



EDITAL DE ALIENAÇÃO

ALIENAÇÃO MODO ABERTO ELETRÔNICO Nº - 001/2024

A Copasa, com sede à Rua Mar de Espanha, n.º 525, Belo Horizonte, Minas Gerais, CNPJ/MF n.º 17.281.106/0001-03, torna público que realizará a licitação na modalidade de **ALIENAÇÃO ADMINISTRATIVA**, por meio do “*Sistema Eletrônico de Alienação*”, **tipo maior oferta de preço**.

CAPÍTULO PRIMEIRO - PRELIMINARES

- 1.1 A Licitação na Modalidade de Alienação Administrativa será regida pela Lei Federal n.º 13.303 de 30/06/2016, pelo Regulamento de Contratações da Copasa, aprovado pelo Conselho de Administração da Copasa em 22/03/2024 e pelas disposições deste Edital e seus Anexos.
- 1.2 A Licitação será realizada em sessão pública, por meio da internet, no site www.copasa.com.br.
- 1.3 Os trabalhos serão conduzidos pelo(a) Leiloeiro(a) e Comissão de Apoio, designados pelo(a) Presidente da Copasa.
- 1.4 Período de disponibilização do Edital: início dia **25/10/2024**, término dia **22/11/2024**.
- 1.5 Período de oferta de lances: início **18/11/2024**, término dia **22/11/2024**.
- 1.6 Horário de Encerramento dos lances: às **18:00** horas.
- 1.7 A sessão ocorrerá por meio do Sistema Eletrônico de Alienação, disponível no endereço eletrônico www.copasa.com.br.
- 1.8 Para todas as referências de tempo contidas neste Edital será observado o horário de Brasília (DF).

CAPÍTULO SEGUNDO - DO OBJETO

- 2.1 Constitui objeto deste Leilão a alienação de 03 (três) imóveis inservíveis, organizados em **LOTES**, de acordo com a especificação constante neste Edital e seus anexos.

LOTE 01 – Terreno Urbano situado na Rua Niquelina, n.º 1.222 - Santa Efigênia, Belo Horizonte - MG, 30270-050. Área total do terreno de 3.309,50m².

LOTE 02 – Terreno Urbano situado na Rua Pedro Lessa, n.º 1.599, Vila Bretas, Governador Valadares - MG, 35032-650. Dois terrenos urbanos de 450,00m² cada, total de 900m² de área.

LOTE 03 - Prédio Urbano situado na Rua Dr. Santos, n.º 14 – Bairro Centro, Montes Claros - MG, CEP: 39.400-001. Área construída: 749,94m².

2.2 Os valores dos imóveis foram definidos através de laudo de avaliação mercadológico, e deverão ser acrescidos das despesas de transferência, tais como lavratura da escritura, registro, certidões e pagamento de ITBI. Neste caso, a Copasa tomará as providências necessárias para realizar a transferência dos imóveis vendidos, se responsabilizando pelo pagamento destas despesas.

2.3 Os valores das despesas de que trata o item anterior constituem meras estimativas, e a Copasa não se responsabilizará por eventuais diferenças cobradas pelos órgãos responsáveis no ato de lavratura, registro de escritura ou pagamento do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, as quais serão pagas pelo adquirente à Copasa antes da lavratura da escritura pública de compra e venda.

2.3.1 Após a conclusão do registro da Escritura de Compra e Venda, caso a Copasa identifique a existência de saldo remanescente referente ao que foi destinado às despesas definitivas com a transferência do imóvel, este valor residual será devolvido ao comprador por meio de depósito bancário, no prazo de até 30 (trinta) dias, após a emissão da matrícula constando a transferência do bem imóvel.

2.3.2 Caso o percentual destinado às despesas de transferência não seja suficiente para o pagamento, o comprador deverá, no prazo de até 30 (trinta) dias após notificação da Copasa, por meio de depósito bancário, realizar o pagamento do valor faltante para a conclusão do registro da Escritura de Compra e Venda.

