
EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 002/2024

NORMAS E CONDIÇÕES BÁSICAS

A AGÊNCIA DE FOMENTO DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO S.A. - AgeRio, com sede na Av. Rio Branco, nº 245, 3º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 05.940.203/0001-81, daqui por diante denominada simplesmente AgeRio, 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 processo administrativo nº SEI-220002/000274/2024, e conforme Aviso de Venda (extrato do aviso de leilão publicado na imprensa), que é parte integrante do presente Edital (Anexo I). Rege-se o presente leilão pelo Regulamento de Licitações da AgeRio, e pelas disposições legais vigentes, em especial a Lei 13.303, de 30/06/2016, a Lei nº 8.245, de 18/10/1991, os Decretos nº 21.981, de 19.10.32, e 22.427, de 01.02.33 e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1 - DO OBJETO E PREÇO

1.1.1 - Lote 01 - IMÓVEL: Uma área de terras formada pela unificação de duas áreas de terras, situada no lugar denominado Fazenda São José do Mutum, nesta cidade de Macaé, estado do Rio de Janeiro, não foreiro e dentro do perímetro urbano, o qual mede e se confronta da seguinte maneira: Partindo do marco V-30.8.1 segue até o marco V-25.9 com a distância de 28,55; do marco V-25.9 segue até o marco V-25.8.1 com a distância de 71,87m; do marco V-25.8.1 segue até o marco V-30.8.2 com a distância de 60,84m; confrontando-se com Diógenes da Silva Paes (área remanescente); do marco V-30.8.2 segue até o marco V-32.2 com a distância de 80,00m; confrontando-se com Diógenes da Silva Paes (área remanescente), do marco V-32.2 segue até o marco V-32.1 com a distância de 64,21m; confrontando-se com a Estrada da Fazenda Mutum, e finalmente do marco V-32.2 segue até o marco V-30.8.1 com a distância de 80,00m; confrontando-se com a Sub Estação de Ampla, fechando assim o perímetro descrito com área de 8.000,00 m². O Terreno Avaliando situa-se na Fazenda São José do Mutum

- Rua Cirene Henriques Paes s/nº, Lagoa, Macaé/RJ. Devido à sua localização privilegiada para escoamento de produção, caracteriza-se por ser uma zona predominantemente industrial, ocupada por galpões de grandes empresas que atuam em parceria com a Petrobras, como a Halliburton, Ocyan, Intersea, GE, dentre outras. Trata-se de um terreno de formato irregular, plano, sem benfeitorias, com área de 8.000,00 m² e com visibilidade parcial para a RJ-106 (Rodovia Amaral Peixoto), principal porta de acesso para a cidade. O imóvel está situado ao lado de uma subestação da Enel e embora o endereço do imóvel seja Rua Cirene Henrique Paes, o seu acesso se dá através de uma pequena estrada de terra batida sem saída e sem nome, em boas condições de trafegabilidade, com início no logradouro anteriormente citado. Possui ligação de água, esgoto e energia elétrica e no momento é utilizado junto a um terreno vizinho, também sem benfeitorias, como uma única área, servindo de depósito de sucata de uma indústria instalada próxima aos terrenos. Imóvel matriculado sob o nº 39.985 no Cartório do 2º Ofício de Macaé/RJ.

1.1.1.1 - O lance mínimo para o **Leilão** será de **R\$ 5.780.000,00 (cinco milhões, setecentos e oitenta mil reais)**.

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

2 - DO DIA E HORÁRIO DO LEILÃO

2.1 - O **Leilão** será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica, pelo Leiloeiro Público Oficial **Fábio Manoel Guimarães**, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro sob o nº 136, **com início às 09:00 horas e encerramento às 11:00 horas do dia 18 de dezembro de 2024 (quarta-feira)**, pelo site www.fabiroleiloes.com.br. Os lances poderão ser oferecidos desde o momento do lançamento do lote no site do Leiloeiro, até o horário do encerramento.

2.2 - Os bens que não receberem qualquer lance até o horário previsto para o encerramento do Leilão serão apregoados, novamente em “repasso”, por um período

adicional de 01 (uma) hora, 15 minutos após o término do pregão de todos os lotes que compuserem o leilão. Durante a hora adicional (repass) observar-se-ão, para realização de lances, as mesmas regras estipuladas para o Leilão.

