, a transferência de titularidade, ainda que cadastrado em nome de terceiros anteriores ao Comitente/Vendedor, no prazo de até 60 (sessenta) dias da aquisição. Eventual multa que vier ser aplicada pelo não cumprimento dos prazos legais, ainda que decorrente de transferências anteriores, será de exclusiva responsabilidade do Arrematante/Comprador.

7.3 Subsistindo direito de preferência aquisitiva por terceiros em relação ao imóvel ofertado, seja em razão de locação, condomínio, arrendamento rural ou qualquer outra previsão legal, a arrematação ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência por seu detentor, nas mesmas condições ofertadas pelo Arrematante/Comprador. A escritura pública definitiva ou instrumento pertinente, será outorgada ou emitida/celebrada, conforme o caso, em até 60 (sessenta) dias após o decurso do prazo previsto em lei, qual seja, 30 (trinta) dias contados do recebimento da notificação a ser encaminhada pelo Comitente/Vendedor ao(s) locatário(s) ou condômino(s) após a realização do leilão, adotando-se as demais condições e ressalvas previstas no item “Da Escritura Pública ou Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária”.

7.3.1. O direito de preferência ao locatário somente será observado se houver a averbação do contrato de locação na matrícula do imóvel ou se informada a locação



ao leiloeiro antes da realização do leilão, mediante comprovação de entrega do respectivo contrato.

7.4 O imóvel disponibilizado à venda, pode, a qualquer tempo e eventualmente, ser objeto de reivindicação judicial ou gravames (administrativos ou judiciais), cujos resultados das demandas ou baixas serão suportados pelo Comitente/Vendedor, salvo ressalva noticiada ou constante na descrição de divulgação do imóvel. Fica esclarecido que, no tocante às demandas judiciais, o Comitente/Vendedor responderá somente por ocasião da decisão judicial definitiva, transitada em julgado, não constituindo as referidas demandas, inclusive, aquelas que o Comitente/Vendedor não tenha tido conhecimento da ação judicial no momento da divulgação da venda, em qualquer situação, motivo para o Arrematante/Comprador pleitear o desfazimento da arrematação/contratação, seja a que tempo ou título for.

7.4.1 A indenização por evicção (perda da coisa por força de sentença judicial) corresponderá somente até o limite do preço da venda do imóvel, a contar de seu desembolso integral ou do sinal e das respectivas parcelas pagas, não sendo conferido ao Arrematante/Comprador o direito de pleitear quaisquer outros valores indenizatórios, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel após a data da aquisição, pelas quais não poderá nem sequer pleitear direito de retenção.

7.5 O CRBM-4 não será responsável por eventual desocupação do imóvel, em caso de esbulho ou turbação, ficando esta responsabilidade exclusiva do Comprador.

8. DA IMPOSSIBILIDADE DE ARREPENDIMENTO PELO ARREMATANTE/COMPRADOR:

8.1 Os lances declarados vencedores não comportam arrependimento unilateral, portanto, após realizada a aprovação a que se refere a cláusula 7.1, na hipótese do Arrematante/Comprador desistir do negócio, perderá este em proveito do Comitente/Vendedor o equivalente a 50% (cinquenta por cento) do montante dos valores já pagos no momento do desfazimento, incluindo as arras, independentemente de qual tenha sido o motivo alegado para o rompimento do negócio, verba essa que tem a finalidade de ressarcir o Comitente/Vendedor dos prejuízos pelo direitos relativos ao imóvel, pelo simples fato de terem permanecido à disposição do Arrematante/Comprador no período de vigência do liame jurídico, perdendo ainda, todos os direitos relacionados à compra efetuada, ficando o imóvel liberado ao Comitente/Vendedor, de imediato, para nova venda.

8.2 Caso haja desistência do Arrematante/Comprador antes de efetuar o pagamento do sinal ou da totalidade do bem, conforme previsto no item 9.1, será devida, tanto ao Comitente/Vendedor como à Leiloeira, a multa de 5% (cinco por cento) do valor total do arremate e o cadastro do Arrematante/Comprador será bloqueado para os leilões futuros do Comitente/Vendedor.

8.3 Após formalizado o instrumento pertinente, o regime jurídico para eventual possibilidade de desfazimento do negócio será aquele previsto no respectivo instrumento e/ou regime jurídico previsto em lei, conforme o caso.

