



EDITAL DE LEILÃO PARA AQUISIÇÃO DE IMÓVEL n.º 001/2026

Modalidade: Leilão (presencial);

Tipo: Maior Lance;

Objeto: Alienação do domínio pleno do imóvel de posse do Estado do Ceará caracterizado no ANEXO I, que é integrante do presente Edital, realizando-se a venda à vista ou parcelada, por quantia igual ou superior ao preço mínimo ali especificado;

Leiloeira: Leiloeira Administrativa, Sra. Maria Ires Oliveira Gonçalves, matrícula nº 300047-4-4, nomeado pela Portaria SEFAZ nº 344/2025;

Local: Central de Licitações da Procuradoria-Geral do Estado – PGE, sito à Av. Dr. José Martins Rodrigues, 150, Centro Administrativo Bárbara de Alencar, bairro Edson Queiroz, CEP: 60.811-520 Fortaleza – Ceará – Brasil. (**Auditório da Procuradoria Geral do Estado - PGE**).

ESTRUTURA DO EDITAL

1. PREÂMBULO
2. DO OBJETO
3. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS
4. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL
5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO
6. DA VISITAÇÃO DO IMÓVEL
7. DA SESSÃO PÚBLICA
8. DOS RECURSOS
9. DO REEMBOLSO DA AVALIAÇÃO
10. DO RESULTADO
11. DA FORMA DE PAGAMENTO
12. DA HABILITAÇÃO PARA ADESÃO AO PAGAMENTO PARCELADO JUNTO AO ESTADO

conservação do objeto a se leiloado, e não gerarão aos participantes qualquer direito à indenização ou ressarcimento decorrentes de avaliação do imóvel a partir das imagens divulgadas.

2.6 Cabe ao arrematante a responsabilidade pelo adequado cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhes observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.

2.7 A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes a impostos de transmissão, registros cartorários, averbação de construções ou demolições, que recaiam sobre os imóveis, serão de inteira responsabilidade dos licitantes e vencedores adquirentes, bem como as despesas indicadas expressamente neste Edital e seus anexos.

3. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS

3.1 As dúvidas quanto à interpretação deste Edital e seus Anexos deverão ser objeto de consulta POR ESCRITO, redigida em língua portuguesa e dirigida à Leiloeira Administrativa, servidora da Procuradoria Geral do Estado do Ceará, **Sra. Maria Ires Oliveira Gonçalves, matrícula nº 300047-4-4**, pelo seu endereço eletrônico (*e-mail*: cel01@pge.ce.gov.br), até 3 (três) dias úteis anteriores à data da realização da sessão pública do leilão.

3.2 Nos pedidos de esclarecimentos encaminhados, os interessados deverão identificar-se (Razão Social, CNPJ e nome do representante que pediu os esclarecimentos, se pessoa jurídica, nome completo e CPF, se pessoa física), assim como informar os dados para contato (endereço completo, telefone e e-mail).

3.3 Os esclarecimentos serão prestados pela Leiloeira Administrativa, que poderá, quando necessário, contar com o apoio técnico da Comissão de Apoio e da Companhia de Participação em Gestões de Ativos do Ceará (CearaPar) para subsidiar as respostas.

4. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

4.1 Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente edital por irregularidades na aplicação da Lei Federal n.º 14.133/2021, devendo protocolar o pedido em até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura da sessão pública do leilão.

4.2 A impugnação deverá ser realizada por meio de endereço eletrônico, dirigida à Leiloeira Administrativa, servidora da Procuradoria Geral do Estado do Ceará, **Sra. Maria Ires Oliveira Gonçalves, matrícula nº 300047-4-4**, pelo seu endereço eletrônico (*e-mail*: cel01@pge.ce.gov.br).

4.3 A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

4.4 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

4.5 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

4.6 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 1 (um) dia útil anterior à data da abertura da sessão pública do leilão.

4.7 As respostas às impugnações e os esclarecimentos prestados pela Leiloeira Administrativa serão incluídos nos autos do processo licitatório e ficando as respostas à disposição dos interessados na Central de Licitações e no site www.seplag.ce.gov.br.

4.7 Os recursos contra as decisões proferidas pela Leiloeira Administrativa, em sede de impugnações ou de homologação de resultado do leilão, poderão ser interpostos no prazo de 03 (três) dias úteis contados da data de intimação ou de lavratura da ata e serão analisados pela Procuradoria Geral do Estado.

