

EDITAL

Venda por iniciativa Particular

Modalidade: **Venda Direta**
Critério para Julgamento: **Maior Lance**

Data: 07 de abril de 2023 às 18:00 horas.

Endereço do Leilão Eletrônico: **www.bigleilao.com.br**

VISITAÇÃO: Deverá ser necessariamente agendada através dos canais: email visitacao@bigleilao.com.br, whatsapp (11) 98800-3000 ou telefone (11) 4216-4336.

O presente Edital, anexos e as fotos do(s) imóvel(is), em sua íntegra, estarão disponibilizados no site: www.bigleilao.com.br.

GREMIO RECREATIVO DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA PAULISTA DE ESTRADA DE FERRO, associação civil sem fins lucrativos, com sede na rua Rangel Pestana nº 334, centro, Jundiaí/SP, inscrito no cadastro de pessoa física sob o nº 50.953.702/0001-68, neste ato, com base em decisões do Conselho Deliberativo datadas de 28/07/2022, 23/09/2022 e 16/12/2022, bem como, em ato deliberativo do dia 09/02/2023 e demais decisões posteriores, em conformidade com o Artº 36 do Estatuto Associativo registrado sob o nº 73644 no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Averbado à margem do registro nº 36 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jundiaí, por seu representante legal **PAULO ROBERTO PINHEIRO**, doravante denominado **COMITENTE VENDEDOR** requer e autoriza a venda do(s) bem(ns) relacionado(s) no presente leilão, o qual será realizado pelo **LEILOEIRO RAPHAEL CAVALLI YARID**, devidamente inscrito no quadro de **leiloeiros** da Junta Comercial do Estado de São Paulo/SP sob matrícula nº 760, nos moldes do Decreto n.º 21.981 de 19 de outubro de 1.932, com alterações introduzidas pelo Decreto n.º 22.427 de 1.º de fevereiro de 1.933, que regula a profissão de **LEILOEIRO** Oficial, e suas alterações posteriores, e demais leis vigentes combinadas com o presente.

ITEM 1 - DOS OBJETOS

1.1.- O Leilão anunciado e disciplinado neste Edital, objetiva vender a terceiros interessados os bens a seguir relacionados:

O COMPLEXO CENTRAL DO GREMIO RECREATIVO DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA PAULISTA DE ESTRADA DE FERRO, LOCALIZADO NA RUA RANGEL PESTANA 306/334 E NA RUA MARECHAL DEODORO DA FONSECA S/N, COM ÁREA TOTAL DE APROXIMADAMENTE 3.750,17m² E ÁREA CONSTRUÍDA DE APROXIMADAMENTE 5.439m², FORMADO PELAS MATRÍCULAS Nº 34.539 E Nº 8.882 E TRANSCRIÇÕES Nº 67.301 E 67.302 TODAS DO 1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE JUNDIAÍ/SP, assim descritas:

A) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 34.539 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, localizado na Rua Rangel Pestana nº 334, Centro na cidade de Jundiaí o qual de acordo com o processo de retificação de área, passará a ter uma área de 3.102,41m², descrito na retificação como: "Um terreno contendo uma casa sob o nº 273 da Rua Marechal Deodoro da Fonseca com área construída de 117,37m², em baixo, na parte da frente, existe um porão com 31,50m², na parte dos fundos existe uma área de 7,81m²; uma casa sob o nº 285 da Rua Marechal Deodoro da Fonseca com área construída de 117,37m², em baixo, na parte da frente, existe um porão com 31,50m², na parte do fundo existe um quarto de despejo com 9,93m², ao lado do quarto de despejo, nos fundos, existe uma área de 8,61m² (**não existem mais as casas**), e o Prédio nº 334 da Rua Rangel Pestana, que assim se descreve: Inicia-se no vértice "11", localizado no alinhamento predial da Rua Rangel Pestana, junto da divisa do imóvel objeto da matrícula nº 8.085 desta Serventia, distante 40,11m da confluência da Rua Rangel Pestana com a Rua Siqueira de Moraes; deste ponto segue em linha reta por 25,06m com azimute de 60º 21' 44" até encontrar o vértice "10", deste deflete a esquerda e segue em linha reta por 6,45m com azimute de 335º 06' 56" até o vértice "2" confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da matrícula nº 8.085 desta Serventia; deste deflete a direita e segue em reta por 19,50m com azimute de 59º 27' 59" até o vértice "3" deste deflete a esquerda e segue em reta por 0,23m com azimute de 333º 56' 29" até o vértice "4", deste deflete a direita e segue em reta por 25,86m com azimute de 59º 20' 22" até o vértice "5", confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da matrícula nº 163.364 desta Serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 6,03m com azimute de 149º 20' 22" até o vértice "9", deste deflete a esquerda e segue em reta por 13,28m com azimute de 58º 42' 57" até o vértice "8", confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da matrícula nº 8.882 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 6,40m com azimute de 149º 12' 47", até o vértice "12" deste deflete a esquerda e segue em reta por 18,76m com azimute de 58º 57' 55" até o vértice "13", deste deflete a esquerda e segue em reta por 8,39m com azimute de 56º 13' 09" até o vértice "14", confrontando nestes trechos com um prédio