9. DOS PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTO DO BEM ARREMATADO:

9.1 O Arrematante/Comprador deverá pagar em até 2 (dois) dias úteis, contados da liberação dada pelo Comitente/Vendedor decorrente das análises previstas no item 7.1, o seu lance, a importância equivalente ao sinal ou, quando for o caso, a totalidade



do valor do arremate ao Comitente/Vendedor, mais comissão de 5% (cinco por cento) à Leiloeira, conforme dispõe o parágrafo único do art. 24 do Decreto-lei nº 21.981/32, não sendo devido pelo Comitente/Vendedor qualquer pagamento pelos serviços prestados, em pagamentos separados, sendo que o comprovante deverá ser enviado para o e-mail: celia.cardoso@vipleiloes.com.br ;

9.1.1 Em nenhuma hipótese o prazo para pagamento será prorrogado, salvo em casos fortuitos ou de força maior.

9.2 O pagamento deverá ser realizado diretamente e exclusivamente pelo Arrematante/Comprador por meio de depósito bancário, TED ou PIX oriunda de conta de sua titularidade para crédito em conta indicada pelo Comitente/Vendedor, sendo vedado o pagamento em espécie e cheque.

9.3 Na hipótese de o Arrematante/Comprador não honrar o pagamento na forma prevista neste edital, ficará a exclusivo critério do Comitente/Vendedor, se for de seu interesse, contatar sucessivamente os demais participantes pela ordem de classificação no leilão para a aquisição do imóvel pelo seu maior lance ofertado, os quais terão os mesmos prazos e condições para honrar o valor do lance. A aprovação da venda será condicionada a análise contida no item 7.1.

9.4 Caberá ao Arrematante/Comprador fazer contato imediatamente com a LEILOEIRA OFICIAL através do e-mail celia.cardoso@vipleiloes.com.br ou pelo telefone (11) 3777-5942 (Pós Venda), a fim de obter os dados para pagamento.

9.5 Após a confirmação do pagamento, será lavrada a respectiva nota de venda/nota de arrematação em leilão, discriminando o valor de venda (arrematação) e o valor de 5% (cinco por cento) relativo à comissão da LEILOEIRA OFICIAL.

9.6 Se transcorrido o prazo previsto no item 9.1 deste edital e o depósito não for efetivado pelo Arrematante/Comprador, este poderá ser considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, caberá ao Arrematante/Comprador o pagamento de multa no valor de 5% (cinco por cento) sob a arrematação a favor do Comitente/Vendedor, além da comissão devida a Leiloeira Oficial.

9.7 Não haverá restituição total ou parcial de valores pagos pelo Arrematante/Comprador em hipótese alguma, sendo que o pagamento deverá ser realizado em estrita conformidade com o presente edital para que surta os efeitos seus legais.

9.8 É vedada a compensação de eventuais créditos do Arrematante/Comprador junto ao Comitente/Vendedor para pagamento do bem imóvel, objeto deste leilão.

10. DA CONDIÇÃO DE PAGAMENTO:

10.1 O imóvel arrematado será pago à vista (parcela única), em moeda corrente nacional, diretamente ao Comitente/Vendedor, no prazo de 2 (dois) dias úteis após a arrematação para a conta corrente de titularidade do CRBM-4.

10.2 O Arrematante/Comprador arcará com todas as despesas cartorárias, escritura pública, imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, emolumentos cartorários, registros, averbações e todas as despesas que vencerem a partir da data da arrematação.

10.3 Conforme previsto no item 4, a venda se dará em caráter *ad corpus*, ou seja, vendido no estado em que se encontra, não podendo o Arrematante/Comprador alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação ou eventual diferença nas medidas da unidade não dará direito a qualquer reivindicação.



10.4 Sobre o valor do arremate, incorrerá a comissão de 5% (cinco por cento) à LEILOEIRA OFICIAL a ser pago pelo Arrematante/Comprador em até 48 (quarenta e oito) horas após o leilão.

