

**EDITAL DE LEILÃO 001 / 2025 EXTRAJUDICIAL DE BENS IMÓVEIS
SESC - Serviço Social do Comércio**

RESUMO

LEILÃO EXTRAJUDICIAL PRAÇA ÚNICA - DATA e HORÁRIO: 21 de agosto de 2025, às 10:00h.

LOCAL DA SESSÃO DO LEILÃO ONLINE: No site www.emleilao.com.br

LEILOEIRO OFICIAL: AYRTON DE S. PORTO FILHO

Inscrição na Junta Comercial (UF): ES Nº da Inscrição: 058/2014

Telefone/WhatsApp: (27) 4141-4321

E-mail: contato@emleilao.com.br

LOTE ÚNICO: ALIENAÇÃO (Ad Corpus) de um terreno medindo 120.000,00m², localizado Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, na localidade de Santa Rosa (Muquiçaba), situado no município de Guarapari, ES, sendo 45.500,00 m² de área de reserva legal e lance inicial em **R\$ 9.360.000,00** (nove milhões, trezentos e sessenta mil reais).

PUBLICIDADE: Diário Oficial do Espírito Santo (DIO-ES) e na área de leilões no site do SESC.

Dúvidas em relação a sessão devem ser direcionadas ao leiloeiro nos contatos acima informados.

COMISSÃO: paga pelo arrematante ao leiloeiro 5% da proposta, não incluso do lance.

RESPONSÁVEL PELO LEVANTAMENTO E PAGAMENTO DOS DÉBITOS:
Interessado/arrematante.

FORMA DE PAGAMENTO DO IMÓVEL: A Vista ou Parcelado conforme item 5, deste edital.

TERMO DE ARREMATÇÃO: deve ser assinada pelo leiloeiro e arrematante no prazo de 24h após a realização da sessão.

PRAZO PARA PAGAMENTO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO: 24h após a arrematação.

PRAZO PARA PAGAMENTO DA PARTE A VISTA: em até 24 horas após a homologação.

PRAZO PARA FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA: 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento integral do preço arrematado.

1 - CONDIÇÕES BÁSICAS

O **SESC - Serviço Social do Comércio**, representada neste ato pelo **Leiloeiro Público Oficial Sr. Ayrton de S. Porto Filho**, matriculado na JUCEES sob o nº 058 (Contrato de Prestação de Serviços nº CT-2025-0164), torna público que fará realizar **no dia 21 de AGOSTO de 2025 às 10:00horas**, licitação na modalidade **LEILÃO ONLINE**, do tipo **“MAIOR LANCE”**, objetivando a **ALIENAÇÃO DE Uma Área de terra com 120.000,00 m², situada na Alameda Francisco Vieira Simões s/nº, Santa Rosa, no município de Guarapari / ES e suas benfeitorias** (portal de entrada com área de 77 m² e muro com área de 5.871 m²), conforme Aviso de Venda publicado no DIO e Edital de Licitação publicado no website do SESC: <https://portal.sesc-es.com.br/job-type/leilao/>, regendo-se a presente licitação pelas disposições legais do Regulamento de Licitações e Contratos do SESC (**Resolução SESC nº 1.593/2024**), e condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1.1. O objeto da presente licitação consiste na **ALIENAÇÃO DE UM TERRENO COM 120.000,00m², matrícula nº 57865**, do Cartório do 2º Ofício de registro de Imóveis – Comarca de Guarapari/ES, **Matrícula Municipal nº 03.05.235.0677.000 (nº 971313/2025)**, LOCALIZADO Alameda Francisco Vieira Simões, s/nº, na localidade de Santa Rosa, situada no município de Guarapari, ES.