residencial sob o número 289, da Rua Marechal Deodoro da Fonseca, imóvel objeto da matrícula nº 24.467 desta Serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 15,65m com azimute de 145° 52' 53" até o vértice "15", confrontando neste trecho com a Rua Marechal Deodoro da Fonseca, deste deflete a direita e segue em reta por 12,35m com azimute de 233° 09' 41" até o vértice "16", deste deflete a esquerda e segue em reta por 38,40m com azimute de 233° 24' 11", até o vértice "17", confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da matrícula nº 1.668 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 34,36m com azimute de 233° 29' 09", até o vértice "18", confrontando neste trecho com o imóvel objeto da transcrição nº 67.302 (livro 3-BV, folha 33), desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 26,75m com azimute de 236° 31' 04" até o vértice "19", confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 24.687 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 31,31m com azimute de 327° 19' 32" até o vértice "11", início desta descrição, confrontando neste trecho com a Rua Rangel Pestana. Este perímetro descreve uma área de 3.102,41m²". **OBS.: Atualmente existe edificado sobre o imóvel: 01) Prédio do Salão Social do Gremio C.P. Jundiaí, com mezanino, bares, salas de ginásticas, banheiros, portaria, áreas cobertas de recreação, depósitos, áreas de serviços, palco, camarim, etc.; 02) Área de piscina contendo 2 piscinas, vestiários, solarium, etc.; 03) Área de estacionamento, bombeamento e reservatório de água; 04) área de Academia e Saúnas contendo diversas construções, piscina interna, saunas seca e vapor, vestiários, salas, banheiros, etc.; 05) Cabine Elétrica Primária. Este imóvel possui entrada pelas Ruas Rangel Pestana e também pela Rua Marechal Deodoro da Fonseca;**

B) IMÓVEL OBJETO DA MATRÍCULA Nº 8.882 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, localizado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca nº 297, Centro na cidade de Jundiaí, o qual de acordo com o processo de retificação de área, passará a ter uma área de 231,46m², descrito na retificação como: Um terreno contendo uma casa sob o nº 297 (**não existe mais a casa**), da Rua Marechal Deodoro da Fonseca que assim se descreve: Inicia-se no vértice "06", localizado no alinhamento predial da Rua Marechal Deodoro da Fonseca, junto a divisa do imóvel objeto da matrícula nº 163.364 desta Serventia, distante 39,77m da confluência da Rua Marechal Deodoro da Fonseca com a Rua Siqueira de Moraes; deste ponto segue em linha reta por 5,63m com azimute de 145° 09' 33" até o vértice "07" confrontando neste trecho com a Rua Marechal Deodoro da Fonseca; deste deflete a direita e segue em reta por 26,72m com azimute de 238° 45' 23" até o vértice "08" confrontando neste trecho com um prédio residencial sob o número 289, da Rua Marechal Deodoro da Fonseca, imóvel objeto da matrícula nº 24.467 desta Serventia; deste deflete a esquerda e segue em linha reta por 13,28m com azimute de 238° 42' 57" até o vértice "09"; deste deflete a direita e segue em reta por 6,03m com azimute de 329° 20' 22" até o vértice "05"

confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 34.539 desta Serventia; deste deflete a direita e segue em reta por 39,58m com azimute de 59° 20' 22" até o vértice "06", início desta descrição, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 163.364 desta Serventia. Este perímetro descreve uma área de 231,46m², **atualmente usado como entrada pela Rua Marechal Deodoro da Fonseca e parte do estacionamento do Gremio C.P. Jundiaí;**

C) IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO Nº 67.301 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, localizado na Rua Rangel Pestana nº 306, Centro na cidade de Jundiaí, o qual de acordo com o processo de retificação de área, passará a ter uma área de 190,52m², descrito na retificação como: Um terreno contendo uma casa sob o nº 306 da Rua Rangel Pestana (**não existe mais a casa**), que assim se descreve: Inicia-se no vértice "20" localizado no alinhamento predial da Rua Rangel Pestana, na divisa com o imóvel objeto da matrícula nº 24.687 desta serventia, distante 77,38m da confluência da Rua Rangel Pestana com a Rua Siqueira de Moraes; deste ponto segue em linha reta por 26,78m com azimute de 53° 15' 37" até o vértice "21", confrontando neste trecho com o imóvel da matrícula nº 24.687 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 9,61m com azimute de 54° 41' 49" até o vértice "22" deste deflete a direita e segue em reta por 4,14m com azimute de 144° 55' 02" até o vértice "24", confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da Transcrição nº 67.302 (livro 3-BV, folha 33) desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 36,62m com azimute de 230° 30' 57" até o vértice "23" confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 77.296 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 6,14m com azimute de 326° 10' 17" até o vértice "20", início desta descrição, confrontando neste trecho com a Rua Rangel Pestana. Este Perímetro descreve uma área de 190,52m², **onde se encontra construído o prédio da atual Sede Administrativa do Gremio C.P. Jundiaí, contendo 4 andares;**

D) IMÓVEL OBJETO DA TRANSCRIÇÃO Nº 67.302 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí/SP, encravado e localizado aos fundos do Imóvel de Transcrição nº 67.301, o qual de acordo com o processo de retificação de área, passará a ter uma área de 243,78m², descrito na retificação como: Um terreno sem benfeitorias que assim se descreve: Imóvel sem frente para a via pública, inicia-se no vértice "18" na divisa com os imóveis objetos das matrículas nº 34.539 e 24.687 desta serventia, deste segue em reta por 34,36m com azimute de 53° 29' 09" até o vértice "17", confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 34.539 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 7,42m com azimute de 146° 19' 53" até o vértice "27", confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 1.668 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 6,02m com azimute de 230° 17' 48" até o vértice "26"

confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 3.084 desta serventia, deste deflete a esquerda e segue em reta por 9,98m com azimute de 230° 16' 26" até o vértice "25", deste deflete a direita e segue em reta por 8,73m com azimute de 230° 20' 47" até o vértice "24", confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da matrícula nº 77.296 desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 4,14, com azimute de 324° 55' 02" até o vértice "22", deste deflete a esquerda e segue em reta por 9,61m com azimute de 234° 41' 49" até o vértice "21", confrontando nestes trechos com o imóvel objeto da transcrição nº 67.301 (Livro 3-BV, folha 33) desta serventia, deste deflete a direita e segue em reta por 4,44m com azimute de 326° 09' 01" até o vértice "18", início desta descrição, confrontando neste trecho com o imóvel objeto da matrícula nº 24.687 desta serventia. Este perímetro descreve uma área de 243,78m², **onde se encontra construído parte do prédio da atual Sede Administrativa, parte do Salão Social e parte da área de piscina, ambos do Gremio C.P. Jundiáí.**

1.2.- Os imóveis serão vendidos em caráter "**AD CORPUS**" e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas estão em conformidade com o planta de retificação de área, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, por eventual modificação da área descrita do bem, cabendo apenas recálculos de valores com base na proporcionalidade do valor da arrematação em relação a área territorial da soma das áreas dos imóveis que formam o complexo. Constitui ônus do interessado, verificar suas condições quando possível a visita e antes das datas designadas para o leilão. Com isso declara que tem pleno conhecimento de suas instalações, nada tendo a reclamar quanto à eventual vício, ainda que oculto, ou defeito decorrente de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, não cabendo a respeito deles, quaisquer reclamações posteriores quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínseca e assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária, salvo a retificação de área (Anexo 01) que será realizada e custeada pela **COMITENTE VENDEDORA**.

