PORTARIA SPU/MGI Nº 6.527, DE 25 DE OUTUBRO DE 2023

Estabelece procedimentos específicos para a realização de licitação na modalidade leilão, na forma eletrônica, para venda de bens imóveis da União e institui o Sistema de Leilão Eletrônico de Imóveis - SLEI, no âmbito da administração pública federal direta, autárquica e fundacional.

O SECRETÁRIO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, DO MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS, no uso da atribuição que lhe confere o § 9º do art. 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998, tendo em vista o disposto no art. 31 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, resolve:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Objeto e âmbito de aplicação

Art. 1º Os procedimentos para realização de licitação na modalidade leilão, na forma eletrônica, para venda de bens imóveis da União observarão o disposto nesta portaria.

Parágrafo único. Será admitida, excepcionalmente, mediante prévia justificativa da autoridade competente, a utilização da forma presencial, desde que comprovada a inviabilidade técnica ou a desvantagem para a Administração, nos termos do disposto no inciso IV do § 2º do art. 31 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aplicando-se, no que couber, o disposto nesta Portaria.

Art. 2º O disposto nesta Portaria poderá ser aplicado aos imóveis das autarquias e das fundações públicas federais.

Sistema de Leilão Eletrônico de Imóveis

Art. 3º Fica instituído o Sistema de Leilão Eletrônico de Imóveis - SLEI, destinado à realização de licitação, na modalidade leilão, de imóveis da União.

§1º O SLEI será disponibilizado por meio do Portal de Vendas de Imóveis da União (VendasGov - Imóveis) ou outro que vier a substituí-lo.

§2º O acesso ao SLEI é realizado com login e senha de usuário, em nome do licitante, por meio de sua conta na plataforma GOV.BR.

CAPÍTULO II

DO COMETIMENTO DO LEILÃO

Art. 4º O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente.

§ 1º A opção por leiloeiro oficial deverá ser justificada em face de seus benefícios, observados:

I - a disponibilidade de recursos de pessoal da Administração para a realização do leilão;

II - a complexidade dos serviços necessários para a preparação e execução do leilão;

III - a necessidade de conhecimentos específicos para a alienação;

IV - o custo procedimental para a Administração; e

V - a ampliação prevista da publicidade e da competitividade do leilão.

§ 2º Ao leiloeiro oficial poderão ser designadas, entre outras, tarefas como vistoria de imóveis, verificação de ônus e débitos, desembaraço de documentos, organização da visitação e atendimento integral aos interessados e arrematantes.

§ 3º É vedado pagamento de comissão a servidor designado para atuar como leiloeiro.

Art. 5º Na hipótese de realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, sua seleção será mediante credenciamento.

§ 1º A comissão do leiloeiro será paga pelo arrematante.

§ 2º É vedada a previsão de taxa de comissão a ser paga pelos comitentes.

CAPÍTULO III

DO LICITANTE

Art. 6º Caberá ao licitante interessado em participar do leilão de imóveis realizado por meio do SLEI:

I - acessar o Portal VendasGov - Imóveis:

a) se pessoa física, utilizando-se de sua chave de acesso pessoal da plataforma GOV.BR; e

b) se pessoa jurídica, utilizando o certificado digital vinculado ao CNPJ.

II - praticar seus atos em formato eletrônico, como condição de validade e eficácia;

III - responsabilizar-se pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, não cabendo ao provedor do sistema ou ao órgão ou entidade promotora da licitação responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha; e

VI - acompanhar as operações no sistema e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócio por sua própria desconexão e pela não observância de mensagens emitidas pelo SLEI.

Parágrafo único. A Administração não se responsabilizará pelo não recebimento de propostas, lances ou manifestações do licitante por motivos de ordem técnica dos computadores, de falhas de comunicação, de congestionamento das linhas de comunicação, bem como por outros fatores que impossibilitem a transferência de dados.