1.1.1. O imóvel a ser alienado consiste em um Área de terra desmembrada da Gleba 05, situada no lugar denominado “Santa Rosa”, **com área total de 120.000,00 m², sendo 74.500,00 m² de terra natural e 45.500,00 m² de área de reserva legal**, confrontando-se ao norte com Gesse Fonseca, ao sul com terrenos de herdeiros de Mário Santos Neves e Maria Ambrozina Simões de Oliveira, a leste com gleba 04, por um trecho da estrada para tartaruga (atual Alameda Francisco Vieira Simões) e à oeste com terreno de Maria Ambrozina Simões de Oliveira. Possui topografia levemente inclinada com aclive médio para os fundos da área, onde possui um platô praticamente plano, na lateral esquerda possui uma pequena área que está sujeita a alagamentos sazonais e uma pequena porção de rocha aflorada. A reserva legal possui sua área maior na lateral esquerda e outra área menor nos fundos. A área é praticamente toda murada, exceto por um treco de aproximadamente 120 m que teve o muro derrubado por vendaval. O acesso é por via pavimentada e possui toda a infraestrutura urbana necessária (água, energia, etc). Está distante cerca de 1 km da sede do SESC, no bairro Muquiçaba, em Guarapari, bairro este que, possui toda a infraestrutura urbana necessária (comércio, bancos, escola, etc).

1.2. O imóvel será vendido **“AD CORPUS”** e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram.

1.2.1. A área e dimensão do imóvel, são de caráter secundário, e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente.

1.3. Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, incluindo-se, sem, no entanto, limitar, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e Registros de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, entre outras.

1.4. Tratando-se de imóvel que necessite regularização, todas as despesas decorrentes desta, junto ao cartório de registro de imóvel, correrão por conta do adquirente.

1.5. Estando o imóvel ocupado por permissionário ou invasor, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização, acessões, benfeitorias e imissão de posse.

2 – DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO

- 2.1. Forma: ON-LINE, pelo site www.emleilao.com.br.
- 2.2. **Data e horário: 21/08/2025 às 10h00min (horário local).**
- 2.4. Ocorrendo decretação de feriado ou outro fato superveniente de caráter público que impeça a realização deste evento na data marcada, o Leilão ficará automaticamente prorrogado para o dia útil subsequente, no mesmo local e horário.

3 – DA VISITAÇÃO

- 3.1. O imóvel, objeto do leilão, **poderá ser examinado** pelos interessados no período compreendido **entre 11/08 à 20/08/2025 de 2025** das 9:00h às 17:00h, exceto sábado, domingo e feriados, no endereço constante no Anexo I.
- 3.2. A vistoria será acompanhada por membro da Coordenação de Registro e Inventário de Bens Imóveis ou servidor por ela designado.

4 – DOS LANCES E FORMAS DE PAGAMENTO

- 4.1. Os lances serão pela internet através do site **www.emleilao.com.br**. Os bens serão leiloados na plataforma do site eles serão liberados a cada um minuto, havendo disputa o tempo se estende até o fechamento, o leilão termina quando o último lote for fechado ou vendido.
- 4.2. **Os lances efetuados são irretroatáveis** e, se vencedores, geram uma obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga, **à VISTA ou a PRAZO (PARCELADO)**, de acordo opção escolhida no ato do lance ofertado, no momento do leilão, no ato do encerramento da venda, conforme itens **5.6.1 e 5.6.2**, sob pena de perda da garantia (arras ou sinal) paga antecipadamente e oferecimento do lote a outro alienante interessado, sem prejuízo de punição do arrematante faltoso em 20% do valor da arrematação.

5 – DO PREÇO MÍNIMO E DAS FORMAS DE PAGAMENTO

- 5.1. O imóvel será vendido no estado físico em que se encontra **(Ad Corpus)**, não cabendo ao SESC - Serviço Social do Comércio, nem ao Leiloeiro, nem a qualquer outro que não seja o arrematante, qualquer responsabilidade quanto a consertos, reparos, remoção ou providências referentes a eventuais defeitos, correndo única e exclusivamente a cargo do arrematante todo o ônus daí decorrente, **pelo valor mínimo de R\$ 9.360.000,00 (nove milhões, trezentos e sessenta mil reais).**
- 5.2. No ato da arrematação, o **ARREMATANTE** deverá apresentar obrigatoriamente, os seguintes documentos:

Pessoas Físicas: RG, CPF, comprovante de residência, Certidão de casamento ou nascimento e, quando for o caso, procuração da licitante Pessoa Física.