1.3.- A **COMITENTE VENDEDORA** e seu representante legal declaram expressamente ter poderes para alienar os bens constante do item 1 deste Edital, entregando-o(s) ao(s) respectivo(s) Arrematante(s) livres e desembaraçados de quaisquer ônus existentes, bem como os que possam vir a existir, respondendo inclusive por evicção de direito, assumindo total responsabilidade quanto a procedência e regular situação jurídica do mesmo, e isentando o **LEILOEIRO** de qualquer ação judicial ou extrajudicial quanto aos bens leiloados.

1.4.- A **VISITAÇÃO PÚBLICA** do(s) bem(ns) deverá ser necessariamente agendada através dos canais: **email visitacao@bigleilao.com.br, whatsapp (11) 98800-3000 ou telefone (11) 4216-4336.**

1.5. - Todos os bens a serem leiloados se encontram em processo de regularização/retificação de área, conforme Anexo 01 (planta topográfica) o qual faz parte deste Edital, ficando sob a responsabilidade da **COMITENTE VENDEDORA** todos os procedimentos e custeios do processo.

1.6. - Nenhuma alteração/adequação no processo de retificação de área que seja solicitada por qualquer órgão envolvido no processo será motivo para desfazimento da arrematação e havendo qualquer alteração da área territorial (total 3.750,17m²), deverão a **COMITENTE VENDEDORA** e o **ARREMATANTE** adequar o valor do arremate proporcionalmente à área territorial resultante.

1.7. - No caso de não haver interessado para arrematação de todo complexo constante no Item 1, serão aceitas as propostas para arrematação de áreas parciais, ou seja, poderá ser vendido o imóvel do item C e do Item B separadamente dos demais, os quais só poderão ser vendidos em conjunto (Item A, B e D), situações estas que serão apreciadas e ficarão sujeitas a aceitação pela **COMITENTE VENDEDORA**.

1.8. - A venda será dos bens imóveis, não fazendo parte os acessórios e os bens móveis como: equipamentos, acessórios, mobiliários e outros objetos que se encontram no complexo constante no Item 1.1.

ITEM 2 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1.- Poderão participar do Leilão Pessoas Físicas e Jurídicas, as quais deverão se cadastrar previamente no site **www.bigleilao.com.br**:

2.1.1.- Para participação do Leilão Eletrônico será necessário o cadastramento através do site **www.bigleilao.com.br**, observando as instruções fornecidas durante o cadastramento, podendo ser exigido para a participação deste leilão o envio de documentos como:

2.1.1.1 – Pessoa Física:

a) Termo de adesão/Aceite das condições devidamente assinado e com firma reconhecida em cartório;

b) Cópias autenticadas da cédula de identidade (RG), do CPF e do comprovante de residência.

2.1.1.2 – Pessoa Jurídica:

a) Termo de adesão/Aceite das condições devidamente assinado pelo representante legal habilitado para tal, e com firma reconhecida em cartório juntamente com;

b) Cópia autenticada do documento que comprove a constituição empresarial

g) Cópia autenticada da Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF);

h) Cópia autenticada do Comprovante de endereço, e,

i) Cópia autenticada da cédula de identidade (RG), do CPF e do comprovante de residência do sócio responsável pelo cadastro.

2.2.- Nos casos em que necessite de envio de documentações complementares ao cadastro, poderão ser utilizados os meios digitalmente certificados.

2.3.- Em se tratando de procurador, procuração por instrumento público ou particular, da qual constem poderes específicos para praticar todos os atos pertinentes ao certame, acompanhada dos correspondentes documentos do outorgante e dos documentos pessoais do outorgado.

2.4.- A participação no leilão eletrônico ocorrerá por meio de acesso identificado e fornecido sob a exclusiva responsabilidade do **LEILOEIRO**, através de seu site, estando os interessados sujeitos integralmente às condições previstas neste edital.