CAPÍTULO TERCEIRO - DAS CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS

3.1 Os imóveis serão vendidos em caráter "*ad corpus*", sendo que as áreas mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

3.2 Na elaboração dos laudos de avaliação dos imóveis, foram considerados o valor do terreno e o valor das benfeitorias existentes, se houver.

3.3 Para os casos em que a matrícula disponibilizada nas Informações Complementares estiver desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado solicitar junto ao Cartório de Registro de Imóveis antes de sua participação na sessão, não sendo

cabível qualquer pleito com relação a eventual divergência entre o que consta da descrição do imóvel e a realidade existente.

- 3.4** Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização à Copasa por eventual omissão nas informações descritas.
- 3.5** A Copasa poderá alterar ou reunir os imóveis em lotes, ou ainda retirá-los da sessão de acordo com o seu critério ou necessidade.
- 3.6** O comprador adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição/Informações complementares do lote pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.
- 3.7** O comprador deverá providenciar a instalação das cercas de divisa no imóvel, quando necessário, devendo arcar com todas as despesas decorrentes da demarcação do perímetro do terreno, sendo obrigado a seguir as descrições dos memoriais descritivos que serão fornecidos e/ou limites informados pela Copasa *in loco*.
- 3.8** O comprador deverá estar ciente de que os objetos e equipamentos que, porventura, estejam dentro do interior do imóvel, são de propriedade exclusiva da Copasa, ficando esta autorizada a retirá-los no prazo de até 90 (noventa) dias a partir do pagamento do lote.

CAPÍTULO QUARTO – DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

- 4.1** A participação no presente Leilão implica plena e irrevogável aceitação das normas constantes no presente Edital e seus anexos.
- 4.2** Poderão participar do presente Leilão todas as pessoas físicas ou jurídicas que realizarem seu cadastro pelo site www.copasa.com.br, obedecendo a todas as instruções nele contidas.
- 4.3** Não poderá(ão) participar, direta ou indiretamente, do Leilão as pessoas jurídicas que se enquadrem nas seguintes situações:

- a) cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado da Copasa e suas Subsidiárias;
- b) suspensa pela Copasa e/ou suas Subsidiárias, seja isoladamente ou sob a forma de consórcio;
- c) declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pelo Estado de Minas Gerais, 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 tenha nos seus quadros de diretoria pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- i) com a falência decretada.

4.3.1 Aplica-se a vedação prevista no item 4.3:

- a) a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com:
 - a.1) dirigente da Copasa;
 - a.2) empregado da Copasa cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pelo Leilão;
 - a.3) autoridade do Estado de Minas Gerais, assim entendido aqueles que exercem o cargo de Secretários de Estado, Diretores Gerais, Presidentes de Estatais e de Órgãos da Administração Direta, Indireta, Autárquica, Fundacional, bem como dos Serviços Sociais Autônomos e seus equivalentes.
- b) cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com a Copasa há menos de 06 (seis) meses.

4.4 Não poderá(ão) participar, direta ou indiretamente, do Leilão as pessoas físicas que se enquadrem na seguinte situação:

a) empregados públicos lotados na Copasa e/ou nas suas Subsidiárias.

CAPÍTULO QUINTO - DO CADASTRAMENTO NO SISTEMA ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO

5.1 Para fins de cadastramento, o licitante deverá apresentar, por meio do Sistema Eletrônico de Alienação, os seguintes documentos:

5.1.1 Pessoas Físicas:

- a) Documento de identificação oficial previsto na legislação federal e Comprovante de Emancipação, se for o caso.
- b) CPF (Cadastro de Pessoa Física).
- c) Comprovante de endereço.
- d) Endereço de Correio eletrônico (e-mail).
- e) Telefone para contato.

5.1.2 Pessoas Jurídicas:

- a) Registro comercial, no caso de empresa individual, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício.
- b) Comprovante de inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas).
- c) Carteira de Identidade do representante legal ou do procurador legal da Empresa.

5.2 O Sistema Eletrônico de Alienação aceitará apenas documentos digitalizados e salvos no Formato Portátil de Documento - PDF.

5.3 Os documentos referidos no item anterior poderão ser solicitados, a qualquer tempo, devendo ser exibidos no original ou por qualquer processo de fotocópia (devidamente autenticada por cartório ou por servidor da Administração), ou, ainda, estarem publicados em qualquer órgão ou entidade de imprensa oficial.