CAPÍTULO IV

DO PROCEDIMENTO

Etapas

Art. 7º A realização do leilão para a venda de imóveis, na forma eletrônica, observará as seguintes fases sucessivas:

I - publicação do edital;

II - registro das propostas;

III - abertura da sessão pública e envio de lances;

IV - julgamento;

V - pagamento do sinal;

VI - recurso;

VII - pagamento do preço pelo licitante vencedor; e

VIII - homologação.

Parágrafo único. O leilão não exigirá registro cadastral prévio.

Edital

Art. 8º O Aviso contendo o resumo do Edital do leilão será publicado com antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da data de abertura da sessão pública.

§ 1º O Edital e seus anexos deverão estar disponíveis para consulta pública, após publicação do Aviso no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP e no Portal VendasGov - Imóveis ou outro que vier a substituí-lo.

§ 2º O Edital e seus anexos deverão conter, no mínimo:

I - a descrição do imóvel, com suas características, bem como sua situação e suas divisas, com remissão à matrícula e aos registros;

II - o valor pelo qual o imóvel foi avaliado, o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado, as condições de pagamento e, se for o caso, a comissão do leiloeiro;

III - a data e o horário em que ocorrerá o leilão, e o sítio da internet onde ocorrerá o procedimento, salvo se realizado sob a forma presencial;

IV - a especificação de eventuais ônus, gravames ou pendências existentes sobre o imóvel a ser leiloado;

V - a existência de eventual direito de preferência na aquisição do imóvel, sem identificação de seu titular, sempre que sabido pela Administração; e

VI - os intervalos mínimo e máximo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances.

§ 3º Além da divulgação no sítio eletrônico oficial, o edital do leilão será afixado em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração e poderá, ainda, ser divulgado por outros meios necessários para ampliar a publicidade e a competitividade da licitação.

Apresentação das propostas

Art. 9º Após a divulgação do edital, o licitante interessado em participar do leilão eletrônico encaminhará, exclusivamente via SLEI, proposta única, fechada e sigilosa quanto a sua existência e todos seus atributos.

§ 1º O SLEI permitirá a inclusão, alteração e exclusão de propostas até a data e o horário anterior à abertura da sessão pública.

§ 2º O valor da proposta não poderá ser inferior ao mínimo constante do respectivo edital, incluindo eventuais descontos previstos no instrumento convocatório.

§ 3º O licitante declarará, em campo próprio do sistema, as seguintes informações:

I - pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital;

II - responsabilidade pelas transações, assumidas como firmes e verdadeiras, que forem efetuadas no sistema diretamente ou por representante, em caso de pessoa jurídica;

III - não possuir vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização; e

IV - não ser cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização;

§ 4º Caso o licitante seja consórcio de empresas, será obrigatório anexar à proposta documento relativo ao compromisso público ou particular de constituição do consórcio, com a devida indicação da empresa líder, responsável por sua representação perante a Administração.

§ 5º O licitante será imediatamente informado pelo SLEI do registro de sua proposta.

Sessão pública

Art. 10. Na abertura da sessão pública do leilão, que ocorrerá na data e horário estabelecidos em Edital, serão divulgados os valores de todas as propostas, classificando-as em ordem decrescente.

§ 1º Havendo apenas um licitante, este será declarado vencedor, sem abertura da etapa de lances;

§ 2º Nas hipóteses de mais de um licitante, a admissão para a etapa de lances ocorrerá da seguinte forma:

I - até três licitantes, todos serão admitidos, independentemente do valor dos lances;

II - mais de três licitantes, serão admitidos os três primeiros colocados, independentemente do valor dos lances;

III - em caso de empate nas três primeiras posições, todos os licitantes empatados nestas condições serão admitidos;

IV - serão admitidos, ainda, todos os licitantes que realizaram lances iniciais com valores até 15% (quinze por cento) inferiores ao lance inicial de valor mais alto;

§ 3º A não admissão do licitante para a etapa de lances não exclui sua proposta da classificação final.

Art. 11 Cada licitante poderá ofertar sucessivos lances por imóvel, desde que o novo lance seja superior ao maior lance registrado no SLEI, observados os intervalos mínimo e máximo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances.

Parágrafo único. Até a fase de julgamento, a titularidade dos lances ofertados será sigilosa.