11. DA TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS:

11.1 Ressalvadas as restrições específicas do imóvel, nas vendas à vista, serão necessárias ser formalizada a Escritura Pública de venda e compra em até 60 (sessenta) dias. Após a formalização o Arrematante/Comprador deverá apresentar ao Comitente/Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da assinatura do referido instrumento, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos, exceto os imóveis com ressalvas apontadas em suas descrições, que estejam em procedimento de atualização de atos societários do Comitente/Vendedor no Registro Imobiliário, com eventual necessidade de renovação das certidões do INSS e da Receita Federal/Procuradoria, bem como que dependam de outras regularizações documentais a serem efetuadas.

11.2 A escritura será lavrada perante o Tabelionato indicado pelo Comitente/Vendedor.

11.3 Em caso de atraso na obtenção dos documentos necessários para a outorga da escritura pública por culpa do Arrematante/Comprador, este será responsável pela obtenção de novos documentos, não podendo o Comitente/Vendedor ser responsabilizado por tais atrasos.

11.4 O Arrematante/Comprador deverá fornecer os documentos e tomar todas as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o Cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de até 60 (sessenta) dias para as vendas à vista, mediante assinatura da Escritura Pública de venda.

11.5 A partir da concessão da posse precária, o Arrematante/Comprador será integralmente responsável pelo pagamento de IPTU, taxas de condomínio, tributos, e quaisquer outros encargos incidentes sobre o imóvel, independentemente da transferência definitiva da propriedade.

11.8 No caso de inadimplemento do Arrematante/Comprador quanto ao pagamento de IPTU, taxas de condomínio, tributos, e outros encargos incidentes sobre o imóvel, o Comitente/Vendedor terá o direito de tomar as medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para a recuperação dos valores devidos, sem prejuízo da rescisão da posse precária e das penalidades previstas neste edital.

12. DAS DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL:

12.1 Serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como, imposto de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Comitente/Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação, em um prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias da data da arrematação.

13. DA ASSINATURA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA:

13.1. Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da Escritura Pública definitiva, nos casos de pagamento à vista, ficará facultado ao CRBM-4 celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a Escritura Pública definitiva tão logo sejam concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

14. DA CLÁUSULA CONSTITUTI E DA TRANSFERÊNCIA DA POSSE DO IMÓVEL VENDIDO NA CONDIÇÃO DE DESOCUPADO:

14.1 Nas vendas à vista, a posse do bem será transferida ao Arrematante/Comprador em até 72 (setenta e duas) horas após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance.

14.2 Confirmada a compensação bancária, no caso de pagamento à vista, operar-se-á automaticamente a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, por força da cláusula *constituti* ora estabelecida, cabendo ao Arrematante/Comprador providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante o CRBM-4.

15. DAS MEDIDAS E ENCARGOS NECESSÁRIOS À DESOCUPAÇÃO DO IMÓVEL VENDIDO NA CONDIÇÃO DE OCUPADO:

15.1 Quanto ao imóvel ocupado, ocorrida a compensação do valor integral relativo ao lance (vendas à vista) será transferido ao Arrematante/Comprador os direitos, obrigações e ações incidentes sobre o bem, por força desta cláusula.

15.2 Todas as providências e despesas necessárias à desocupação do imóvel, ocupado a qualquer título, correrão por conta exclusiva do Arrematante/Comprador.

15.3 Eventualmente, o Comitente/Vendedor poderá ter ajuizado ação de imissão de posse do imóvel alienado na condição de ocupado. Nessa hipótese, o Comitente/Vendedor responderá tão somente pelos honorários advocatícios contratuais, já despendidos para distribuição da referida ação, não respondendo, todavia, pelos seus resultados, transferindo-se ao Arrematante/Comprador, as vantagens, despesas/custas judiciais e ônus decorrentes da respectiva demanda judicial, ou outros atos suplementares eventualmente necessários à retomada do bem, devendo o Arrematante/Comprador constituir advogado a fim de adotar as medidas objetivando a substituição processual, se possível, ou a intervenção na condição de assistente, não podendo o Arrematante/Comprador efetuar qualquer tipo de reclamação do Comitente/Vendedor caso não tome as providências necessárias para a composição da lide.