Pessoas Jurídicas: Contrato Social e eventuais alterações, CNPJ, Inscrição Estadual, RG e CPF do(s) representante(s), juntamente, conforme o caso, com procuração ou cópia do ato de designação.

5.3. Os documentos explicitados no subitem anterior poderão ser exibidos no original ou mediante cópia integral, legível em boa forma.

5.4. Os pagamentos serão irretroatáveis, não havendo devolução dos valores pagos em razão da desistência da compra, descumprimento do edital e outros.

5.5. A forma de pagamento deverá ser em moeda corrente nacional em favor do SESC

- Serviço Social do Comércio, em conta específica, conforme item 5.6.3.

5.6. A venda do imóvel será realizada mediante pagamento à vista ou **PARCELADO**, segundo opção do adquirente, observado o valor mínimo constante no item 05 do Anexo I, conforme as condições abaixo descritas:

5.6.1. Regra específica para pagamento à vista

5.6.1.1. Para pagamento à vista o LICITANTE deverá efetuar o pagamento de sinal, no valor de **30% (trinta por cento)** do preço ofertado em até 24 (vinte e quatro horas) a partir da publicação da homologação do certame licitatório e apresentar à Comissão proposta elaborada conforme o modelo ANEXO II.1.

5.6.1.2. O pagamento do saldo remanescente, de **70% (setenta por cento)** do preço ofertado, será feito de uma só vez, em única parcela, no prazo de até **10 (dez) dias corridos** contados da data do pagamento do sinal, independentemente da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

5.6.2. Regra específica para pagamento parcelado

5.6.2.1. O LICITANTE vencedor poderá optar pelo pagamento em parcelas se, dentro do prazo estabelecido para pagamento do sinal, apresentar à Comissão proposta elaborada conforme o modelo ANEXO II.2.

5.6.2.2. O LICITANTE vencedor deverá efetuar o pagamento de sinal correspondente a **30% (trinta por cento)** do valor total ofertado, no prazo máximo de até **24 (vinte e quatro) horas** contadas a partir da data da homologação do certame licitatório. O pagamento deverá ser realizado mediante **depósito ou transferência bancária em conta indicada pelo VENDEDOR**.

5.6.2.3. O saldo remanescente, **equivalente aos 70% (setenta por cento) restantes do valor total da proposta**, poderá ser quitado de forma parcelada, em até **06 (seis) parcelas mensais e sucessivas**, com vencimentos a cada 30 (trinta) dias, contados a partir da data do pagamento do sinal descrito na cláusula anterior.

As parcelas deverão ser pagas mediante **transferência bancária** em conta indicada pelo VENDEDOR e serão acrescidas de:

a) **juros compensatórios de 12% (doze por cento) ao ano**, aplicados proporcionalmente sobre o saldo devedor, e

b) **reajuste monetário mensal com base na variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**, acumulado entre a data do pagamento do sinal e o vencimento de cada parcela.

Exemplo ilustrativo:

Considerando um valor de arrematação de **R\$ 9.360.000,00**:

- O LICITANTE vencedor deverá pagar R\$ 2.808.000,00 (30%) no prazo de 24 horas a título de entrada.

- O saldo remanescente de R\$ 6.552.000,00 poderá ser dividido em 6 parcelas mensais.

- A primeira parcela, com vencimento em 30 dias, terá o valor aproximado de R\$ R\$ 1.101.500,00, e as demais seguirão os vencimentos sucessivos com correções progressivas de juros + IPCA estimado.