2.3 - Os lotes serão encerrados de modo escalonado, a cada 02 minutos.

2.4 - 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.

3 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1 - Poderão participar do Leilão pessoas físicas ou jurídicas que satisfaçam as condições estabelecidas neste edital.

3.2 - Estará impedida de participar do Leilão:

I. Empregado ou dirigente da AgeRio;

II. Parentes em até terceiro grau de:

a) dirigente da AgeRio,

b) empregado da AgeRio cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;

c) Governador ou Secretário de Estado do Rio de Janeiro.

III. Pessoa jurídica:

a) Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja dirigente ou empregado da AgeRio;

b) Suspensa pela AgeRio;

c) Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou por Município, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

d) Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;

e) Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;

-
- f) Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
 - g) Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
 - h) Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.
 - i) Cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a AgeRio há menos de 6 (seis) meses.

3.3 - 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.

3.4 - No caso de grupo econômico ou financeiro, somente um dos integrantes poderá apresentar proposta de preços. Caso um interessado participe em mais de uma proposta de preços, somente será considerada válida a de maior valor, sendo as demais automaticamente rejeitadas.

3.5 - Para os efeitos do item 3.4, entende-se que fazem parte de um mesmo grupo econômico ou financeiro as empresas que tenham diretores, acionistas (com participação em mais de 5%), ou representantes legais comuns, e aqueles que dependam ou subsidiem econômica ou financeiramente a outra empresa.

3.6 - 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;

3.7 – 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.

3.8 – Para participação do Leilão o interessado deverá providenciar, obrigatoriamente, os documentos acima mencionados.

3.8.1 – No caso de venda parcelada (item 6.1, “c”, do Edital), a AgeRio solicitará documentos ao interessado para avaliação de seu risco de crédito.

3.9 – Os documentos exigidos nos itens anteriores deverão ser apresentados no original ou em cópia reprográfica autenticada devidamente digitalizados de forma legível, e deverão ser encaminhados **exclusivamente** para o e-mail contato@fabiroleiloes.com.br.

4 - DOS LANCES

4.1 - Os lances deverão ser ofertados exclusivamente por meio do *site* www.fabioleiloes.com.br.

4.2 - O leilão ocorrerá mediante o acesso eletrônico do interessado, na data e horário estabelecidos no item 2.

4.3 - Os lances são realizados por meio de acesso identificado, no *site* www.fabioleiloes.com.br, na data e horário estabelecidos no item 2, respeitado o lance inicial e o incremento mínimo estabelecido para o lote na disputa pelo leilão.

4.3.1 - O interessado em participar do leilão eletrônico deverá cadastrar-se **previamente** no *site* www.fabioleiloes.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@fabioleiloes.com.br.

4.3.2 - 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.

4.3.3 - 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.

4.4 – O interessado que participar do leilão deverá apresentar os documentos listados nos itens 3.6, 3.7 e 3.8.1, devendo ser apresentados na forma do item 3.9.

5 - DA CONDUÇÃO DO LEILÃO

5.1 – A ordem dos lotes, se houver mais de um, sempre ficará a critério do Leiloeiro.

5.2 – 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.

5.3 – O bem será vendido a quem maior lance oferecer, desde que igual ou superior ao valor mínimo estipulado no item 1 do presente Edital.

5.4 – Fica reservado ao vendedor o direito de incluir ou excluir lotes, antes ou durante a realização do leilão, sem que isso importe qualquer direito à indenização ou reparação.

6 - CONDIÇÕES DE VENDA E PAGAMENTO

6.1 – A venda de bem imóvel da AgeRio admitirá as seguintes condições de pagamento:

- a) pagamento à vista, com desconto de 10% (dez por cento), desde que o valor com desconto supere o valor do lance mínimo previsto no item 1.1.1.1;
- b) pagamento do valor total (à vista) mediante carta de crédito;
- c) pagamento a prazo, em até 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, de acordo com o valor do bem vendido e conforme condições detalhadas no anexo II; e
- d) Em todos os casos, será admitido o pagamento do valor total ou parcial com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS, por meio de instituição financeira habilitada pelo FGTS.