5.4 A partir da realização do cadastro pelo licitante, a Comissão Permanente de Alienação terá o prazo máximo de 02 (dois) dias úteis para liberar ou reprovar, se for o caso, o acesso ao Sistema Eletrônico de Alienação.

5.5 A liberação do acesso está condicionada à análise e aprovação da documentação encaminhada pelo licitante e será comunicada, por meio do e-mail cadastrado pelo licitante, sendo, na oportunidade, encaminhados login e senha, de uso pessoal e intransferível.

- 5.6** Caso o cadastro seja reprovado, será encaminhada uma notificação ao e-mail cadastrado pelo licitante, apontando as providências necessárias para regularização.
- 5.7** No caso de complementação ou correção do cadastro, este será novamente analisado pela Comissão Permanente de Alienação em até 02 (dois) dias úteis, após a apresentação da documentação complementar.
- 5.8** As informações complementares para cadastramento poderão ser obtidas pelo telefone: (31) 3250-1565.

CAPÍTULO SEXTO: DA VISITA AOS IMÓVEIS

- 6.1** É facultada aos ofertantes a realização de visita, cuja finalidade é o conhecimento das condições em que o imóvel se encontra.
- 6.2** Os usuários deverão entrar em contato através do e-mail comissaodealienacaodeimoveis@copasa.com.br, para agendamento de visita, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis do início da sessão, mediante disponibilidade.
- 6.3** Todos os custos envolvidos com a visita, inclusive, transporte, hospedagem, alimentação, etc. correrão por conta dos interessados.
- 6.4** Os ofertantes que não comparecerem à visita não poderão alegar desconhecimento das condições do objeto deste Edital, sendo de sua total responsabilidade a ocorrência de eventuais prejuízos em virtude de sua omissão.

CAPÍTULO SÉTIMO - DOS LANCES

- 7.1** Os lotes relacionados neste edital deverão ser arrematados eletronicamente, por meio do Sistema Eletrônico de Alienação.
- 7.1.1.** O arrematante deverá conferir os dados contidos no boleto disponível no sistema eletrônico (Nome, CPF, valor e lote do bem) antes da realização do pagamento.
- 7.1.2.** A participação na Alienação realizada na forma eletrônica, em quaisquer de suas fases, implica responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao SISTEMA ELETRÔNICO DE ALIENAÇÃO, ainda que representado por intermédio de procurador.
- 7.2.** Os interessados efetuarão sucessivos lances eletrônicos, a partir do valor mínimo definido para cada lote, de acordo com o Anexo I deste Edital, considerando-se arrematante aquele que ofertar **MAIOR LANCE POR LOTE.**
- 7.2.1.** Uma vez realizado o lance, não se admitirá a sua desistência.

7.2.2. Na sucessão de lances, a diferença do valor **não poderá** ser inferior a 1% (um por cento) do último lance registrado.

7.2.3. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, registrando-se no sistema aquele que for recebido em primeiro lugar.

7.2.4. Caso algum lance seja recebido com o cronômetro regressivo indicando menos de 01 (um) minuto para encerramento da oferta de lances para determinado lote, o prazo para novos lances será estendido e o cronômetro retroagirá a 01 (um) minuto.

7.2.5 A extensão do período de oferta de lances poderá ocorrer múltiplas e sucessivas vezes até que transcorra 01 (um) minuto sem nenhum lance.

7.3. Encerrada a etapa de lances, o Sistema Eletrônico de Alienação informará o vencedor e a Comissão Permanente de Alienação adjudicará o lote ao arrematante, que será notificado por meio do e-mail cadastrado.

CAPÍTULO OITAVO - DO JULGAMENTO

8.1 O critério de julgamento será o de **Maior Preço** ofertado por Lote.

8.2 Declarado vencedor, o lance ofertado equivale a uma proposta firme e irrevogável de compra.

8.3 Ocorrendo a desclassificação da ofertante do maior lance, o(a) Leiloeiro(a) examinará as ofertas subsequentes, na ordem de classificação, verificando sua aceitabilidade até a seleção do lance que atenda ao Edital.