2.4.1.- Para acompanhamento e participação do leilão, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site do **LEILOEIRO** e, se o caso, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação para obtenção de “login” e “senha”, o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.

2.4.2.- Os lances oferecidos virtualmente no ato do pregão serão apresentados imediatamente pelo sistema, porém, não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do **LEILOEIRO** ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda

ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras de ordem técnica.

2.4.3.- O uso do certificado digital pelo licitante é de exclusiva responsabilidade deste, incluindo qualquer operação e transação efetuada, não cabendo ao COMITENTE VENDEDOR responsabilidade por uso indevido ou eventuais danos decorrentes, ainda que causados por ou para terceiros, e também pelo uso inadequado de senha.

2.4.4.- Os atos dos interessados participantes implicam na responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao leilão, ainda que representado por intermédio de procurador.

2.4.5.- O Comitente Vendedor não se responsabilizará por impossibilidade de inclusão, alteração ou exclusão de propostas por motivos de ordem técnica dos computadores, falhas de comunicação, congestionamento das linhas de comunicação, bem como outros fatores que impossibilitem a transferência de dados.

2.4.6.- Os valores propostos serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear alterações, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

2.4.7.- O valor de cada proposta deverá observar o preço mínimo estabelecido para Os bens, sendo recusada pelo sistema qualquer proposta de valor inferior ao constante dos anexos a este Edital.

2.4.8.- O licitante será formalmente responsável por todas as transações efetuadas em seu nome no leilão eletrônico, assumindo como verídicas e inalteráveis suas propostas de valor de compra e lances, incumbindo-lhe acompanhar as operações e observar avisos, erratas e demais informações no decorrer do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente de quaisquer perdas causadas pela inobservância de mensagens emitidas pelo sistema do leilão eletrônico ou por sua desconexão.

2.4.9.- Não caberá responsabilidade aos Comitentes por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões

técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou dano no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

2.5. - O Interessado em participar do LEILÃO PRESENCIAL, deverão observar e se submeter às regras contidas nos itens 2.1 e seus subitens, 2.2 e 2.3 deste Edital.

ITEM 3 - DAS CONDIÇÕES DO VALOR E DO PAGAMENTO

3.1.- Os bens serão vendidos pelo **MAIOR LANCE** oferecido, **acrescido do percentual de 5% (cinco por cento) correspondente à comissão do LEILOEIRO** sobre o valor da arrematação, a ser pago diretamente ao mesmo através de crédito em conta ou boleto bancário, condição esta a ser determinada no momento do leilão.

3.2.- As ofertas de preços entre um lance e outro, deverão ser acrescidas de um valor mínimo estabelecido pelo **LEILOEIRO** no decorrer do pregão.

3.3.- O arrematante obrigar-se-á no ato do lance vencedor, a apresentar ao **LEILOEIRO** os documentos de identificação, podendo exigir dos interessados para participarem do leilão, pré-cadastramento visando dar mais segurança e agilidade ao evento, bem como cheque caução.

3.4.- Os bens arrematados poderão ter o lance vencedor pago à Vista ou de forma parcelada.

3.4.1. - A oferta do lance à vista poderá ser paga da seguinte forma:

3.4.1.1. - Pagamento integral do lance ofertado no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o fechamento do leilão;

3.4.1.2. - Pagamento de sinal no importe de **25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance** no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o fechamento do leilão e a diferença, ou seja, 75%

(setenta e cinco por cento) do valor do lance ofertado no momento da transmissão da propriedade com a lavratura da competente escritura pública.

3.4.2. – A Proposta para pagamento parcelado deverá conter pelo menos o sinal de 25% (vinte e cinco por cento) do valor do lance à vista e o restante parcelado em até 30 (trinta) meses.

3.4.2.1. – Para o caso de pagamento na forma parcelada, as parcelas deverão ser corrigidas mensalmente pelo índice do IGPM;

3.4.2.2.- A transmissão da propriedade dos imóveis integrantes do complexo, com a lavratura da Escritura definitiva será feita após o pagamento integral do valor do lance ofertado;

3.4.2.3. – A transmissão dos imóveis, poderá ocorrer tão logo se cumpra o Item 4.9, devendo os próprios imóveis constantes no Item 1 servirem como garantia do parcelamento através do registro de Hipoteca nas matrículas e transcrições ou outra modalidade que garanta os direitos da COMITENTE VENDEDORA.