6.1.1 – Consideram-se à vista pagamentos efetuados por meio de recursos próprios, ou de carta de crédito, em moeda nacional e em parcela única.

6.1.2 - Na hipótese de pagamento a prazo (alínea “c” do item 6.1), o interessado deverá efetuar o pagamento de sinal e princípio de pagamento, no percentual mínimo de 10% (dez por cento) do valor do bem. Tal percentual poderá variar de acordo com o número de parcelas, conforme estabelecido no anexo II.

6.1.3 - Nas demais hipóteses de pagamento (alíneas “a”, “b” e “d” do item 6.1), o interessado deverá efetuar o pagamento de sinal e princípio de pagamento, no percentual mínimo de 5% (cinco por cento) do valor do bem.

6.1.4 - Em caso de venda a prazo (parcelada), será celebrada Escritura de Compra e Venda definitiva com cláusula de alienação fiduciária em favor da AgeRio até a quitação de todas as parcelas do pagamento do bem.

6.1.5 - São aceitos como meio de pagamento à vista, inclusive para o pagamento do sinal:

- a) a transferência bancária para a conta-corrente de titularidade da AgeRio;
- b) boleto bancário; e
- c) cheque administrativo.

6.2 - O arrematante deve pagar o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) do lance vencedor.

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

6.3 - Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

6.4 - Em caso de arrematação, o arrematante receberá, por e-mail, os dados para depósitos nas contas bancárias do Leiloeiro e da AgeRio. Os depósitos deverão ser realizados no prazo máximo de 03 (três) dias úteis, após a comunicação expressa para pagamento, sendo que os respectivos comprovantes deverão ser enviados para os e-mails contato@fabioleiloes.com.br e licitacoes@agerio.com.br.

6.5 – O arrematante deverá, ainda, encaminhar a documentação mencionada nos itens 3.6 e 3.7, conforme o caso, e 3.8.1.

6.6 – O não pagamento do sinal e da comissão do leiloeiro, bem como a não apresentação da documentação no prazo mencionado no item 6.5, implicará ao arrematante faltoso as penalidades da Lei.

6.7 – Se o arrematante desatender às exigências previstas nos itens 3.6, 3.7 e 3.8.1, perderá o valor correspondente à comissão do leiloeiro e ao sinal, e será convocando o licitante que ofereceu o segundo maior lance para pagamento dos valores mencionados nos itens 6.1.2, 6.1.3 e 6.2.

6.8 – Lances à vista sempre terão preferência, bastando igualar-se ao último lance ofertado, o que não interfere na continuidade da disputa.

6.9 – Tratando-se de leilão de diversos bens, caso haja mais de um lançador, terá preferência aquele que se propuser a arrematar mais de um, em conjunto, oferecendo preço igual ao do maior lance que, na tentativa de arrematação individualizada, tenha sido oferecido para eles.

7 - DA ATA DO LEILÃO

7.1 – Será elaborada a Ata do Leilão contendo o valor do lance vencedor, o valor pago e os dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

7.2 – O Termo de Arrematação, que constitui o Anexo III, é assinado pelo licitante vencedor em conjunto com o leiloeiro.

7.3 – A Ata do Leilão informará sobre a não ocorrência de lance para o objeto descrito no item 1 do edital, se for o caso.

7.4 – O resultado oficial do leilão público será divulgado por meio de afixação da Ata do Leilão no sítio eletrônico da AgeRio.

8 - DA CONVOCAÇÃO DO ARREMATANTE E DA FORMALIZAÇÃO

8.1 – Uma vez divulgado o resultado oficial do leilão público, será o arrematante convocado, por escrito, para no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, contados da data da divulgação do resultado oficial do leilão, formalizar a assinatura da Escritura de Compra e Venda.

8.1.1 – No ato de lavratura da escritura pública, o arrematante deverá recolher à AgeRio o complemento do preço, mediante transferência bancária, cheque administrativo, apresentação de carta de crédito ou comprovação de solicitação formal do saque do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, sob pena de, não o fazendo, ter a sua arrematação cancelada.

8.2 – Não serão aceitos cheques de emissão de terceiros.