4.8 Os recursos indicados no item anterior deverão ser devidamente motivados e manifestados por escrito, e enviado por meio do endereço eletrônico, qual seja o e-mail: cel01@pge.ce.gov.br.

4.9 É vedada a apresentação de mais de um recurso sobre a mesma matéria pelo mesmo interessado.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1 Poderão participar do presente leilão pessoas físicas, jurídicas e em consórcio, desde que atendidas as exigências do art. 15, da Lei nº 14.133/2021. A participação destas no leilão, ou seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato com poderes específicos à participação neste certame, implica, por parte dos licitantes, a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração, que possui o pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital e é responsável pelas transações que forem efetuadas diretamente ou por seu representante, assumindo como firmes e verdadeiras.

5.2 Para fins de habilitação no presente leilão, os interessados, na qualidade de pessoa física, deverão apresentar os seguintes documentos:

5.2.1. Documento oficial de identidade com foto, válido em todo o território nacional (como RG ou CNH);

5.2.2. Cadastro de Pessoa Física (CPF), devidamente regular junto à Receita Federal do Brasil;

5.2.3. Comprovante de endereço atualizado, emitido há no máximo 90 (noventa) dias da data de abertura do leilão, podendo ser aceitos: contas de consumo (água, energia, telefone), correspondência bancária, ou outro documento oficial que comprove a residência.

5.2.4. Os documentos deverão ser apresentados em sua forma original, de maneira legível, constituindo condição indispensável para a validação da habilitação.

5.2.5. O não atendimento a qualquer dos requisitos acima implicará a inabilitação do interessado, nos termos deste edital.

5.3 A admissão à participação de pessoas jurídicas obedecerá aos subitens a seguir:

5.3.1. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas/Ministério da Fazenda – CNPJ/MF;

5.3.2. Documento oficial de identidade com foto, válido em todo o território nacional (como RG ou CNH), do representante legal;

administrativos legais e suas validades, normalmente exigidos em licitações no Brasil, e os correspondentes no país de origem.

5.5.2. Os documentos de habilitação equivalentes devem ser apresentados de forma a possibilitar a análise acerca da sua validade, exigibilidade e eficácia.

5.5.3. Na hipótese da inexistência de documentos equivalentes aos solicitados neste Edital e/ou de órgão(s) no país de origem que os autentique(m), deverá ser apresentada declaração, informando tal fato, por parte de instituição de direito público ou de notário público, devidamente autenticada pela autoridade consular brasileira do país de origem e traduzida por tradutor juramentado.

5.5.4. Considera-se representante legal da licitante estrangeira a pessoa legalmente credenciada, com poderes expressos, mediante procuração por instrumento público ou particular, com firma reconhecida em cartório, para receber citação e responder administrativa e judicialmente no Brasil, bem como para representá-la em todas as fases do processo, sob as condições essas que deverão estar expressamente indicadas em seus documentos de habilitação jurídica.

5.6 Não poderão participar do leilão pessoas jurídicas que empreguem menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou menor de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal.

5.7 Do mesmo modo, não poderão participar pessoas físicas e jurídicas impedidas de licitar ou contratar com a administração nos termos do que dispõe o art. 14, incisos III, IV, V e VI, da Lei Federal nº 14.133/2021 e/ou sancionadas com as penas previstas nos incisos III ou IV do artigo 155 da Lei nº 14.133/2021.

5.8 É vedada a participação no presente certame de licitantes que mantenham vínculos pessoais ou profissionais com a Leiloeira Administrativa, membros da Comissão de Apoio ou demais agentes públicos envolvidos no procedimento. O descumprimento desta vedação implicará a inabilitação do interessado.

6. DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL

6.1 O imóvel objeto do presente leilão poderá ser visitados em dias úteis, mediante prévio agendamento com prazo mínimo de 3 (três) dias de antecedência, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e da disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas diretamente com a Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará – CearaPar pelo e-mail: imoveis@cepart.com.br.

6.2 O Estado do Ceará e a Comissão de Apoio não se responsabilizam por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade dos arrematantes (compradores) verificar o estado de conservação do imóvel e suas especificações. Sendo assim, a **VISITAÇÃO AO IMÓVEL É RECOMENDÁVEL**, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.