3.4.3. – No caso de atraso no pagamento de qualquer das prestações, incidirá multa de dez por cento sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas.

3.4.4. – O inadimplemento autoriza a COMITENTE VENDEDORA a pedir a resolução da arrematação ou promover, em face do arrematante, a execução do valor devido.

3.4.5. – A proposta de pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre as propostas de pagamento parcelado, desde que no mesmo valor.

3.4.6. – Havendo mais de uma proposta de pagamento parcelado, vencerá a mais vantajosa para a COMITENTE VENDEDORA, adotando o seguinte critério:

- a. Independente do número de parcelas, vencerá a proposta de Maior valor;**
- b. Existindo mais de uma proposta com o mesmo valor, vencerá a que tiver o menor numero de parcelas.**

3.4.7. – Em ambos os casos, a comissão do **LEILOEIRO** no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ofertado, deverá ser paga à vista até às 14h do primeiro dia útil subsequente ao Leilão (obrigatório apresentar o comprovante original com autenticação bancária). O não cumprimento deste prazo sujeitará o arrematante às penalidades dispostas no item **7.2**, mesmo que, posteriormente, por outrem sejam arrematados os bens, sem prejuízo das demais sanções legais pertinentes.

3.4.8. – Em ambos os casos, os pagamentos deverão ser realizados através de depósito em dinheiro, transferência bancária, PIX ou TED **EXCLUSIVAMENTE NA CONTA CORRENTE DE TITULARIDADE DO LEILOEIRO OU DA COMITENTE VENDEDORA;**

3.5.- Os arrematantes que de alguma forma não efetivarem o pagamento do valor do lance ofertado, bem como do valor da comissão do **LEILOEIRO**, estarão sujeitos às penas dos artigo **335 do Código Penal, do Decreto 21.981/32 e do artigo 93 da Lei Federal 8.666/93.**

3.6.- Na mesma penalidade estarão sujeitos os arrematantes que não efetuarem o depósito bancário devido e que tiverem o cheque caução apresentado e devolvido por falta de fundo, divergência da assinatura ou demais motivos onde exista a culpa ou dolo do emitente.

3.7.- Nos casos onde o pagamento do arremate e da comissão do **LEILOEIRO** ocorrer através do cheque caução, a arrematação somente estará perfeita após a efetiva compensação e liquidação dos cheques.

3.8.- O oferecimento de lance para a aquisição dos bens de que trata este Edital, importa na total aceitação das normas nele fixadas, e a expressa renúncia dos arrematantes às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

3.9.- As propostas serão efetuadas através do sistema de leilão eletrônico, bem como no ato do Leilão, através de lances pelos interessados, devendo-se observar que:

3.9.1.- Não serão consideradas as propostas com preços inferiores ao lance inicial constante no site.

3.9.2.- As propostas, mesmo que superiores ao lance inicial constante no site/sistema eletrônico de leilão, estarão sujeitas a aceitação pela **COMITENTE VENDEDORA**.

3.10.- Em nenhuma hipótese serão devolvidos os valores aludidos nos itens 3.1 e 3.4.

3.11.- Havendo incidência de custos de transferência de propriedade dos bens, como escrituração, registros, Impostos e demais que se façam necessários, estes serão suportados pelo arrematante.

ITEM 4 - DA ENTREGA DOS BENS

4.1.- Diante dos compromissos já assumidos pela **COMITENTE VENDEDORA**, com a utilização do espaço dos imóveis constantes no Item 1 deste Edital, os bens arrematados serão entregues em até **90 (noventa) dias após o fechamento do leilão**.