- A última parcela, com vencimento em 180 dias, terá o valor aproximado de R\$ R\$ 1.158.000,00. (**Obs.:** Os valores das parcelas podem variar conforme a variação real do IPCA nos meses correspondentes)

5.6.2.4. A obrigação do pagamento das parcelas independe da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel.

5.6.3. Todos os pagamentos previstos pelo presente leilão serão realizados mediante depósito bancário no Banco do Brasil, Agência 21-3, Conta Corrente nº 5316-3, CNPJ 05.305.785/0001-24, devidamente identificado.

5.6.4. A qualquer tempo poderá o comprador efetuar a liquidação antecipada do saldo devedor, que será calculado aplicando-se a correção monetária e juros que couberem até a data do pagamento, excluindo-se os juros que integram as parcelas vincendas.

5.6.5. A verificação, cobrança e respectiva quitação dos pagamentos, inclusive eventual pagamento do parcelamento antecipado, caberão à Unidade Contratante.

5.7. Sobre o valor da arrematação incidirá **5% (cinco por cento)**, a cargo do arrematante referente à **Comissão do Leiloeiro Oficial** (Decreto-Lei nº 21.981/1932, Decreto nº 22.427/1933 e Instrução Normativa DREI/ME nº 52/2022) **a ser paga 24h após a arrematação.**

5.8. Caso o arrematante não realize o pagamento no prazo marcado, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.

6- DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

6.1. O Leiloeiro fornecerá a expensas dos interessados o edital e seus anexos, bem como outras informações que ao seu critério sejam consideradas indispensáveis ao pleno conhecimento deste Leilão.

6.1.1. O presente Edital poderá ser examinado por todos que se interessarem pelo certame, por meio de sua cópia eletrônica que poderá ser obtida por download na plataforma www.emleilao.com.br.

6.2. Compete ao licitante fazer um minucioso exame do Edital, seus anexos e documentação integrante, de modo a poder apresentar por escrito todas as divergências, dúvidas ou erros porventura encontrados para a devida correção ou esclarecimentos, até 05 (cinco) dias úteis antes da data da entrega das propostas à CPL.

6.3. A Comitente poderá, antes da data limite para apresentação das propostas, introduzir aditamentos, modificações ou revisões no edital, sob forma de adendo, disponibilizando as alterações, a todos os interessados deste LEILÃO.

6.4. Caso as datas previstas para os eventos do presente LEILÃO sejam declaradas como feriado ou ponto facultativo, e, não havendo retificação da convocação, serão estes realizados no primeiro dia útil subsequente, no mesmo local, dia e hora previstos.

6.5. Os casos omissos serão resolvidos pela Autoridade Competente, podendo ser convidados a colaborar com a mesma, assessorando-a, quando necessário, Equipe Técnica de Apoio ligada ao Leiloeiro ou ao Sesc ES, desde que não impedidos de atuar por vínculo, direto ou indireto, a qualquer dos licitantes.

6.6. Advirta-se aos pretensos licitantes que ao decidirem por participar do certame tenham a plena consciência da responsabilidade que assumem quanto à qualidade do objeto e aos prazos de sua realização de sorte que não venham a causar nenhum prejuízo ao interesse da coletividade a ser por ele contemplada.

6.6.1. Aos que por ação ou omissão causarem prejuízo ao erário público pelo não cumprimento de contrato - defeitos construtivos, atrasos ou abandono - serão responsabilizados de forma administrativa, civil e criminalmente, alcançando, inclusive, de forma solidária, todos que concorrerem para tal resultado.

7 - DA IMPUGNAÇÃO AO ATO CONVOCATÓRIO

7.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar este edital de licitação por irregularidade na aplicação da Lei, devendo o pedido ser protocolado até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação.

7.2. Decairá do direito de impugnar os termos deste edital de licitação o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a abertura dos envelopes de habilitação.

7.2.1. Considerar-se-á como licitante para o subitem acima, aquele que demonstrar, através de documentação acostada às suas razões de impugnações, sua devida representação.

7.2.2. Caso não comprove sua representação, conforme disposto anteriormente, a impugnação será recebida como se interposta por cidadão, devendo ser apresentada dentro do prazo previsto no edital, sob pena de intempestividade, conforme dispõe o Regulamento de Licitações e Contratos do SESC (Resolução SESC nº 1.593/2024).