6.3 Caso os licitantes optem por não visitar os imóveis, assumem total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-los.

E GESTÃO DE ATIVOS DO CEARÁ – CearaPar					
--	--	--	--	--	--

7.4.3. O licitante deverá declarar à Leiloeira como pretende pagar o restante do saldo devedor (à vista ou parcelado), informação esta que será registrada na ata da sessão pública.

7.4.4. Caso o licitante responsável pelo maior lance não efetue o recolhimento do sinal e da comissão nos termos indicados nas cláusulas anteriores, será desclassificado, e na retomada da sessão pública a Leiloeira Administrativa convocará o licitante responsável pelo segundo maior lance, e assim sucessivamente.

7.4.5. O não recolhimento do sinal e da comissão nos termos indicados nas cláusulas 7.4.1 e 7.4.2 caracteriza a desistência do lance ofertado, com a consequente imposição de multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o preço ofertado em lance, sem prejuízo das penalidades administrativas legalmente previstas, nos termos da cláusula 14 deste Edital e do art. 156, da Lei Federal n.º 14.133/2021.

7.4.6. O Estado do Ceará não se responsabiliza pelo não recolhimento do sinal ou da comissão por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da referida obrigação, devendo o licitante tomar todas as cautelas e providências necessárias para realizar os pagamentos durante a sessão pública do leilão.

7.4.7. Confirmado os arrematantes mediante os pagamentos retro indicados, será procedido o encerramento da sessão pública com a lavratura de ata circunstanciada, que conterà, dentre outras informações, as opções dos arrematantes sobre a modalidade de pagamento do restante do saldo devedor (à vista ou parcelado) dos respectivos itens. A ata da sessão será assinada pela Leiloeira, pelos licitantes vencedores e membros da Comissão de Apoio.

7.4.8. Nos termos do inciso II, do art. 27, do Decreto Estadual (CE) n.º 35.505, de 15 de junho de 2023, após transcorrido o prazo recursal ou após julgados eventuais recursos, os arrematantes que forem declarados vencedores serão convocados para formalizar o negócio e para promover o pagamento do saldo remanescente do seu lance, em até 30 (trinta) dias corridos da data do arremate; ou para adesão junto ao Estado do Ceará de parcelamento do imóvel alienado, no mesmo prazo.

7.5 A homologação do resultado do leilão ocorrerá após concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelos licitantes vencedores, nos termos do §4º, do art. 31, da Lei n.º 14.133/2021.

7.6 Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os licitantes.

8. DOS RECURSOS

8.1 A intenção de recorrer sobre o resultado da etapa de lances do certame deve ser manifestada pelo licitante ainda durante a sessão pública, sob pena de decadência de tal direito e não conhecimento de eventual recurso que seja apresentado.

8.2 Eventuais recursos devem ser protocolados em meio eletrônico (**e-mail: cel01@pge.ce.gov.br**), dirigidos à Leiloeira Administrativa, servidora da Procuradoria Geral do Estado



Documento assinado eletronicamente em 27/03/2026, às 09:15 e 09:15, pelo usuário: SUITE (horário local do Estado do Ceará), conforme disposto no Decreto Estadual nº 34.097, de 8 de junho de 2021. Para conferir, acesse o site <https://suite.ce.gov.br/validar-documento> e informe o código AFC9-2E62-E692-42F7.

11. DA FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL

11.1 O pagamento do imóvel será efetuado conforme abaixo:

a) Sinal de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor: No ato da sessão pública, o autor do maior lance declarado pelo leiloeiro deverá proceder com o recolhimento do sinal, mediante pagamento de DAE de código de receita 8460 - Alienação de Bens, sujeito à conferência do crédito aqui tratado.

b) Saldo de 95% (noventa e cinco por cento): O pagamento do saldo remanescente deve ocorrer:

b.1. em parcela única (à vista), em até 30 (trinta) dias corridos da data do arremate, ou,

b.2. parcelado, mediante pagamento de DAE de código de receita 8460 - Alienação de Bens, em até **24 meses, em parcelas mensais**, já incluindo eventual período de carência que seja pleiteada pelo adquirente para o início dos pagamentos das parcelas do saldo devedor remanescente, devendo o saldo devedor ser corrigido mensalmente nos termos do item 11.3 deste Edital. A carência, se houver, não poderá ultrapassar 06 (seis) meses.