8.3 – O arrematante que não cumprir o disposto no prazo acima estipulado será considerado desistente e perderá o valor correspondente à comissão do leiloeiro e ao sinal, sendo convocado o licitante que ofereceu o segundo maior lance para pagamento dos valores mencionados nos itens 6.1.2, 6.1.3 e 6.2.

8.4 – A Escritura Pública de Compra e Venda será formalizada na cidade do Rio de Janeiro/RJ ou na comarca da situação do bem objeto do leilão.

8.5 – Serão da responsabilidade do adquirente:

8.5.1 – Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura, tais como impostos, taxas, laudêmos e despesas cartorárias, bem como certidões atualizadas da matrícula do imóvel e outras necessárias para o registro;

8.5.2 – A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis;

8.5.3 - Apresentação à AgeRio da comprovação da prenotação da Escritura Pública junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da assinatura do instrumento de compra e venda.

8.5.3.1 - O arrematante obriga-se a cumprir tempestivamente todas as exigências impostas pelo referido Ofício de Registro de Imóveis, apresentando à AgeRio a respectiva certidão de ônus reais, em até 03 (três) dias úteis, a contar do deferimento da transferência de propriedade.

8.6 - O comprador poderá escolher o cartório de Notas onde a escritura será lavrada, respeitando-se o previsto no item 8.4 deste Edital. Tal escolha será comunicada por escrito a AgeRio, até 03 (três) dias antes da assinatura.

8.7 - São de inteira responsabilidade do comprador os procedimentos relativos ao registro do título no Registro Geral de Imóveis e, bem assim, os concernentes à inscrição fiscal do imóvel, quando esta ainda não houver sido providenciada.

8.8 - Existindo pendência judicial sobre o imóvel, o arrematante assume de modo expresso os riscos correspondentes, exonerando a AgeRio e o leiloeiro de prestar garantia pela evicção.

8.9 - Ressalvados os casos expressamente previstos em lei, o arrematante assume de modo expresso a responsabilidade pela quitação de quaisquer débitos relativos ao(s) bem(ns) arrematado(s), independentemente do fato gerador, mesmo que lançado(s) ou cobrado(s) futuramente, em nome da AgeRio e de seus antecessores ou de terceiros, eximindo a AgeRio e o leiloeiro de qualquer ônus para a regularização e, caso seja necessária sua regularização antes da formalização da venda, esta deverá ser providenciada pelo arrematante dentro do prazo estipulado para formalização da escritura.

8.10 - Formalizada a Escritura de Compra e Venda, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao arrematante.

9 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1 - A venda será feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel descrito nesse edital. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para a AgeRio, não ensejarão a devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação das áreas descritas.

9.2 - Na hipótese de o adquirente ser o ocupante do imóvel, será de sua responsabilidade o pagamento relativo a IPTU, Condomínio, foro e demais taxas incidentes sobre o imóvel, cujo vencimento ocorra entre a data em que for declarado o vencedor e a data de registro da escritura pública e/ou contrato de financiamento em cartório.

9.3 - Nos termos do art. 27 da Lei 8.245/91, o locatário terá preferência para adquirir o imóvel, podendo exercer em, até 30 dias, contados da data da notificação, nas mesmas condições do arrematante.

9.4 - O adquirente, seja ele o ocupante ou não, declara-se ciente e plenamente informado de que sobre o imóvel, podem pender débitos de natureza fiscal (IPTU e/ou foro) e condominial (por cotas inadimplidas, sejam ordinárias ou extraordinárias).

9.4.1 - Eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel, especialmente dívidas condominiais e tributos (IPTU e quaisquer taxas incidentes sobre o imóvel), devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

9.5 - Não reconhecerá a AgeRio quaisquer reclamações de terceiros com quem venha o(s) arrematante(s) a transacionar(em) o(s) imóvel(is) objeto da licitação.

9.6 - O imóvel será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, cabendo ao adquirente a responsabilidade pela regularização de documentação e averbação de áreas, se for o caso, bem como por sua desocupação, se for o caso.