CAPÍTULO NONO - DO PAGAMENTO

9.1 O comprador deverá efetuar o pagamento do valor integral do lance, acrescido do valor de 6% (seis por cento) referente aos custos para transferência de propriedade previstos neste Edital, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

9.1.1 O pagamento será efetuado em conta corrente bancária a ser indicada pela Copasa, ou preferencialmente através de boleto bancário.

9.2 A título de garantia, o comprador deverá efetuar, após finalizada a etapa de recursos, o pagamento de 5% (cinco por cento) referente ao valor do lance, dentro de 48 (quarenta e oito) horas, em conta corrente bancária a ser indicada pela Copasa ou através de boleto bancário.

9.3 Caso o comprador não efetue o pagamento dos valores devidos, em função das arrematações, no prazo estipulado no item 9.1, a Copasa efetuará a devolução de 80% (oitenta por cento) do valor pago como garantia.

CAPÍTULO DÉCIMO – DOCUMENTOS DO COMPRADOR

- 10.1** A Copasa poderá solicitar ao comprador, até a data do pagamento do imóvel adquirido ou do sinal de garantia, a apresentação dos seguintes documentos:
- a.1) Cédula de Identidade;
 - a.2) CPF, em situação regular junto à Receita Federal;
 - a.3) Comprovante de residência.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMEIRO - DOS RECURSOS

- 11.1** Finda a etapa de lances, e após declarado o vencedor, qualquer licitante poderá interpor recurso único, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, apresentando suas razões recursais. Findo o prazo recursal, será automaticamente iniciado igual prazo para a apresentação das contrarrazões.
- 11.2** Os procedimentos para interposição de recurso e o encaminhamento das razões do recurso e de eventuais contrarrazões pelas licitantes, serão realizados exclusivamente através do e-mail: comissaodealienacaodeimoveis@copasa.com.br.
- 11.3** A decisão do(a) Leiloeiro(a) deverá ser motivada e submetida à apreciação da Autoridade Competente responsável pela instauração do leilão.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO – DOS ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES

- 12.1** Este Edital poderá ser objeto de pedido de esclarecimentos ou impugnações, motivadamente, por qualquer pessoa física ou jurídica até o 5.º (quinto) dia útil anterior à data fixada para abertura do Leilão.
- 12.1.1** As impugnações deverão ser processadas, julgadas, decididas e ter o resultado comunicado aos interessados em até 03 (três) dias úteis.
 - 12.1.2** As impugnações e/ou questionamentos deverão ser encaminhados para o e-mail: comissaodealienacaodeimoveis@copasa.com.br.
- 12.2** Decairá do direito de solicitar esclarecimentos e impugnar os termos do edital o interessado que não o fizer até o prazo assinalado no caput.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCEIRO – DISPOSIÇÕES FINAIS

- 13.1** A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada e assinada em Cartório de Notas de Belo Horizonte/MG.
- 13.2** O ofertante que apresentar documentação falsa, interpor impugnação e/ou recurso administrativo de caráter protelatório, ensejar o retardamento da execução do objeto do certame, não mantiver a oferta, cometer fraude fiscal, deixar de apresentar documentação exigida para o certame ou deixar de comportar-se de modo idôneo, ficará sujeito à instauração de Processo Administrativo e, comprovados os fatos, será impedido de licitar com a Copasa pelo prazo de até 02 (dois) anos, sem prejuízo das multas aplicáveis. Ato contínuo, os autos do processo punitivo serão encaminhados

ao Estado de Minas Gerais, nos termos do art. 12 da Lei Estadual n.º 14.167/2002, que poderá adotar punições semelhantes.

CAPÍTULO DÉCIMO QUARTO - DO FORO

14.1. Fica eleito o foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, para dirimir eventuais conflitos de interesses, valendo esta cláusula como renúncia expressa a qualquer outro foro.

Belo Horizonte, 25 de outubro de 2024.

KENNY MAURÍCIO ROSA
COORDENADOR DA COMISSÃO ESPECIAL DE ALIENAÇÃO