11.2 Caso o arrematante não efetue o pagamento do bem ou a adesão ao pagamento parcelado no prazo estabelecido neste Edital, o valor pago a título de sinal será revertido em favor do Estado do Ceará, nos termos do art. 32 do Decreto Estadual nº 35.505/2023.

11.3 Em caso de pagamento a prazo mediante adesão a parcelamento junto ao Estado do Ceará, o saldo restante será corrigido mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e acrescido da taxa de juros efetiva de 6,15% a.a. (seis vírgula quinze por cento ao ano) e calculada de forma *pro rata die*.

11.3.1. IMPONTUALIDADE – Em caso de pagamento parcelado, a obrigação em atraso será atualizada monetariamente pelo índice de atualização do saldo devedor do financiamento, proporcional aos dias de atraso, da data de seu vencimento, até a data do pagamento. Sobre o valor atualizado, incidirão juros moratórios à razão de 0,033% (trinta e três milésimos por cento), por dia de atraso; multa moratória de 2% (dois por cento), nos termos da legislação vigente; e honorários advocatícios em caso de cobrança administrativa e/ou judicial.

11.3.2. VENCIMENTO ANTECIPADO DA DÍVIDA – a) A inadimplência de três parcelas consecutivas, ou seis alternadas do financiamento; b) o atraso superior a 30 (trinta) dias no recolhimento de qualquer tributo relacionado ao imóvel; c) a transferência ou cessão de direitos alusivos à aquisição, sem anuência expressa do Estado do Ceará; d) a falta de manutenção do imóvel que deprecie a garantia; e) incidência de ato de construção judicial ou decretação de medida judicial/administrativa que afete a garantia; f) constituição sobre o imóvel, no todo ou em parte, de outro ônus real, sem a equivalente substituição ou complemento da garantia; g) declaração / informação falsa prestado pelo adquirente arrematante; h) descumprimento das obrigações estipuladas em lei, no edital ou contrato; são causas que implicam a rescisão do parcelamento junto ao Estado do Ceará e no consequente **vencimento antecipado** de todo o saldo devedor, acrescido dos encargos de mora e demais penalidades aqui estipuladas, oportunidade em que estará o Estado do Ceará autorizado adotar todos as medidas legais cabíveis para execução do saldo devedor.

11.4 O licitante que pretender aderir ao parcelamento do saldo devedor junto ao Estado do Ceará deverão, num prazo de **5 (cinco) dias corridos**, a contar da data em que for declarado vencedor

conforme item 7.4.7. deste Edital, sob pena de desclassificação, comparecer à sede da CearaPar para apresentar toda documentação necessária e indicada no item 12 deste Edital. Toda documentação será enviada à Comissão de Apoio para fins de análise de sua capacidade financeira frente aos compromissos que assumirá por força da aquisição pretendida e formalização do negócio dentro do prazo estabelecido no item 7.4.8 deste ato convocatório.

11.5 No caso de o licitante vencedor ser um Consórcio, caso este exerça a possibilidade indicada no item 5.4.7 deste Edital, deverá informar à CearaPar tal intenção e apresentar, no mesmo ato, a documentação da sociedade com propósito específico (SPE) que figurará como adquirente do objeto do leilão em substituição ao Consórcio, no mesmo prazo estabelecido no item 11.3 acima e, ainda, obedecendo às condições indicadas no item 5.4 e seus subitens deste ato convocatório.

11.6 No caso de pagamento parcelado, os arrematantes deverão, ainda, apresentar garantia nos termos adiante tratados:

11.6.1. Na hipótese tratada no item 11.3 acima, o próprio imóvel poderá ser dado em garantia da operação, mediante hipoteca, que será liberada na proporção do adimplemento do preço ajustado pelo arrematante, a cada 6 (seis) meses, mediante pedido expresso do adquirente.

11.6.2. Serão permitidas outras hipóteses de garantia, a critério do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – CONAG, caso a hipoteca inviabilize os fins pretendidos pelo arrematante para o imóvel leiloadado (carta-fiança, seguro-bancário etc.), desde que a garantia oferecida seja idônea e corresponda, no mínimo, ao valor atualizado do imóvel arrematado, ou maior.