9.7 - A presente licitação poderá ser revogada por razões de interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulada, no todo ou em parte, por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiro, de acordo com o artigo 229, da Lei Estadual nº 287/79 c/c o artigo 61, §3º, do Regulamento de Licitações da AgeRio, assegurado o direito de defesa sob os motivos apresentados para a prática do ato de revogação ou anulação.

9.8 - Ao ofertar o lance, o participante estará ratificando seu prévio conhecimento e aceitação de todos os termos e condições deste “Edital de Leilão Público - Normas e Condições Básicas”, bem como às cláusulas do Termo de Adesão de Usuários disponíveis no site www.fabioleiloes.com.br, isentando o leiloeiro e a AgeRio por vícios ocultos ou não no bem adquirido, renunciando, desde já, a qualquer direito ou ação, não podendo em hipótese alguma alegar desconhecimento das condições do leilão ou qualquer outra circunstância para pleitear devoluções ou descontos ou desistir do lote arrematado.

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

9.10 - O arrematante declara estar ciente de que a vendedora não se enquadra na condição de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro é mero mandatário, não se responsabilizando por vícios ocultos, evicção, ou existência de impedimentos sobre o bem ora em Leilão, nos termos do artigo 443 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações e compensações financeiras, em qualquer hipótese ou natureza referentes ao que está sendo leiloadado, exceto o que decorrer de expressa previsão legal.

9.11 - O leiloeiro não se responsabiliza por eventuais problemas técnicos ocorridos pelo sistema de “web”, que impossibilite o internauta a participar do evento.

9.12 - A AgeRio prestará aos interessados os esclarecimentos adicionais necessários ao perfeito entendimento das condições de venda, por meio do endereço eletrônico licitacoes@agerio.com.br.

9.13 - Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas junto ao Leiloeiro público oficial, Fábio Manoel Guimarães, através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone 0800-707-9339, Chat no site www.fabiroleiloes.com.br e também é possível, encaminhar e-mails com dúvidas à Central, através do link “Fale Conosco” ou diretamente pelo endereço contato@fabiroleiloes.com.br.

9.14 - Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro.

10 - CONSTAM DESTE EDITAL

Anexo I - Aviso de Venda;

Anexo II - Condições de Venda a Prazo;

Anexo III - Termo de Arrematação;

Anexo IV - Termo de Aquisição por Exercício de Direito de Preferência;

Anexo V (e V-A) - Declaração de Atendimento aos Requisitos e Condições de Participação Exigidos pelo Edital; e

Anexo VI - Declaração de Entrega de Documentos Inidôneos e Originais.

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2024.

MARCUS ANDRÉ CORTEZ PINHEIRO

Diretor

Diretoria de Controladoria - DICOR

FÁBIO MANOEL GUIMARÃES

Leiloeiro Oficial

JUCERJA nº 136

Anexo I - AVISO DE VENDA

Edital de Leilão Público nº 002/2024

A Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. - AgeRio torna público que realizará Leilão Público, na modalidade “Maior Lance ou Maior Oferta”, por meio do Leiloeiro Oficial Fábio Manoel Guimarães, JUCERJA nº 136, conforme segue: Objeto: Uma área de terras formada pela unificação de duas áreas de terras, situada no lugar denominado Fazenda São José do Mutum, nesta cidade de Macaé, Estado do Rio de Janeiro, não foreiro e dentro do perímetro urbano, o qual mede e se confronta da seguinte maneira: Partindo do marco V-30.8.1 segue até o marco V-25.9 com a distância de 28,55; do marco V-25.9 segue até o marco V-25.8.1 com a distância de 71,87m; do marco V-25.8.1 segue até o marco V-30.8.2 com a distância de 60,84m; confrontando-se com Diógenes da Silva Paes (área remanescente); do marco V-30.8.2 segue até o marco V-32.2 com a distância de 80,00m; confrontando-se com Diógenes da Silva Paes (área remanescente), do marco V-32.2 segue até o marco V-32.1 com a distância de 64,21m; confrontando-se com a Estrada da Fazenda Mutum, e finalmente do marco V-32.2 segue até o marco V-30.8.1 com a distância de 80,00m; confrontando-se com a Sub Estação de Ampla, fechando assim o perímetro descrito com área de 8.000,00 m². O Terreno Avaliando situa-se na Fazenda São José do Mutum - Rua Cirene Henriques Paes s/nº, Lagoa, Macaé/RJ. Devido à sua localização privilegiada para escoamento de produção, caracteriza-se por ser uma zona predominantemente industrial, ocupada por galpões de grandes empresas que atuam em parceria com a Petrobras, como a Halliburton, Ocyan, Intersea, GE, dentre outras. Trata-se de um terreno de formato irregular, plano, sem benfeitorias, com área de 8.000,00 m² e com visibilidade parcial para a RJ-106 (Rodovia Amaral Peixoto), principal porta de acesso para a cidade. O imóvel está situado ao lado de uma subestação da Enel e embora o endereço do imóvel seja Rua Cirene Henrique Paes, o seu acesso se dá através de uma pequena estrada de terra batida sem saída e sem nome, em boas condições de trafegabilidade, com início no logradouro anteriormente citado. Possui ligação de água, esgoto e energia elétrica e no momento é utilizado junto a um terreno vizinho, também sem benfeitorias, como uma única área, servindo de depósito de sucata de uma indústria instalada próxima

