



EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

EDITAL N° 002/2025

O SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO - Administração Regional no Estado do Espírito Santo, inscrito no CNPJ sob o nº 05.305.785/0001-24, com sede na Praça Misael Pena, nº 54, Vitória/ES, neste ato representado por seu Diretor Regional, o Sr. LUIZ HENRIQUE TONIATO, brasileiro, portador do RG nº. 241838 SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº. 282.518.657-00, **torna público que realizará o procedimento de LEILÃO PÚBLICO - EDITAL N.º 002/2025**, exclusivamente na **modalidade ONLINE**, 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, visando à venda de bens imóveis, como se segue.

1. OBJETO

- 1.1. O presente leilão tem por objeto a alienação de bem imóvel, conforme descrição detalhada no Anexo I deste edital.
- 1.2. O certame será conduzido pelo leiloeiro Sr. Sérgio de Paula Pereira, matriculado na JUCEES sob n.º 008/1984, prestador de serviços contratado pela SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO, doravante simplesmente leiloeiro e será acompanhado pela Comissão de Leilão do SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO.
- 1.3. O imóvel objeto do leilão encontra-se descrito em Anexo I, e será vendido na modalidade “AD CORPUS” com as condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram, pressupondo-se que tenha sido previamente examinado pelo licitante, não cabendo a respeito deles qualquer reclamação posterior quanto ao seu estado, suas qualidades e características.**
 - 1.3.1 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.

- 1.4. 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.
- 1.5. Tratando-se de imóvel que necessite regularização, todas as despesas decorrentes desta, junto ao cartório de registro de imóvel, correrão por conta do adquirente.
- 1.6. 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.
- 1.7. O critério de julgamento da melhor proposta será por “**MAIOR LANCE**”.

2. DATA, LOCAL E HORÁRIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

- 2.1. Data e Horário do leilão: 30/01/2026 às 10h por meio do site/plataforma eletrônica do Leiloeiro Oficial, www.esleiloes.com.br, para clientes previamente cadastrados e habilitados pelo Leiloeiro nesta plataforma.

3. HORÁRIO E LOCAL PARA VISITA DOS BENS EM LEILÃO

- 3.1. O imóvel objeto deste leilão, estará à disposição para visita por meio de agendamento pelo e-mail juridico@esleiloes.com.br ou pelo celular (27) 99953-0454 ou (27) 99982-3998, todos de titularidade do leiloeiro, no período compreendido entre 08/01/2026 a 29/01/2026, das 9:00h às 17:00h, exceto sábado, domingo e feriados, no endereço constante no Anexo I.

4. DA PARTICIPAÇÃO

- 4.1. Poderão oferecer lances pessoas físicas, registradas no Cadastro de Pessoa Física – CPF e portadores de identidade emitida no Brasil, bem como pessoas jurídicas registradas no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, do Ministério da Fazenda.
- 4.2. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão participar desde que devidamente representado ou assistido por responsável legal.

- 4.3. Os servidores, membros efetivos e suplentes do Conselho Nacional e do Conselho Fiscal ou dos conselhos regionais das entidades SESC não poderão participar do Leilão na condição de arrematante/licitante.
- 4.4. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do leiloeiro (site) e enviar cópias dos documentos abaixo:
- 4.4.1. Se pessoa física:
- a) Documentos de identificação – CPF, RG ou CNH.
 - b) Comprovante de Emancipação, quando for o caso.
 - c) Comprovante de Residência.
- 4.4.2. Se pessoa jurídica:
- a) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.
 - b) Documentos de identificação e credenciamento do representante: CPF, RG ou CNH – Carteira Nacional de Habilitação e Autorização (Procuração).
 - c) Contrato social e seus termos aditivos ou contrato consolidado em vigor.
- 4.5. Os usuários deverão, após a aprovação de seu cadastro, acessar o site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar do leilão, ler e aceitar as regras específicas do presente edital.
- 4.6. O Leiloeiro Público Oficial realizará a conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições e poderá realizar confirmação de dados via telefone.
- 4.7. A não liberação do usuário será promovida mediante justificativa plausível por parte do leiloeiro à Comissão de Leilão da SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO.
- 4.8. O cadastro de cada usuário no site do leiloeiro é único e pessoal.
- 4.9. Em caso de perda ou esquecimento do login ou senha, o usuário deverá entrar em contato com o leiloeiro, por meio do site www.esleilos.com.br e solicitar a recuperação dos mesmos.