11.6.3. Ainda na hipótese de pagamento parcelado, a depender da destinação que for dada ao imóvel arrematado, poderá, a critério do Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – CONAG, antes ou no curso do pagamento das parcelas, bem como antes da quitação total do preço da aquisição, haver a transferência do imóvel ao arrematante, oportunidade em que será necessária a substituição da garantia ofertada com a concomitante apresentação de uma outra garantia idônea, de igual ou maior valor, em relação ao imóvel objeto da aquisição, nos termos do que rege o art. 28, do Decreto Estadual (CE) nº 35.505/2023.

11.6.4. A(s) garantia(s) apresentada(s) para os casos de pagamentos do preço da aquisição de forma parcelada vigorará(ão) pelo prazo necessário ao cumprimento integral das obrigações pecuniárias a cargo da parte adquirente, notadamente o pagamento do preço ajustado e respectivos acréscimos contratuais e legais, se for o caso.

11.6.5. Caso a destinação a ser dada ao imóvel demande o parcelamento do solo urbano pelo adquirente, nos moldes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, para o cumprimento da sua função social no atendimento às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor do município onde vai ser desenvolvido o empreendimento imobiliário, o Estado do Ceará poderá autorizar e outorgar sua anuência para o registro de eventual projeto de loteamento urbano no imóvel, atendidas as exigências do poder público municipal competente.

11.6.6. Sabendo que para o desenvolvimento de parcelamento do solo urbano, nos moldes da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a parte adquirente deverá promover a reversão de partes do imóvel adquirido em áreas públicas, nos limites percentuais estabelecidos nas leis municipais, que passarão ao domínio do município no ato do registro do loteamento, será necessário que o adquirente apresente, adicionalmente, um **seguro de garantia de obra** e, ainda, que se submeta o loteamento **ao regime de patrimônio de**

afetação, instituto criado pela Lei Federal n.º 10.931/04, pelo qual o terreno e a infraestrutura, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, manter-se-ão apartados do patrimônio do loteador e constituirão patrimônio destinado à consecução do loteamento correspondente e à entrega dos lotes urbanizados aos respectivos adquirentes, conforme o disposto nos artigos 18, V e 18-A da Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

11.7 AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA - Ao adquirente que aderir ao parcelamento junto ao Estado do Ceará e que esteja totalmente adimplente com suas obrigações será permitida a amortização extraordinária de valores do saldo devedor, para redução proporcional do valor dos encargos ou do prazo de financiamento, sendo o abatimento da amortização precedido da cobrança de juros remuneratórios na forma do item 11.2.

11.8 LIQUIDAÇÃO ANTECIPADA DO SALDO DEVEDOR - Ao adquirente que aderir ao parcelamento junto ao Estado do Ceará será permitida a possibilidade de efetuar a liquidação antecipada da dívida apurada pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios.

12. DAS CONDIÇÕES PARA ADESÃO AO PAGAMENTO PARCELADO JUNTO AO ESTADO

12.1 É vedada a alienação com opção para pagamento parcelado, em qualquer modalidade, para licitantes com restrições cadastrais, ou em mora perante o Estado do Ceará, perante o Município ou situação do imóvel leiloado, perante instituições financeiras, ou, ainda, que figurem no cadastro de órgãos de proteção ao crédito, tais como, mas não se limitando à, Serasa, SPC, CADIN etc.

12.2 Para o caso de pagamento parcelado, deverá o licitante apresentar certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor judicial da sede da pessoa jurídica, certidões negativas federal, municipal e estadual, certidão negativa de Débitos Trabalhistas, todas válidas e vigentes.

12.3 Deverá ainda o licitante apresentar demonstrações contábeis do último exercício social, exigíveis, e apresentados na forma da lei, assinada por profissional legalmente habilitado, que comprovem a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, podendo tal comprovação ser complementada com alguma informação relevante que possa afetar na situação patrimonial apresentada.

12.4 Tratando-se de pessoas jurídicas submetidas à Escrituração Contábil Digital (ECD) por meio do Sistema Público de Escrituração Digital (Sped), admite-se a apresentação da ECD, em observância à data limite definida nas Normas da Secretaria da Receita Federal.