Art. 12 Durante a etapa de lances, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, bem como do recebimento de seus lances.

Art. 13. O período estabelecido em edital para envio de lances não poderá ser inferior a duas horas.

§ 1º Caso haja lance ofertado nos últimos três minutos do período inicial, o SLEI prorrogará automaticamente a etapa de lances.

§ 2º A prorrogação de que trata os § 1º deste artigo será única, de no mínimo três e no máximo dez minutos, com encerramento aleatório e automático pelo SLEI, sem interferência humana.

§ 3º Havendo empate, na primeira posição, em relação às propostas iniciais apresentadas e persistindo o empate por ausência de lances, haverá disputa final entre os empatados.

Art. 14. Na hipótese de o SLEI apresentar indisponibilidade no decorrer da etapa de lances, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente decorridas, no mínimo, vinte e quatro horas da comunicação do fato aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

Art. 15. Se por problemas técnicos não for possível a realização da sessão pública no dia marcado, esta ficará adiada para data e horário estabelecidos e publicados no Portal VendasGov - Imóveis ou outro que vier a substituí-lo.

Julgamento

Art. 16. Encerrada a etapa de lances, torna-se pública a titularidade dos lances, que serão classificados pelo SLEI em ordem decrescente de valor, para cada imóvel.

Art. 17. Será declarado vencedor o licitante que:

I - tiver apresentado a única proposta para o imóvel;

II - tiver apresentado proposta ou lance de maior valor;

III - exercer o direito de preferência.

§ 1º Não havendo proposta para determinado imóvel, o certame será declarado deserto.

§ 2º Havendo empate, na primeira posição, em relação às propostas iniciais apresentadas e persistindo o empate por ausência de lances, mesmo após a disputa final, o certame será declarado fracassado.

Direito de preferência

Art. 18. Havendo direito de preferência na aquisição do imóvel, será aberta a oportunidade para o titular do direito exercê-lo.

§ 1º Para que possa ser conferida a faculdade de exercer o direito de preferência, seu titular deverá participar do leilão.

§ 2º Em caso de direito de preferência não descrito no Edital do leilão, o titular deve manifestar e comprovar tal condição, seguindo os trâmites estabelecidos no instrumento convocatório.

Pagamento do sinal

Art. 19. O licitante declarado vencedor será convocado para o pagamento do sinal referente ao bem arrematado, nos termos do edital.

§ 1º Não ocorrendo o pagamento, haverá a perda do direito de aquisição do imóvel, remanescendo a obrigação de pagar à União o valor do sinal, a título de arras, bem como a eventual comissão do leiloeiro oficial, sem prejuízos das demais sanções cabíveis.

§ 2º O licitante que não pagar o sinal será responsabilizado administrativamente pela infração de não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, na forma do art. 155, V, da Lei nº 14.133, de 2021, estando sujeito às penalidades previstas na legislação pertinente.

§ 3º Não ocorrendo o pagamento, após o devido prazo para exercício da ampla defesa e contraditório, poderão ser consultados os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições propostas pelo licitante vencedor, devendo o preço ser corrigido monetariamente após 1 (um) ano da realização da sessão pública.

Recurso

Art. 20. Qualquer licitante poderá manifestar sua intenção de recorrer, durante o prazo concedido na sessão pública, em campo próprio do sistema, sob pena de preclusão.

§ 1º As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio, no prazo de três dias úteis, contado da data da notificação no Portal VendasGov - Imóveis.

§ 2º Os licitantes interessados poderão apresentar contrarrazões ao(s) recurso(s), em momento único, em campo próprio, no prazo de três dias úteis, contado da data da notificação no Portal VendasGov - Imóveis.

§ 3º Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

§ 4º O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

Encerramento da sessão pública

Art. 21. Encerrada a sessão pública, será lavrada ata circunstanciada, da qual constarão os imóveis vendidos, a identificação dos licitantes e o histórico das atividades desenvolvidas durante a realização do leilão.

Pagamento

Art. 22. O prazo para pagamento integral do imóvel será de 30 (trinta) dias corridos, contados do recebimento da convocação.