5. DA ARREMATAÇÃO E PAGAMENTO

- 5.1. O imóvel será vendido no estado físico em que se encontra, 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\$ 7.554.640,92 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e noventa e dois centavos).**
- 5.2. No ato da arrematação, o arrematante vencedor pagará a título de sinal para a garantia de contratação, a importância correspondente a **30% (trinta por cento)** do valor do lance vencedor, que corresponde **R\$ 2.266.392,27 (dois milhões, duzentos e sessenta e seis mil, trezentos e noventa e dois reais e vinte e sete centavos).**
- 5.2.1. Uma vez pago o valor do sinal, o arrematante não tem direito a reembolso do valor em nenhuma hipótese.
- 5.3. O arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para apresentar comprovante de depósito e/ou transferência bancária para a conta corrente do **Banco do Brasil, Agência 21-3, Conta Corrente nº 5316-3, CNPJ 05.305.785/0001-24, devidamente identificado.**
- 5.4. O saldo remanescente de **R\$ 5.288.248,65 (cinco milhões, duzentos e oitenta e oito mil, duzentos e quarenta e oito reais e sessenta e cinco centavos)** poderá ser dividido em 6 parcelas mensais.
- 5.5. A primeira parcela, com vencimento em 30 dias, terá o valor aproximado de **R\$ 881.374,77 (oitocentos e oitenta e um mil, trezentos e setenta e quatro reais e setenta e sete centavos)**, e as demais seguirão os vencimentos sucessivos com correções progressivas de juros compensatórios de 1% (hum por cento) ao mês, aplicados proporcionalmente sobre o saldo devedor vincendo + a variação do IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), acumulado entre a data do pagamento do sinal e o vencimento de cada parcela vincenda.
- 5.6. É vedada a transferência por outra pessoa que não o próprio arrematante.
- 5.7. O arrematante deverá encaminhar, imediatamente após a realização do pagamento, cópia do respectivo comprovante, acompanhado da informação do edital e lote, o

comprovante de pagamento para o e-mail do leiloeiro
(contato@esleilos.com.br / juridico@esleilos.com.br) para providências de autorização da legalização do imóvel/lote.

- 5.8. Caso o arrematante não cumpra o prazo para pagamento, perderá o direito da arrematação do(s) respectivo(s) lote(s), além de ficar sujeito à aplicação das penalidades previstas pelo item 8 do presente edital.
- 5.9. Caso o arrematante não realize o pagamento no prazo marcado no item 5.3, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.
- 5.10. O remanescente convocado a arrematação, deverá fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado.
- 5.11. Após o pagamento de todos os débitos, o leiloeiro emitirá o Auto de Arrematação, ficando sob a responsabilidade do arrematante o recolhimento de impostos, na forma da legislação vigente, cujo pagamento é de total responsabilidade do respectivo arrematante.
- 5.12. O preço de arrematação será o lance mais alto, desde que observado o preço mínimo estabelecido.
- 5.13. Os bens a serem leiloados foram avaliados e aprovados pela Comissão de Leilão da SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO, sendo vedados lances com valor inferior ao de avaliação do bem.
- 5.14. Os pagamentos são irreversíveis, não havendo devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, assim entendido pela Comissão de Leilão da SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.
- 5.15. É de responsabilidade do respectivo arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, que corresponderá a 5% sobre o valor de arrematação do respectivo lote, devendo seu pagamento ser acordado diretamente com o leiloeiro do certame.

- 5.16. Além das condições de pagamento previstas neste Edital, será facultado aos licitantes apresentar, em suas propostas, condições alternativas de pagamento, desde que devidamente justificadas.
- 5.17. As condições alternativas apresentadas:
- a) não poderão reduzir a equivalência econômica da proposta;
 - b) deverão respeitar os princípios da isonomia, transparência, competitividade e vinculação ao instrumento convocatório;
 - c) estarão sujeitas à análise e deliberação do Sesc, que poderá aceitá-las ou rejeitá-las, a seu exclusivo critério, mediante decisão fundamentada, em conformidade com o Regulamento de Licitações e Contratos do Sesc.
- 5.18. A simples apresentação de condições alternativas de pagamento não gera direito subjetivo de aceitação pelo Sesc.
- 5.19. Em caso de aceitação, o ajuste contratual será formalizado por instrumento próprio, observando todos os requisitos regulamentares pertinentes.
- 5.20. 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.
- 5.21. Caso o arrematante não realize o pagamento no prazo marcado, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.

6. DOS RECURSOS CABÍVEIS

- 6.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo encaminhar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura da sessão pública do leilão, mediante documento formalizado e apresentado/enviado para juridico@esleilos.com.br
- 6.2. A Administração responderá aos pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação no prazo de até 3 (três) dias úteis contado da data de recebimento do pedido, limitado

ao último dia útil anterior à data da abertura do leilão, e poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do Edital e seus anexos.

- 6.3. A impugnação não possui efeito suspensivo, sendo a sua concessão medida excepcional que deverá ser motivada pela Administração, ou ainda pelos responsáveis pela elaboração do Edital e seus anexos, nos autos do processo de licitação.
- 6.4. Acolhida a impugnação contra o instrumento convocatório, será definida e publicada nova data para a realização do leilão.
- 6.5. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e impugnações serão divulgadas no e-mail do recorrente.
 - 6.5.1. As razões do recurso deverão ser apresentadas, no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da data da realização do leilão.
 - 6.5.2. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar contrarrazões, em igual número de dias e na mesma forma, cujo prazo correrá a partir da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.
 - 6.5.3. Será assegurado ao licitante vistas dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.
 - 6.5.4. O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
 - 6.5.5. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal, subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo licitante.
 - 6.5.6. Os recursos terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da Autoridade Competente.
 - 6.5.7. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

7. DAS PENALIDADES

- 7.1. O licitante que praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos da licitação, ficará sujeito às sanções prevista no 7.2, o qual deverá ser apurado mediante processo administrativo próprio, garantido o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo de apuração de outras responsabilidades cíveis e criminais.
- 7.2. Sem prejuízo das multas e retenções previstas no Edital ou em contrato, 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:
- 7.2.1. Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Comitente, por prazo não superior a dois anos;
- 7.2.2. 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.