4.2.- O arrematante declara que já promoveu todos os exames e vistorias dos lotes/Imóveis, de acordo com as datas e horários de visitação e, aceita adquiri-los, isentando a **COMITENTE VENDEDORA** e o **LEILOEIRO OFICIAL**, de quaisquer responsabilidades, inclusive por vícios ou defeitos ocultos ou não, e prejuízos que possa vir no futuro, renunciando qualquer direito de ação. **As fotos dos lotes são meramente ilustrativas, não servindo de base para o real estado dos bens.**

4.3.- Os arrematantes receberão os bens no estado e no local em que se encontram, correndo por sua exclusiva conta todas as despesas relativas à transferência de propriedade, taxas, impostos, transportes, remoção ou quaisquer outras que vierem a incidir sobre a transação, inclusive o ICMS.

4.4.- Os Imóveis serão entregues pela **COMITENTE VENDEDORA** ao respectivo **ARREMATANTE** livre de quaisquer ônus.

4.5.- A **COMITENTE VENDEDORA** se compromete a entregar todos os imóveis com suas áreas devidamente retificadas, no entanto, o prazo

para conclusão deste processo de regularização estará vinculado aos prazos necessários ao bom andamento do processo de retificação, ficando vinculado aos prazos do Oficial de Registro de Imóveis, do Engenheiro/Arquiteto, da Prefeitura e demais envolvidos.

4.6.- Em nenhuma hipótese serão aceitas desistências dos adquirentes dos bens, ou alegações de desconhecimento das cláusulas deste Edital, para eximirem-se das obrigações pelos mesmos assumidos.

4.7.- Os bens permanecerão na posse da **COMITENTE VENDEDORA** até a efetiva entrega aos adquirentes, não cabendo à mesma, qualquer responsabilidade quanto à transferência de propriedade, pagamento de impostos, ou o custeio de qualquer ônus a que não deu causa, cujo fato gerador seja após a data do leilão.

4.8. – As Certidões Negativas necessárias para a transmissão dos bens arrematados serão fornecidas pela **COMITENTE VENDEDORA** em até 90 (noventa) dias após o pagamento do sinal/Parcela Inicial pelo(s) Arrematante(s). Esse prazo poderá ser estendido nos casos em que independa da ação pela **COMITENTE VENDEDORA**.

4.9. – A Transmissão/Transferência de propriedade do(s) bem(ns) arrematado(s) ocorrerá tão logo: a) finalize a retificação das áreas; b) seja cumprido o item 4.8 e c) seja integralizado o pagamento do lance ofertado ou garantido o saldo devedor por caução idôneo.

4.10 – Fica(m) impedido(s) o(s) Arrematante(s) de promover qualquer alteração/modificação no(s) imóvel(is) arrematados antes que se integralize/pague ao menos **50%** (cinquenta por cento) do valor da arrematação, sob pena de multa no importe de **50%** (cinquenta por cento) do valor da arrematação, salvo no caso em que autorizado expressamente pela **COMITENTE VENDEDORA**, condição esta que aceita expressamente o(s) Arrematante(s).

4.11 – Sendo constatado qualquer indício de alteração/modificação antes da integralização dos 50% (cinquenta por cento) do valor da arrematação, bem como, sem a autorização da **COMITENTE VENDEDORA**, o valor pago pelo arrematante até o momento será revertido para pagamento parcial da multa constante do Item 5.0.

ITEM 5 – DA SITUAÇÃO FINANCEIRA DA COMITENTE VENDEDORA

5.1.- A **COMITENTE VENDEDORA** possui dívidas de origens Tributárias e Trabalhistas, as quais totalizam aproximadamente R\$

1.500.000,00 (Hum milhão e quinhentos mil reais), débitos estes que serão totalmente liquidados com o pagamento do sinal/parcela inicial da arrematação, imediatamente após a venda do(s) bem(ns) constante do Item 1 deste Edital, possibilitando assim a expedição de todas as certidões necessárias e aptas à transmissão das propriedades dos imóveis aos respectivos adquirentes.

5.2. – Por ocasião das vendas dos imóveis, a **COMITENTE VENDEDORA** se compromete a liquidar todas e quaisquer dívidas que recaia sobre ela ou que venha recair durante o processo do leilão.

5.3. – A **COMITENTE VENDEDORA** ficará responsável pela(s) baixa(s) de possível(is) restrição(ões) ou penhora(s) que recaia(m) ou possa(m) vir recair sobre qualquer dos bens constantes do Item 1, devendo entregá-los aos respectivos adquirentes livres de quaisquer ônus.