12.5 A comprovação da boa situação financeira do licitante será atestada por meio de **DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE ECONÔMICA, FINANCEIRA E PATRIMONIAL** assinada por profissional legalmente habilitado, demonstrando que a empresa apresenta índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC) e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um), bem como Capital Circulante Líquido (CCL) ou Capital de Giro (Ativo Circulante - Passivo Circulante) de, no mínimo, 16,66% (dezesesseis inteiros e sessenta e seis centésimos por cento) do valor estimado para contratação, índices calculados com base nas demonstrações contábeis do exercício social anterior ao da licitação.

12.6 O licitante precisará apresentar Patrimônio Líquido de 10% (dez por cento) do valor estimado da aquisição, nos termos do art. 69, inciso I, § 4º da Lei nº 14.133/2021.

12.7 A verificação do atendimento aos índices de que trata a cláusula anterior será realizada por meio da análise das demonstrações contábeis consolidadas do adquirente, elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis.



12.8 Tratando-se de Consórcio, as condições de habilitação financeira acima indicadas deverão ser atendidas individualmente, para cada uma das empresas integrantes do Consórcio Licitante.

12.9 Tratando-se de pessoas físicas, além dos critérios estabelecidos nas cláusulas 12.1 e 12.2 acima, no que couber, bem como as condições de garantia indicadas na cláusula 11 deste Edital, a comprovação da capacidade financeira será atestada por meio de **DECLARAÇÃO DE CAPACIDADE ECONÔMICA, FINANCEIRA E PATRIMONIAL** assinada por profissional legalmente habilitado.

12.10 O licitante precisará atender os seguintes requisitos:

- a) Ter mais de 18 anos ou ser emancipado com 16 anos completos;
- b) Ser brasileiro ou, se estrangeiro, possuir visto legalmente válido no país.

12.11 Caso o licitante não atenda aos critérios mínimos que demonstrem sua capacidade financeira para honrar com os compromissos assumidos, será oportunizado ao referido adquirente a possibilidade de pagar o saldo devedor remanescente à vista, em até 30 (trinta) dias corridos, contar da data do resultado desta análise.

12.12 Ultrapassado o prazo acima indicado e não havendo o pagamento do saldo remanescente, o licitante será desclassificado pela Leiloeira Administrativa, com apoio técnico da Comissão de Apoio, caso necessário, o que ensejará a desclassificação do licitante e consequente perda dos valores pagos a título de sinal e comissão.

12.13 Na ocorrência da hipótese prevista na cláusula anterior, a Leiloeira Administrativa convocará o licitante responsável pelo segundo maior lance para adotar as providências elencadas nas cláusulas 7.5 e 12 do presente Edital, e assim por diante.

12.14 Caso não seja efetivado o pagamento de quaisquer das prestações, no tempo e valor estipulados, o arrematante estará sujeito à incidência da correção pela variação mensal do IPCA acrescida de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, aplicando sua fração ao dia de atraso sobre o valor devido, da data do vencimento da prestação até a data de seu efetivo pagamento, acrescidos ainda de multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor corrigido e devido, além das despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive honorários advocatícios, caso necessária seja a intervenção de tal profissional, bem como do acesso ao poder judiciário.

12.15 O atraso superior a 90 (noventa) dias determinará, de pleno direito e a juízo exclusivo da parte vendedora, a cobrança ou a execução judicial de toda a dívida, vencida e vincenda, caso em que o arrematante pagará o saldo devedor acrescido de correção monetária e todos os encargos estipulados na cláusula anterior.

12.16 Caso haja a execução judicial da dívida, o adquirente indica, desde já, à penhora, o direito de ação referentes ao imóvel objeto deste certame, ou eventual garantia adicional ofertada e/ou substituída nos termos deste Edital.

12.17 Dar-se-á também, de pleno direito, o vencimento antecipado da totalidade da dívida acrescida de seus encargos, podendo a vendedora exigir o seu pronto pagamento independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial:

- a) Se o adquirente, sem prévio e expresso consentimento da vendedora, ceder ou transferir a terceiros os seus direitos e obrigações sobre o bem objeto do presente certame, ou se constituir sobre ele qualquer ônus real;
- b) Se contra o adquirente for movida ação ou execução ou decretada medida judicial que de algum modo afete o imóvel objeto do certame, no todo ou em parte, ou que afete o seu patrimônio, reduzindo-o ou tornando duvidosa a possibilidade de cumprir as obrigações ora estabelecidas;
- c) Se o adquirente incidir em insolvência;
- d) Se o adquirente fizer composição moratória com credor, oferecendo em garantia os direitos decorrentes deste contrato.