8. DAS ATRIBUIÇÕES DO LEILOEIRO

- 8.1. Compete ao leiloeiro:
- 8.2. Cumprir rigorosamente as normas e procedimentos estabelecidos no presente Edital, as regras do Regulamento de Licitações e Contratos do Sesc (Resolução 1.593/2024), bem como no Regulamento a que se refere o Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, especialmente o disposto nos arts. 19 a 43 e todas as demais normas e legislações aplicáveis.
- 8.3. Promover e responsabilizar-se por toda a publicidade do leilão, nos termos do referido Regulamento e em conformidade com o presente edital.
- 8.4. Prestar, sempre que demandado, os devidos esclarecimentos aos interessados e arrematantes a respeito do leilão, seu edital e demais assuntos correlatos.

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

9.1. A 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.

9.2. A não formalização da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo indicado no item antecedente 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.

9.3. Dos cartórios de Notas e Registro:

9.3.1. 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.

9.4. Despesas e documentação:

9.4.1. 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.

9.5. Retomada do imóvel:

9.5.1. 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.

9.6. Aquisição da posse:

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

10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. Durante o ato do leilão, será disponibilizada, a tela para acompanhamento dos lances ofertados.
- 10.2. Os lances deverão ser ofertados pelos interessados ou seus legítimos representantes, na forma eletrônica, por meio do site do leiloeiro www.esleilos.com.br.
- 10.3. Todos os lances serão registrados igualmente, de forma imparcial.
- 10.4. A disputa dos lotes do leilão será on-line, alternando-se a oportunidade de oferta de lances entre os interessados que acompanham o leilão, possibilitando a disputa entre pessoas que estão em lugares diferentes em tempo real.
- 10.5. A apresentação de lances implica o conhecimento e a aceitação de todos os termos do presente Edital e seus anexos.
- 10.6. Somente será acolhido lance de valor superior ao do último lance ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o item/lote.
- 10.7. O presente Edital não importa em obrigação de venda, desde que as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo).
- 10.8. O SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO se reserva o direito de adiar, revogar ou anular a licitação, sem que do seu ato assista aos licitantes direitos a qualquer indenização, ou ainda, retirar lotes do leilão antes da data prevista para seu encerramento.
- 10.9. Não será permitida a arrematação de lote a pessoa natural (física) ou a representante legal de pessoa jurídica que não esteja participando do leilão, vedado o recolhimento da importância de arrematação se os documentos solicitados não pertencerem ao arrematante.
- 10.10. A participação no presente leilão implica a aceitação integral e irretratável dos termos e condições deste edital, não sendo passível o questionamento sobre vícios redibitórios de qualquer tipo de bem patrimonial arrematado.
- 10.11. 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.

- 10.12. Caso entenda necessário, a Administração poderá requerer parecer prévio do leiloeiro.
- 10.13. Os bens imóveis serão alienados e entregues no estado físico em que se encontram, não cabendo o SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO e/ou ao leiloeiro, qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou providências para sua legalização.
- 10.14. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender, ou realizar qualquer outra forma de negócio com os lotes antes da transferência dos bens alienados.
- 10.15. Encerrado o leilão, será lavrada ata circunstaciada, na qual figurarão os lotes alienados, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da licitação.
- 10.16. Fica eleito o Foro de Vitória/ES, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste edital.

VITÓRIA/ES, 06 de janeiro de 2026.

LEILOEIRO SERGIO DE PAULA PEREIRA

JUCEES 008/84

CPF: 450.780.687-91

ANEXO I – RELAÇÃO DOS LOTES

Prédio institucional/comercial urbano situado no município de Vitória/ES, bairro Centro (Parque Moscoso), com área total de terreno de 1.605,10 m² e área total construída de 4.746,95 m². O imóvel possui frente para a Rua Padre José de Anchieta, nº 58, com 37,54 m, fundos para a Rua Henrique Coutinho, nº 31, com 27,83 m, lateral direita medindo 42,34 m confrontando com o SESC – Serviço Social do Comércio, e lateral esquerda medindo 61,02 m confrontando com quem de direito. O terreno está delimitado por muro em alvenaria, portões metálicos e pela própria edificação. O imóvel encontra-se em obra/reforma aparentemente paralisada.

Endereço: Rua Padre José de Anchieta, N.º 58. Rua Henrique Coutinho, N.º 31. Bairro Centro (Parque Moscoso). Município e Cidade de Vitória (ES). Frente: Rua Padre José de Anchieta. Fundos: Rua Henrique Coutinho. Lado Direito: Quem de direito (SESC – Serviço Social do Comércio). Lado Esquerdo: Quem de direito.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 7.554.640,92 (sete milhões, quinhentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e quarenta reais e noventa e dois centavos).