

### ESCLARECIMENTO Nº 1

FURNAS Centrais Elétricas S.A. comunica resposta ao pedido de esclarecimento sobre o Edital, efetuado por empresa participante:

A licitante não requer esclarecimentos quanto à redação do Edital ou seus documentos, mas, tão somente, sanar dúvidas acerca de eventuais entraves burocráticos que poderão advir após a sessão de disputa. Neste sentido, esclarecemos que o Edital não possui vícios ou inconsistências a serem sanadas, motivo pelo qual ratificamos todos os seus termos.

Contudo, em nome do direito de petição (Art. 5º, XXXIV, da CRFB), iremos nos pronunciar sobre as questões trazidas à baila por V.S.<sup>a</sup>.

Primeiramente, cumpre ressaltar que a presente licitação irá gerar um contrato típico, sinalagmático (ou bilateral perfeito), comutativo, oneroso e solene.

Neste contexto, podemos dizer que “denomina-se compra e venda o contrato bilateral pelo qual uma das partes (vendedor) se obriga a transferir o domínio de uma coisa à outra (comprador), mediante a contraprestação de certo preço em dinheiro” (CASSETTARI, Christiano. Elementos de direito civil. São Paulo: Saraiva. 2011.)

O Código Civil o define da seguinte forma:

“Art. 481. Pelo contrato de compra e venda, um dos contratantes se obriga a transferir o domínio de certa coisa, e o outro, a pagar-lhe certo preço em dinheiro”.

Importante consignar que, no contrato de compra e venda de bem imóvel, a transferência do domínio depende de outro ato, qual seja: o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.227 a 1.247).

Sendo assim, s.m.j., entendemos que a regularização do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis é medida que se impõe para a satisfação da relação contratual, em respeito à legislação pátria que reclama a escritura pública (CC, art. 108) e registro.

Desta forma, conforme o item 5.3 do Edital, inciso III, a COMISSÃO DE LICITAÇÃO poderá prorrogar os prazos de que trata o EDITAL em caso de interesse público, caso fortuito ou força maior. Assim, na hipótese do arrematante não ter culpa no atraso, principalmente quanto a obrigações que dependem de atos de terceiros, a lógica do ordenamento jurídico é a preservação do negócio jurídico, tal como se verifica, dentre outros, no art. 81, VI, da Lei das Estatais, e no art. 248 do Código Civil.

Nesse contexto, a concessão de prazo adicional poderá ser a medida mais adequada, tendo em vista que o arrematante, na hipótese, não teria dado causa ao retardamento e o contrato não se encontra inviabilizado, estando de acordo com art. 72 da Lei 13.303/16; art. 88 do Regulamento de Licitação e Contratos da Eletrobras; e artigos 396 e 399 do Código Civil de 2022.

Por fim, vale reforçar que, para o saneamento dos entraves burocráticos que poderão surgir supervenientemente à sessão de disputa, serão adotados os procedimentos preceituados na legislação em vigor.

Em relação às questões técnicas de gestão fundiária e patrimonial referentes aos questionamentos, seguem as respostas correspondentes:

**PERGUNTA A:** Furnas pode assumir a exclusiva responsabilidade, com o amplo apoio do corpo técnico da subscrevente, em promover a regularização imobiliária dos imóveis consistente em:

**a.1)** Regularização das edificações e demolições nas matrículas dos imóveis; **a.2)** Regularização das inscrições municipais dos imóveis e **a.3)** retificação de metragens e remembramento dos imóveis que compõem o Lote B?

**RESPOSTA:** Furnas se compromete a subsidiar a Proponente Vendedora na regularização dos imóveis fornecendo a documentação técnica disponível. A condução da regularização imobiliária se dará pela Proponente Vencedora.

**PERGUNTA B:** Furnas poderá fornecer procuração pública para representação junto aos órgãos competentes para aprovação do projeto do futuro empreendimento imobiliário que a subscrevente pretende promover no IMÓVEL?