13. DAS DISPOSIÇÕES DIVERSAS

13.1 Fica facultado aos arrematantes, no ato de celebração de contrato de promessa de compra e venda, fazer pagamento parcial do valor devido, de modo a diminuir a base de cálculo sobre a qual incidirão juros e correção monetária.

13.2 Será conferido aos arrematantes o prazo de 10 (dez) dias corridos, contados da data de disponibilização pela Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará (CearaPar), para assinar o Contrato de Compra e Venda, correndo todos os impostos, taxas e demais despesas, inclusive as de registro, por conta do(s) adquirente(s), cujos comprovantes de pagamento deverão ser apresentados, quando da assinatura do contrato, ressalvados aqueles relativos a atos cujo pagamento deva ser efetivado em data posterior ao da assinatura.

13.3 Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência deste ou por descumprimento dos prazos e obrigações estabelecidas neste Edital, serão convocados os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas condições apresentadas nos seus respectivos lances.

13.4 As dimensões dos imóveis informadas neste Edital e nos respectivos contratos de compra e venda são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo “*ad corpus*”, ou seja, o imóvel dado como um todo independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

13.5 Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis poderá ser invocada a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, na forma do item 13.4 acima.

13.6 O arrematante somente será imitido na posse do imóvel após o respectivo registro do contrato e/ou escritura do imóvel perante o cartório de registro de imóveis. Fica convencionado que todas as despesas relativas ao uso do imóvel, tais como tributos, taxas ordinárias e extraordinárias, de condomínio (se houver), foro (se houver), laudêmios (se houver), contribuições de melhoria, consumo de energia e água, será de exclusiva responsabilidade e ônus da parte adquirente a partir da data de imissão na posse.



- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para a Administração Pública.

14.7 A apuração de responsabilidade diante do cometimento de infrações durante a licitação e os parâmetros para aplicação de sanções administrativas serão aqueles estabelecidos nos Artigos 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133 de 2021 combinado com o disposto na Portaria PGE/GAB Nº36/2024, no que couber.

14.8 O processo administrativo que tratar da aplicação de algumas das sanções indicadas no subitem 14.5 deste Edital tramitará na forma e nos termos previstos na Portaria PGE/GAB Nº36/2024, combinado com a Lei Federal 14.133/2021, no que couber.

14.9 As penalidades só deixarão de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior.

15. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Em casos fortuitos e/ou de força maior, a sessão pública poderá ser interrompida pela Leiloeira Administrativa, continuando-se em dia útil seguinte, ato devidamente comunicado aos interessados, observados todos os procedimentos para garantir a lisura do processo licitatório.

15.2 Fica a Leiloeira Administrativa autorizada a alterar a data da licitação e/ou revogá-la, no todo ou em parte, em data anterior à sessão pública, sem que caiba ao(s) licitante(s) ressarcimento ou indenização de qualquer espécie, por razões decorrentes de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado.

15.3 A presente licitação é estritamente vinculada aos termos deste Edital e da legislação vigente, sendo tanto o Estado do Ceará e a CearaPar, quanto os licitantes, obrigados a dar fiel cumprimento aos seus dispositivos.

15.4 A participação na presente licitação implica aceitação plena e irrevogável das condições deste Edital e de seus anexos.

15.5 Os casos omissos serão resolvidos pela Leiloeira Administrativa, servidora da Procuradoria Geral do Estado do Ceará, Sra. Maria Ires Oliveira Gonçalves, matrícula nº 300047-4-4, com apoio técnico da Comissão de Apoio, se for o caso.

15.6 Conforme o art. 31, §2º, da Lei Federal n.º 14.133/2021, faz parte integrante deste Edital, os seguintes anexos:

ANEXO DE EDITAL I – QUADRO DESCRITIVO DOS IMÓVEIS

ANEXO DE EDITAL II – LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS E PLANTAS GEORREFERENCIADAS

ANEXO DE EDITAL III – MINUTA DE CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

ANEXO DE EDITAL IV – MODELO DE PROCURAÇÃO PÚBLICA PARA SESSÃO PÚBLICA