16. DA RESPONSABILIDADE FISCAL E DE ENCARGOS INCIDENTES SOBRE OS IMÓVEIS:

16.1 Todos os débitos pendentes informados na descrição do imóvel relativos a tributos (IPTU, taxas e outras contribuições), despesas condominiais, contas de consumo e outros encargos, vencidas ou vincendas (após o citado levantamento, ou seja, durante o período de divulgação do leilão ou acréscimos em decorrência de atualizações) serão de responsabilidade do Arrematante/Comprador, inclusive os débitos lançados em dívida ativa ou em cobrança judicial, independentemente da

datados fatos geradores dos respectivos débitos, devendo ser quitados junto aos respectivos credores até a data de outorga da escritura pública definitiva ou assinatura do Instrumento, conforme o caso, sem direito a qualquer ressarcimento.

16.2 Os valores indicados no edital de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante/Comprador quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer da Comitente/Vendedor eventual diferença de valores.

16.3 Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante/Comprador após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Comitente/Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante/Comprador acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

17. DA NÃO CONFIGURAÇÃO DE NOVAÇÃO OU RENÚNCIA DE DIREITOS:

17.1 A omissão ou tolerância do Comitente/Vendedor em exigir o estrito cumprimento dos termos e condições do edital e/ou instrumento utilizado para formalizar a venda, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará os seus direitos, que poderão ser exercidos a qualquer tempo.

18. DA HIPÓTESE DA NÃO CONCLUSÃO DO NEGÓCIO JURÍDICO:

18.1 Na hipótese da não conclusão do negócio e/ou seu rompimento, em razão de iniciativa do Comitente/Vendedor, ou implemento de condição resolutiva prevista nesse Edital, seja por qual motivo for, o valor eventualmente já pago pelo Arrematante/Comprador ao Comitente/Vendedor será devolvido mediante depósito a ser efetuado na mesma conta bancária de titularidade do Arrematante/Comprador, originária do pagamento feito ao Comitente/Vendedor e/ou por meio de cheque administrativo. O valor será atualizado monetariamente, na menor periodicidade admitida em lei, mediante aplicação de percentual de acordo o Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M acumulado entre o dia do pagamento do preço ou de suas parcelas e o da efetiva restituição.

18.2 Vencido o prazo previsto na cláusula 14.1, sem o cumprimento da obrigação ou purgação da mora, poderá o Comitente/Vendedor, a seu critério exclusivo, optar pelo vencimento antecipado de todo o saldo, com os acréscimos acima mencionados, ou considerar o negócio rescindido de pleno direito, retendo 50% (cinquenta por cento) de todas as quantias já pagas pelo Arrematante/Comprador, a título compensatório, ficando o imóvel liberado para ser comercializado novamente pelo Comitente/Vendedor.

18.4 Salvo o disposto no item 7.4, o Arrematante/Comprador fica ciente de que a comissão da Leiloeira é considerada líquida e certa, em forma de custas, não cabendo devolução parcial ou integral da referida comissão, em qualquer circunstância.

18.5 As Partes estabelecem, ainda, que o comprovante de devolução dos valores pagos, vale como documento comprobatório do cancelamento da venda e compra e de mútua quitação entre ambos.

18.6 Os valores devidos pelo Arrematante/Comprador a título de comissão de leiloeiro serão revertidos em multa, nos casos de desistência.

19. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL:

19.1 O Arrematante/Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, não ficando o Comitente/Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido.

19.2 O CRBM-4 não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

20. DA ATA:

20.1 Encerrado o leilão, será lavrada ata circunstanciada, assinada pela LEILOEIRA OFICIAL, na qual figurarão o lote vendido, o valor de arrematação, bem como a correspondente identificação do Arrematante/Comprador e os trabalhos desenvolvidos na licitação, em especial os fatos relevantes.

21. DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES AO EDITAL:

21.1 Qualquer pessoa poderá impugnar o ato convocatório do presente Leilão, em até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

21.2 As impugnações ao Edital deverão ser apresentadas em meio digital, em formato "PDF", e enviadas para o e-mail celia.cardoso@vipleiloes.com.br.

21.3 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no site do CRBM-4 no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

21.4 As impugnações e documentos correlatos apresentados pelo impugnante deverão ser assinados eletronicamente, mediante uso de assinatura digital juridicamente válida, como ICP Brasil, assinatura pelo gov.br.

21.5 As impugnações enviadas em nome de pessoa jurídica deverão ser acompanhadas de cópia do contrato social ou procuração, sempre com a documentação de identificação do outorgado.