aos terrenos. Imóvel matriculado sob o nº 39.985 no Cartório do 2º Ofício de Macaé/RJ. Local: Exclusivamente na modalidade virtual, pelo site www.fabioleiloes.com.br. **Data: Leilão único, dia 18 de dezembro de 2024, com início às 09:00 horas e encerramento às 11:00 horas.** O Edital de Leilão Público estará à disposição dos interessados até a data do leilão nos *sites* www.fabioleiloes.com.br e www.agerio.com.br.

ANEXO II - CONDIÇÕES DE VENDA A PRAZO

<i>Condição</i>	<i>Sinal mínimo</i>	<i>Máximo de parcelas</i>	<i>Taxa de juros aplicável</i>
<i>I</i>	10%	24	<i>Selic + 3,00% ao ano</i>
<i>II</i>	15%	36	<i>Selic + 3,50% ao ano</i>
<i>III</i>	20%	60	<i>Selic + 4,00% ao ano</i>
<i>IV</i>	30%	84	<i>Selic + 5,00% ao ano</i>
<i>V</i>	40%	120	<i>Selic + 6,00% ao ano</i>

Anexo III - TERMO DE ARREMATAÇÃO

Eu, _____, participante do Leilão Público nº 002/2024, Preencher no caso de Pessoa Jurídica - neste ato representado por: nome, CPF e RG, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizada no endereço _____, **APRESENTO** à Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. - AgeRio a seguinte proposta para arrematação do imóvel abaixo relacionado, e me comprometo, a recolher a AgeRio o complemento do preço:

- a) Descrição resumida e endereço do imóvel;
- b) Valor da proposta de arrematação - _____;
- c) Valor do Sinal pago à vista - _____;
- d) Valor a complementar - _____ (À vista/ Parcelado em ____ parcelas)
- e) Valor do Financiamento (limitado ao valor da carta de crédito), se for o caso - _____;
- f) Valor com utilização do FGTS, se for o caso _____.
- g) Telefones para contato _____.

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

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

Assinatura da Arrematante

Assinatura do Leiloeiro

**ANEXO IV -TERMO DE AQUISIÇÃO POR EXERCÍCIO DO DIREITO DE
PREFERÊNCIA - Lei 8.245/91**

Eu, _____, locatário/sublocatário/condômino do imóvel situado na _____, exercendo o direito de preferência para aquisição do referido imóvel, nos termos do art. 27 e seguintes da Lei 8.245/91 e do edital de leilão nº__ /__, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, estado civil _____ e (nome do cônjuge/companheiro) _____, CPF cônjuge/companheiro nº _____, RG cônjuge/companheiro nº _____, residente/localizada no endereço _____

Apresento à Agência de Fomento do Estado do Rio de Janeiro S.A. - AgeRio a proposta para aquisição do imóvel descrito acima, na forma abaixo:

Telefones para contato:

Endereço eletrônico para contato:

Declaro estar exercendo meu direito de preferência como locatário/sublocatário/condômino para aquisição do referido imóvel pelo preço mínimo e condições estabelecidas no edital de leilão.