8 - DAS CONDIÇÕES GERAIS E PARTICIPAÇÃO

8.1. O Leilão ocorrerá de forma exclusivamente on-line pela plataforma www.emleilao.com.br pela rede mundial de computadores, internet, para todos os interessados previamente cadastrados e que atenderem às exigências contidas neste edital e de seus ANEXOS, desde que não estejam impedidas de participar desta licitação conforme dispõe o Regulamento de Licitações e Contratos do SESC (Resolução SESC nº 1.593/2024).

8.2. Restrições:

8.2.1. Não poderá participar o LICITANTE que:

8.2.2. For declarado inidôneo por qualquer ente federativo e que não tenha promovido sua reabilitação;

8.2.3. Tenha tido suspenso o direito de participar de licitações e contratações com o SESC - Serviço Social do Comércio;

8.2.4. Que possuam vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira ou trabalhista com a autoridade competente, o subscritor do Edital ou algum dos membros da Comissão Julgadora da Licitação;

8.2.5. Que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

8.2.6. Que tenham sido proibidas pelo Plenário do CADE de participar de licitações, em virtude de prática de infração à ordem econômica, nos termos do artigo 38, inciso II, da Lei Federal nº 12.529/2011;

8.2.7. Que tenham recebido sanção restritiva do direito de participar de licitações decorrente de infração administrativa ambiental, nos termos do art. 72, § 8º, inciso V, da Lei Federal nº 9.605/1998;

8.2.8. Que tenham sido proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos do artigo 12 da Lei Federal nº 8.429/1992;

8.2.9. Que tenham sido declaradas inidôneas para contratar pelo Plenário do Tribunal de Contas do Estado do Espírito Santo;

8.2.10. Que tenham sido suspensas temporariamente, impedidas ou declaradas inidôneas para licitar ou contratar, por desobediência à Lei de Acesso à Informação, nos termos do artigo 33, incisos IV e V, da Lei Federal nº 12.527/2011.

9 - DAS PENALIDADES

9.1. Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimentos de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas.

9.2. A falta de pagamento do valor de arrematação sujeita o arrematante, além da multa estabelecida no item 4.2, às seguintes sanções administrativas:

9.2.1. Suspensão temporária de participação em Licitação e impedimento de contratar com a Comitente, pelo prazo de até 2 (dois) anos;

9.3. As sanções previstas nos sub-itens 9.2.1. são aplicáveis também aos licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

10 - DA HASTA PÚBLICA – LEILÃO ONLINE

10.1. Na data e hora designada no preâmbulo deste edital, o Leiloeiro dará início a hasta pública de alienação de bem imóvel de propriedade do SESC - Serviço Social do Comércio, conforme regras estabelecidas neste Edital.

10.2. Será considerado vencedor deste certame licitatório o proponente que atendidas todas as exigências deste Edital, propuser o maior lance, sendo que o valor mínimo estimado é de **R\$ 9.360.000,00** (nove milhões, trezentos e sessenta mil reais).

10.3. Na hipótese de ausência de lances o certame será considerado deserto, podendo, por conveniência da comitente, caso está a julgar necessário, ser marcada nova data para o novo Leilão, mediante publicação na imprensa oficial.

11 - DO RESULTADO, RECURSOS, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

11.1. Recursos

11.1.1. Os atos praticados pela administração nas diversas fases do presente certame poderão ser impugnados pelos LICITANTES mediante a interposição de recurso no prazo de dois dias úteis, a contar da intimação do ato ou da lavratura da ata, conforme o caso.

11.1.1.1. Os recursos devem ser protocolados na sede da Unidade Contratante, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital, ou encaminhados por e-mail.

11.1.1.2. Não serão conhecidos os recursos intempestivos ou que estiverem desacompanhados das respectivas razões de fato e de direito.