21.6 As impugnações apresentadas fora do prazo legal, apócrifas, sem qualificação e contatos da impugnante e/ou subscritas por representante não habilitado legalmente ou não identificado não serão conhecidas.

21.7 Julgada procedente a impugnação, a decisão será registrada diretamente no site do CRBM-4. Caso a impugnação seja julgada improcedente, a Leiloeira comunicará a decisão diretamente ao impugnante, dando seguimento ao Leilão.

21.8 Acolhida a impugnação contra o Edital, não sendo hipótese de anulação ou revogação da licitação, será definida e publicada nova data para realização do certame, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas, nos termos do §1º do art. 55 da Lei 14.133/2021.

21.9 Não sendo acolhida a impugnação contra o Edital, seu julgamento deverá ser ratificado pela Autoridade Competente.

22. DAS PENALIDADES:

22.1 Todas as pessoas físicas e jurídicas que participarem do leilão estarão sujeitas às sanções, às penas, às condições e aos prazos previstos na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

22.2 Após a aceitação do lance, o Arrematante/Comprador firma o compromisso de cumprir as etapas de aquisição do imóvel, que se encerram com a assinatura Escritura Pública de compra e venda e dos respectivos documentos de transferência.

22.3. A recusa injustificada do Arrematante/Comprador em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos lotes arrematados.

22.4. O licitante/arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I. dar causa à inexecução parcial do leilão;
- II. dar causa à inexecução parcial do leilão que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III. dar causa à inexecução total do leilão;
- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o leilão;
- V. não realizar o pagamento do objeto arrematado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI. não entregar a documentação exigida na arrematação e no recolhimento do objeto arrematado, quando convocado dentro dos prazos de pagamento e recolhimento do objeto arrematado;
- VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto arrematado sem motivo justificado;
- VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o leilão ou prestar declaração falsa durante o leilão ou recolhimento do objeto arrematado;
- IX. fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na arrematação/pagamento do objeto arrematado/recolhimento do objeto arrematado;
- X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
- XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

22.5 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no subitem 22.4. deste Edital as seguintes sanções:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. impedimento de licitar (participar de leilões do CRBM-4);
- IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

22.5.1. Na aplicação das sanções previstas no subitem 22.5. deste Edital, serão considerados:

- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. as peculiaridades do caso concreto;
- III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública.

22.6 A sanção de advertência prevista no inciso I do subitem 22.5. deste Edital, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa em que o licitante/arrematante der causa à inexecução parcial do leilão, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

22.7 A sanção de multa prevista no inciso II do subitem 22.5. deste Edital, será de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lote arrematado, a ser convertida ao CRBM-4, e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no subitem 22.4. deste Edital.

22.7.1. Nas hipóteses previstas nos incisos III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI e XII, além da multa prevista no subitem 22.7. deste Edital, o responsável pelas infrações administrativas deverá pagar comissão ao Leiloeiro Público Oficial no valor de 5% (cinco por cento) sobre o valor arrematado, ainda que não tenha recolhido o objeto arrematado.

22.7.2. Na aplicação das sanções de multa previstas nos subitens 22.7. e 22.7.1. deste Edital, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

22.8 A sanção de impedimento de licitar, prevista no inciso III do subitem 22.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 22.4. deste Edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de participar de leilões do CRBM-4, pelo prazo mínimo de 3 (três) meses e máximo de 6 (seis) meses.

22.8.1. Em caso de reincidência das infrações passíveis de penalidade de impedimento de licitar, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, o responsável ficará impedido de participar de leilões do CRBM-4, pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 3 (três) anos.

22.9. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, prevista no inciso IV do subitem 22.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 22.4. deste Edital, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido subitem que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção impedimento de licitar (participar dos leilões do CRBM-4), e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

22.9.1. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar estabelecida no inciso IV do subitem 22.5. deste Edital será precedida de análise jurídica do CRBM-4.

22.10. A aplicação das sanções previstas nos incisos III (impedimento de licitar) e IV (declaração de inidoneidade para licitar ou contratar) requerer a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido pela Comissão de Contratação do CRBM-4, composta de 2 (dois) ou mais empregados efetivos, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante/arrematante para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

22.10.1 A Leiloeira deverá encaminhar relatório sobre os fatos e as circunstâncias que podem ensejar penalidade de impedimento de licitar e/ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, para análise e parecer da Comissão de Contratação do CRBM-4.