_____, ____ de ____ de ____.
Local e Data

**ANEXO V - DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS E
CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO EXIGIDOS PELO EDITAL**
(no caso de participante Pessoa Jurídica)

(RAZÃO SOCIAL), participante do Leilão Público nº 001/2024, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com _____ endereço _____, neste ato representado por: _____, portador do CPF nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizada no endereço _____, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que:

- I - O administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social da Arrematante NÃO é dirigente ou empregado da AgeRio;
- II - A Arrematante NÃO está Suspensa pela AgeRio;
- III - A Arrematante NÃO foi Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou por Município, na forma do Art. 14, inciso III, do Regulamento de Licitações da AgeRio ou declarada impedida de licitar e contratar com os órgãos e entidades integrantes da Administração Pública do Estado do Rio de Janeiro, com base no Art. 7º da Lei nº 10.520/02, cujos efeitos ainda vigorem;
- IV - A Arrematante NÃO está constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- V - A Arrematante NÃO possui administrador que seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- VI - A Arrematante NÃO está constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- VII - A Arrematante NÃO possui administrador que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;

VIII - A Arrematante NÃO possui, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

IX - Na qualidade de participante da referida Licitação, a Arrematante NÃO possui, em seus quadros de empregados, em seus quadros de diretores, em seus quadros de administradores e em seu quadro de sócios ou cotistas, empregado da AgeRio ou gerente ou superintendente ou diretor ou qualquer outro tipo de dirigente da AgeRio;

X - A Arrematante, por meio de seus quadros de empregados, de administradores, de diretores e de sócios ou cotistas, NÃO possui relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:

a) Dirigente da AgeRio;

b) Empregado da AgeRio cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;

c) Governador ou Secretário de Estado do Rio de Janeiro.

XI - A Arrematante NÃO possui proprietário, mesmo na condição de sócio, que tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a AgeRio há menos de 6 (seis) meses.

XII - A Arrematante NÃO está enquadrada como grupo econômico ou financeiro, ou está enquadrada como grupo econômico ou financeiro, contudo, está participando somente com uma proposta de preços, estando válida sua participação na referida Licitação e em conformidade com os termos exigidos pelos itens 3.4 e 3.5 do supracitado edital de Licitação.

XIII - A Arrematante NÃO É empresa estrangeira ou a Arrematante É empresa estrangeira devidamente autorizada a funcionar no país.

XIV - A Arrematante cumpre todos os requisitos, condições e exigências do referido edital de Licitação, de modo que NÃO está impedida de participar do certame.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

RAZÃO SOCIAL da Participante do Leilão
Representante Legal

**ANEXO V- A - DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO AOS REQUISITOS E
CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO EXIGIDOS PELO EDITAL
(no caso de participante Pessoa Física)**

Eu, _____, participante do Leilão Público nº 001/2024, portador do CPF nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizado no endereço _____, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que:

I - A Arrematante NÃO é empregado ou dirigente da AgeRio;

II - A Arrematante não é parente em até terceiro grau de:

- a) dirigente da AgeRio,
- b) empregado da AgeRio cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação;
- c) Governador ou Secretário de Estado do Rio de Janeiro.

Rio de Janeiro, ____ de _____ de _____.

Assinatura da Participante do Leilão ou de seu Representante Legal

ANEXO VI - DECLARAÇÃO DE ENTREGA DE DOCUMENTOS IDÔNEOS E ORIGINAIS

Eu, _____, participante do Leilão Público nº 002/2024, Preencher no caso de Pessoa Jurídica - neste ato representado por: nome, CPF e RG, portador do CPF/CNPJ nº _____, RG nº _____, expedido por _____, residente/localizada no endereço _____, **DECLARO**, sob as penas da Lei, que todos os documentos apresentados para sua participação no presente Leilão Público nº 001/2024 são originais e/ou cópias autenticadas, devidamente digitalizados, se constituindo em documentos verdadeiros e idôneos, respeitando-se todas as disposições do Edital de Pregão em epígrafe.

ENTIDADE

(nome da entidade com assinatura do(s) seu(s) representante(s) legal(is) com firmas reconhecidas)