5.4. – A **COMITENTE VENDEDORA** se compromete a entregar aos adquirentes, por ocasião da transmissão da propriedade dos imóveis constantes no Item 1 deste Edital, todas as Certidões Negativas necessárias e pertinentes ao negócio.

5.5. – O presente Leilão esta sendo realizado de modo preventivo e com único e exclusivo intuito de promover com seu resultado a saúde financeira, bem como, a liquidação de todas as pendências e dívidas que existam sobre a **COMITENTE VENDEDORA**.

ITEM 6 - DO SUPORTE LEGAL

6.1.- Aplicam-se a presente licitação, as disposições constantes na Constituição da República Federativa do Brasil, no Decreto nº. 21.981/32, com a redação que lhe foi dado através do Decreto nº. 22.427/33 nas demais legislações e normas legais aplicáveis e cabíveis à espécie, inclusive supletivamente, os princípios gerais do Direito Público ou Privado, salvo condições expressas neste edital.

6.2. – A venda esta sendo realizada com base no Artº 36 do Estatuto Associativo registrado sob o nº 73644 no Registro Civil de Pessoas Jurídicas e Averbado à margem do registro nº 36 do 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Jundiáí.

ITEM 7 - DAS PENALIDADES

7.1.- Qualquer participante que afastar ou procurar afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo, estará incurso nas disposições do artigo 335 do Código Penal e do artigo 95 da Lei 8.666/93, o qual fixa pena de 02 (dois) a 04 (quatro) anos de detenção e multa além da pena correspondente à violência, incorrendo na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

7.2.- Efetuado o lance, o arrematante restará obrigado a cumpri-lo, concordando desde já que no caso de não honrar com os pagamentos nos prazos previstos neste edital, lhe será aplicada uma multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance ofertado, sem prejuízo da comissão do **LEILOEIRO** no importe de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ofertado, a qual será devida em qualquer hipótese. Ficarão sujeitos às sanções, àqueles que tenham praticado atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação, sem prejuízos das demais penalidades previstas na legislação vigente.

7.2.1 – Para o caso de não ser pago a comissão do **LEILOEIRO**, esta será executada nos moldes do Artº 39 do Decreto nº 21.981/1932.

7.3.- A falta de pagamento do valor de arrematação ainda sujeitará os licitantes às penalidades previstas nas legislações vigentes do País.

ITEM 8 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1.- A **COMITENTE VENDEDORA** reserva-se no direito de revogar ou anular este Leilão ou parte dele, por eventual irregularidade comprovadamente verificada e que não tenha dado causa.

8.2.- Os casos omissos serão resolvidos pela **COMITENTE VENDEDORA** em conjunto com o **LEILOEIRO**, de forma expressa, por decisão irrevogável.

8.3.- A descrição do lote se sujeita as correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminações de distorções acaso verificadas.

8.4.- Os eventuais pedidos e questionamentos elaborados pelos participantes do presente certame deverão ser pormenorizadamente identificados e encaminhados através do email juridico@bigleilao.com.br e não serão aceitos por outro meio que não seja o acima especificado.

8.5. – A COMITENTE VENDEDORA autoriza o **LEILOEIRO** a contratar uma empresa avaliadora especializada para a avaliação do imóvel, serviço este que será custeado pela **COMITENTE VENDEDORA** por ocasião da prestação de contas pelo **LEILOEIRO**.

8.6. – As partes ficarão responsáveis por eventuais prejuízos que venha causar a outrem, seja pela ação ou omissão, inclusive, respondendo perante terceiros que estejam envolvidos no certame.

8.7.– Fica eleito o FORO DA COMARCA DE JUNDIAÍ/SP para dirimir controvérsias eventualmente oriundas do presente, excluindo-se qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Jundiaí, 20 de março de 2023

Raphael Cavalli Yarid
LEILOEIRO Oficial do Estado de São Paulo
Matrícula JUCESP nº 760

GREMIO RECREATIVO DOS EMPREGADOS DA COMPANHIA PAULISTA DE
ESTRADA DE FERRO
Presidente em exercício: **PAULO ROBERTO PINHEIRO**
COMITENTE VENDEDORA