22.10.2. Nas hipóteses em que podem ensejar a penalidade de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, Comissão de Contratação do CRBM-4 deverá encaminhar parecer para o Fiscal e Gestão do Contrato, de forma a ser encaminhado para análise jurídica, conforme previsto no subitem 22.9.1. deste Edital.

22.10.3. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela Comissão de Contratação do CRBM-4, o licitante/arrematante poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.



22.10.4. Serão indeferidas pela Comissão de Contratação do CRBM-4, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

22.10.5. Os atos previstos como infrações administrativas neste Edital ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

22.11 As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 22.5. deste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II (multa) do subitem 22.5. deste Edital.

22.12. O arrematante/Comprador que não lavrar/assinar a Escritura de Compra e Venda, no prazo de 60 (sessenta) dias, sujeita-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

23. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

23.1. Fica reservado o direito de a LEILOEIRA OFICIAL alterar a composição do lote do leilão, antes ou durante a realização dele, bem como incluir ou excluir lote, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação.

23.2 O Arrematante/Comprador deverá descaracterizar toda e qualquer identificação do Comitente/Vendedor constante no bem arrematado.

23.3 As fotos do bem disponibilizado no site onde ocorrerá o leilão, bem como as imagens de vídeo (caso esteja disponível no site) que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, 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 do bem.

23.4 É proibido ao Arrematante/Comprador do lance vencedor, ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar o lote arrematado, antes da efetiva transferência da propriedade para sua titularidade.

23.5 Na ocorrência de problemas técnicos ou operacionais no momento do Leilão, a Leiloeira poderá interromper o procedimento, até que sejam reestabelecidas as condições normais de sua realização.

23.6 Qualquer comunicado, solicitação ou notificação à leiloeira deverá ser realizada por meio de protocolo por e-mail celia.cardoso@vipleiloes.com.br. Os canais de Whatsapp, redes sociais etc. são utilizados apenas para fins de divulgação, não possuindo a Leiloeira controle acerca de eventuais comentários, solicitações etc. motivo pelo qual não poderão ser utilizados para fins de notificação.

23.7 A participação do licitante neste leilão importa no conhecimento e aceitação das normas deste edital.

23.8 Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Comitente/Vendedor como justificativa capaz de isentar o Arrematante/Comprador de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.

23.9 Todos os horários estabelecidos neste Edital, em avisos e erratas e durante a sessão pública observarão, para todos os efeitos, o horário oficial de Brasília, Distrito Federal.

23.10 Considera-se a data de realização do leilão, para fins de observância das normas aplicáveis à matéria, a data de abertura da sessão pública.



23.11 A autoridade superior poderá revogar o procedimento licitatório por motivo de conveniência e de oportunidade, devendo anulá-lo por ilegalidade insanável, de ofício ou por provocação de terceiros, assegurada a prévia manifestação dos interessados.

23.12 As normas que disciplinam este leilão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que observado o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da licitação.

23.13 Os licitantes ficam responsáveis pelas consequências advindas da inobservância das normas e instruções previstas neste Edital, como também de quaisquer avisos ou erratas expedidas pela Leiloeira.

23.14 Nenhuma indenização será devida aos licitantes em decorrência dos atos praticados para participar do procedimento licitatório.

23.15 O CRBM-4 não disponibilizará suas instalações, bem como equipamentos, computadores ou conexões com o provedor do Sistema de Leilão Eletrônico, aos licitantes interessados em participar deste leilão.

23.16 Os casos omissos serão resolvidos pelo CRBM-4 (Órgão promotor do leilão). O Edital e seu anexo poderão ser obtidos pelos interessados no site da Leiloeira Pública Oficial ou do CRBM-4, por meio de acesso via internet, disponível nos seguintes endereços eletrônicos: www.leilaovip.com.br e www.crbm4.org.br/.

24. DO FORO:

24.1 Fica eleito o foro da Seção Judiciária de Belém, Estado do Pará (Justiça Federal), para dirimir qualquer dúvida ou contestação oriunda direta ou indiretamente deste instrumento, renunciando-se expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Belém, 06 de maio de 2026

CÉLIA MARIA CAMPOS
Matrícula JUCEPA nº 01/88
Leiloeira Oficial