11.1.1.3. A interposição do recurso será comunicada aos demais LICITANTES, os quais poderão apresentar contrarrazões no prazo de cinco dias úteis.

11.1.1.4. O recurso será dirigido à autoridade superior por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de cinco dias úteis ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir devidamente informados.

11.1.1.5. O recurso da decisão que julgar as propostas ou que resolver sobre a habilitação dos LICITANTES terá efeito suspensivo. A autoridade competente, motivadamente e presentes razões de interesse público, atribuirá eficácia suspensiva aos recursos interpostos nos demais casos.

11.2. Homologação e adjudicação

11.2.1. Transcorrido o prazo recursal sem interposição de recursos ou, uma vez decididos os recursos interpostos, será encaminhado o procedimento licitatório à autoridade competente para homologação do resultado do certame e adjudicação do objeto ao ARREMATANTE, publicando-se os atos na imprensa oficial.

12. DA FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

12.1. Escritura Pública de Compra e Venda para pagamento à vista

12.1.1. Optando o adjudicatário pelo pagamento à vista, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento integral do preço, salvo motivo de força maior.

12.2. Escritura Pública de Compra e Venda para pagamento parcelado

12.2.1. Caso o adjudicatário tenha optado pelo pagamento parcelado, nos termos do item 2.1.3 deste Edital, a competente Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada em até 60 (sessenta) dias após a quitação integral do valor da arrematação, valendo como comprovante da arrematação o respectivo documento emitido pelo leiloeiro oficial.

12.2.1.1. O documento deve ser firmado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento do sinal, sem prejuízo do pagamento das parcelas mensais.

12.2.1.2. A não formalização da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo fixado no subitem 12.2.1.1 implicará em desistência da aquisição, com perda do valor pago a título de sinal em favor da Unidade Contratante, salvo motivo justificado a ser analisado pelo vendedor.

12.2.1.2.1. Na hipótese de retenção do sinal a que alude o 12.2.1.2, o remanescente do montante pago pelo adquirente será restituído ao interessado descontando-se o sinal e sem incidência de juros ou de correção monetária, na forma indicada pela Unidade Contratante.

12.2.1.2.2. A restituição do remanescente fica condicionada à devolução do imóvel, pelo adquirente ou por terceiro por este autorizado estar na posse do imóvel, nas mesmas condições em que foi licitado.

12.3. Os instrumentos referidos nos itens 12.1 e 12.2 serão firmados com o LICITANTE cujo nome constar como maior lance ofertado no Leilão, não sendo admitida, em hipótese alguma, sua substituição.

12.4. Dos cartórios de Notas e Registro

12.4.1. O cartório responsável pela lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda ou da Escritura Pública de Compra e Venda, será escolhido a critério da Comitente. Lavrada a escritura, o arrematante deverá providenciar o registro do imóvel junto ao cartório de registro de imóvel responsável pela zona onde o mesmo e fornecer ao SESC uma cópia atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da escritura e, por conseguinte, a transferência da propriedade do imóvel para o seu nome.

12.5. Despesas e documentação

12.5.1. Cabe ao adjudicatário arcar com todas as despesas (tributos em geral, inclusive ITBI; foros; laudêmios; taxas, custas; emolumentos etc.) e apresentar toda a documentação necessária (alvarás; certidões; escrituras, registros, averbações, desmembramentos etc.), inclusive a referente ao vendedor, à transferência do imóvel objeto deste certame licitatório.

12.6. Retomada do imóvel

12.6.1. O desfazimento do negócio jurídico diante da inadimplência do adquirente ou do descumprimento de quaisquer outras obrigações autoriza a Unidade Contratante a adotar as medidas administrativas e judiciais necessárias à retomada do bem.