**RESPOSTA:** Furnas como parte vendedora tem interesse na regularização e alienação do imóvel e adotará todas as práticas comuns no mercado para colaborar com a célere regularização imobiliária dos imóveis, inclusive, quando necessário e conveniente, outorgando procuração com poderes específicos para cumprimento de exigências burocráticas para efetivação regularização de imóveis. Especificamente quanto à procuração com poderes específicos para regularização fundiária, esse procedimento é comum no mercado, com a outorga de poderes para despachantes, advogados e para o comprador, para solucionar exigências pontuais perante terceiros. Sendo comum no mercado e em atenção ao dever de cooperação entre as partes contratuais, deve ser utilizado quando necessário, conforme os arts. 68 da Lei das Estatais e os 113 e 422 do Código Civil.

**PERGUNTA C:** Furnas assumirá integral responsabilidade por todos os débitos de natureza propter rem incidentes sobre o IMÓVEL, tanto aqueles já de ciência da subscrevente e de FURNAS quanto aqueles que ainda não foram apontados?

**RESPOSTA:** Furnas se compromete a regularizar todos os débitos eventualmente existentes, possibilitando a transferência da titularidade dos imóveis. Relembre-se que, por outro lado, conforme o item 1.5 do Edital, responderá o vencedor do certame por todas as despesas que se fizerem necessárias para a lavratura tanto do Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda, quanto da Escritura Pública de ALIENAÇÃO, em Cartório de Ofício de Notas, inclusive aquelas referentes ao Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI e demais emolumentos, taxas, contribuições.

**PERGUNTA D:** FURNAS se compromete a entregar o IMÓVEL à subscrevente totalmente livre de coisas e pessoas?

**RESPOSTA:** Furnas se compromete a entregar o imóvel livre de pessoas, materiais e mobiliário. O item 1.4 do Edital apenas informa que o ônus de desocupação e retirada de bens móveis eventualmente deixados no imóvel será do arrematante. Caso Furnas não promova a retirada dos bens móveis de seu interesse antes da imissão na posse do arrematante, deve ser aplicada a legislação aplicável sobre o tema, principalmente o art. 1.275 do Código Civil, que prevê perda de bens por abandono (Art. 1.275. Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade: ... III - por abandono).

**PERGUNTA E:** FURNAS concorda que até a regularização integral dos imóveis componentes do LOTE B não será devido nenhum pagamento por parte da subscritora, nem será esta convocada para a assinatura do Instrumento Público de Promessa de Compra e Venda (IPCCV)?

**RESPOSTA:** A regularização será responsabilidade da Proponente Vencedora. Conforme descrito na introdução, conforme o item 5.3 do Edital, inciso III, a COMISSÃO DE LICITAÇÃO poderá prorrogar os prazos de que trata o EDITAL em caso de interesse público, caso fortuito ou força maior. Assim, na hipótese do arrematante não ter culpa no atraso, principalmente quanto a obrigações que dependem de atos de terceiros, a lógica do ordenamento jurídico é a preservação do negócio jurídico, tal como se verifica, dentre outros, no art. 81, VI, da Lei das Estatais, e no art. 248 do Código Civil.

**PERGUNTA F:** FURNAS concorda que caso a subscritora seja PROPONENTE VENCEDORA ficará vinculada aos termos do edital pelo prazo de 180 (cento e oitenta dias) e caso a partir deste prazo, FURNAS não tenha concluído a integral regularização do IMÓVEL, a subscritora poderá solicitar a devolução da caução paga, mediante simples notificação a ser enviada a qualquer tempo, desvinculando-se do IMÓVEL?

**RESPOSTA:** Furnas subsidiará a Proponente Vencedora na regularização dos imóveis, sendo esta a responsável pela regularização. Se o arrematante agir de modo diligente e houver algum atraso que não tenha dado culpa, não haverá execução de caução, uma vez que a concessão de mais prazo seria a medida mais adequada, como informado resposta anterior. Em relação aos prazos, aplica-se a resposta do item anterior.

Rio de Janeiro, 11/07/2022.

Departamento de Planejamento de  
Aquisições e Contratações – DPC.G