§ 1º O pagamento será no valor do lance declarado vencedor, deduzido eventual valor pago a título de sinal, admitindo-se somente pagamento em Reais (R$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do comprador.

§ 2º Findo o prazo de 30 (trinta) dias corridos, o comprador ainda poderá quitar o valor devido até o nonagésimo dia corrido após a convocação, com a incidência de:

I - multa de mora, calculada à taxa de 0,33% (trinta e três centésimos por cento), por dia de atraso, até o limite de 20% (vinte por cento); e

II - juros de mora equivalentes à taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), acumulada mensalmente, do primeiro dia posterior ao prazo dos 30 dias até o mês anterior ao efetivo pagamento, acrescida de 1% (um por cento) relativo ao mês do pagamento.

§ 3º O prazo para pagamento do valor referente aos encargos moratórios previstos no § 2º deste artigo será de 7 (sete) dias corridos, contados da data da respectiva convocação.

§ 4º O não pagamento do valor do lance até o nonagésimo dia corrido da convocação respectiva e após a oportunidade de defesa pelo comprador no prazo legal, acarretará, cumulativamente:

I - perda, em favor da União, do valor pago a título de sinal, na forma do artigo 418 do Código Civil Brasileiro;

II - perda do direito de compra;

III - rescisão de eventuais contratos de promessa de compra e venda ou de compra e venda; e

IV - reversão do bem ao patrimônio da União.

Art. 23. Não ocorrendo a formalização da venda ao vencedor do leilão, seja por desistência expressa deste ou por descumprimento dos prazos ou procedimentos estabelecidos, poderão ser consultados os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel nas mesmas condições propostas pelo licitante vencedor.

§ 1º Após 1 (um) ano da realização da sessão pública, o preço de que trata o caput será corrigido monetariamente pelo Índice FipeZAP+, divulgado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe), ou, não sendo possível, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

§ 2º Não havendo interesse dos demais colocados na aquisição do imóvel na forma prevista no caput, será declarada fracassada a licitação.

Homologação

Art. 24. Encerradas as etapas de recurso e de pagamento, o processo será encaminhado à autoridade superior para homologação do procedimento, observado o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021.

CAPÍTULO V

DO CONTRATO

Art. 25. Nos contratos decorrentes do disposto nesta Portaria, deverão constar as cláusulas elencadas no art. 92 da Lei nº 14.133, de 2021, observadas, ainda, as regras previstas em lei ou em regulamentação específica.

Parágrafo único. O arrematante pessoa jurídica, previamente à celebração do contrato, deverá comprovar a regularidade perante a seguridade social, nos termos do disposto no § 3º do art. 195 da Constituição Federal.

CAPÍTULO VI

DA REVOGAÇÃO E DA ANULAÇÃO

Art. 26. A autoridade superior poderá revogar o procedimento licitatório de que trata esta Portaria, por motivo de conveniência e de oportunidade e deverá anular, por ilegalidade insanável, de ofício ou por provocação de terceiros, assegurada a prévia manifestação dos interessados.

§ 1º O motivo determinante para a revogação do processo licitatório deverá ser resultante de fato superveniente devidamente comprovado.

§ 2º Ao pronunciar a nulidade, a autoridade indicará expressamente os atos com vícios insanáveis, tornando sem efeito todos os subsequentes que deles dependam.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 27. Todos os atos relacionados aos leilões eletrônicos realizados através do Portal VendasGov - Imóveis observarão o horário de Brasília/DF e o calendário oficial de feriados nacionais divulgado pelo Governo Federal.

Art. 28. Considera-se a data de realização do leilão, para fins de observância das normas aplicáveis à matéria, a data de abertura da sessão pública.

Art. 29. Os casos omissos decorrentes da aplicação desta Portaria serão dirimidos pela Secretaria do Patrimônio da União, do Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos, que poderá expedir normas complementares e disponibilizar informações adicionais, em meio eletrônico.

Art. 30. Esta Portaria entra em vigor no dia 02 de janeiro de 2024.

LÚCIO GERALDO DE ANDRADE