12.7. Celebração frustrada

12.7.1. Sem prejuízo das sanções e penalidades cabíveis, caso o adjudicatário atrase o pagamento integral do sinal por período superior a 10 (dez) dias corridos, será considerado inadimplente, podendo a Unidade Contratante convocar o segundo colocado para, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas da convocação, declarar se aceita pagar, nas mesmas condições, o preço oferecido pelo primeiro colocado. Na recusa do segundo, poderá ser convocado o terceiro e assim, sucessivamente, até o último. Se nenhum deles se interessar, a licitação será considerada deserta.

12.8. Aquisição da posse

12.8.1. A posse do imóvel alienado só será transmitida ao adquirente mediante a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

13 - DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Mora no pagamento do sinal

13.1.1. A integralização do sinal com atraso de até 10 (dez) dias corridos em relação ao vencimento inicial dará ensejo à aplicação de multa de 20% (vinte por cento) do valor do mesmo, que deverá ser paga juntamente com o valor do sinal.

13.2. Inadimplemento total

13.2.1. O inadimplemento do LICITANTE vencedor de que trata o item 12.7 o sujeitará à perda do sinal e ao pagamento de multa equivalente a 100% (cem por cento) do valor da caução, ficando a Unidade Contratante autorizada a reter os respectivos valores.

13.3. Mora no pagamento das parcelas

13.3.1. No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, e também à multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor não adimplido, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

13.3.1.1. Se a mora ultrapassar 90 (noventa) dias corridos, considerar-se-á antecipadamente vencida e imediatamente exigível, pela via judicial competente, a totalidade do saldo do preço, independentemente de prévia interpelação, com o acréscimo da multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total devido, perdendo o devedor hipotecário 30% de todos os pagamentos efetuados. Adicionalmente, haverá incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês ou fração, até a data do efetivo pagamento, mais correção monetária a ser calculada mensalmente pelo IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas, ou na sua eventual extinção, por outro indexador indicado pelo Estado do Espírito Santo dentre os índices praticados no mercado.

13.4. Sanções restritivas

13.5.1. Sem prejuízo das multas acima especificadas, a pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos nos artigos 39 a 41 do Regulamento de Licitações e Contratos do SESC (Resolução SESC nº 1.593/2024) ficará sujeita à aplicação das seguintes sanções:

13.4.1.1. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Comitente, por prazo não superior a dois anos;

13.4.1.2. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com o Sesc, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que será concedida sempre que a contratada ressarcir os prejuízos causados e após decorrido o prazo da sanção do item 11.6.1.1.

14 - DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Interpretação

14.1.1. As normas disciplinadoras desta licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre os LICITANTES, desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança da contratação.

14.2. Omissões

14.2.1. Os casos omissos serão solucionados pela Autoridade Competente, podendo ser convidados a colaborar com a mesma, assessorando-a, quando necessário, Equipe Técnica de Apoio ligada ao Leiloeiro ou ao Sesc ES, desde que não impedidos de atuar por vínculo, direto ou indireto, a qualquer dos licitantes.

14.3 Prazos

14.3.1. Os prazos indicados neste Edital em dias corridos, quando vencidos em dia não útil, prorrogam-se para o dia útil subsequente.

14.4. Estado geral do imóvel

14.4.1. O LICITANTE não poderá alegar desconhecimento das condições da alienação, das características e estado geral do imóvel, sua situação jurídica ou de eventual ausência de registros ou averbações junto ao Cartório de Registro Imobiliário competente, inclusive de benfeitorias, sendo de sua responsabilidade a regularização da documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, INSS e demais órgãos públicos, bem como o pagamento de eventuais tributos e débitos fiscais incidentes sobre o imóvel após a data do pagamento do sinal e/ou ônus que sobre ele incidam, inclusive de títulos e respectivas despesas. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo arrematante, sem ônus para a Unidade Contratante, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

15 – DO FORO

15.1 Será competente o foro da Comarca da Capital, Juízo de Vitória, Estado do Espírito Santo para dirimir as questões decorrentes desta licitação não resolvidas na esfera administrativa.

VITÓRIA/ES, 22 de julho de 2025.

AYRTON DE S. PORTO FILHO
LEILOEIRO OFICIAL 058/14