



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

**EDITAL DE LEILÃO Nº 02/2021
NORMAS E CONDIÇÕES**

Comitentes: Serviço Social do Transporte – SEST e Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte – SENAT

Leiloeiro Oficial: JORGE VITÓRIO ESPOLADOR

1. DO PREÂMBULO

O COMITENTE acima torna público que, em conformidade com o disposto no Decreto nº 21.981-32 e demais legislações aplicáveis, será realizado leilão simultâneo para a venda dos bens relacionados no item 3, realizado pelo Leiloeiro (a) Oficial, Sr. JORGE VITÓRIO ESPOLADOR

2. DO OBJETO

LOTE	DESCRIÇÃO	AVALIAÇÃO	LANCE INICIAL
1	O imóvel se encontra em Ponta Grossa, município brasileiro do estado do Paraná, do qual é o quarto mais populoso, com 351 736 habitantes, conforme estimativa do IBGE publicada em 2019. É o núcleo dos Campos Gerais do Paraná, que tem uma população superior a 1.100.000 habitantes (IBGE/2014) e o maior parque industrial do interior do estado. A distância rodoviária até Curitiba, capital administrativa estadual, é de 103 quilômetros, e de Brasília, capital federal, é de 1.320 quilômetros. A infraestrutura da região dispõe de abastecimento de água, fornecimento de energia elétrica, coleta de esgoto, transporte público, serviço telefônico, internet, agência de correios e telégrafos, serviço bancário e ensino fundamental, médio e superior. Características do Imóvel: Um terreno urbano, possuindo formato irregular, topografia plana e área total de 17.093,75 m ² .; <u>MATRÍCULA nº 42.822</u>	R\$ 6.551.436,09 (Seis milhões quinhentos e cinquenta e um mil quatrocentos e trinta e seis reais e nove centavos)	R\$ 3.275.718,04 (Três milhões duzentos e setenta e cinco mil setecentos e dezoito reais e quatro centavos)



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

3. DO LOCAL E DATA DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

3.1. O leilão será realizado conforme abaixo:

3.1.1. Leilão “Online”: terá sua abertura para recebimento de lances imediatamente da publicação do edital no site www.jeleiloes.com.br.

3.1.2. O Fechamento do leilão será a partir das 14h do dia 10 de junho de 2022 no site www.jeleiloes.com.br.

4. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS E IMPUGNAÇÃO

4.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o início do leilão, através do telefone (43) 3025-2288 (43) 9.98203211 ou via INTERNET, para o e-mail jeleiloes.extrajudicial@hotmail.com, nominalmente ao leiloeiro.

4.2. Decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a realização de leilão, as falhas ou irregularidades que viciariam esse edital, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes, e as pessoas jurídicas devidamente constituídas na forma da lei.

6. COMO PARTICIPAR LEILÃO ONLINE

6.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do site www.jeleiloes.com.br.



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

6.2. Os interessados deverão cadastrar-se no site www.jeileiloes.com.br enviando todos os documentos solicitados pela leiloeira oficial, conforme relacionado abaixo e após análise dos mesmos receberão a chave de acesso, bem como anuir com as condições dispostas no site. Todos os procedimentos para o referido cadastro estão no site. Os interessados também poderão contar com o suporte em horário comercial pelo telefone (43) 3025-2288.

6.2.1. **Pessoa física:** RG, CPF/MF, foto com a documentação, comprovante de Residência e procuração com firma reconhecida em cartório, conforme gerada pelo próprio sistema;

6.2.2. **Pessoa Jurídica,** CNPJ/MF, contrato social e suas alterações e procuração com firma reconhecida em cartório emitida pelo sócio/gerente administrador, gerada pelo próprio sistema.

6.3. Após o cadastro no portal, o interessado deverá, no mesmo site, solicitar a habilitação na opção “Habilite-se”.

6.4. Os lances oferecidos online no ato do pregão serão apresentados no auditório e não garantem direitos ao proponente/arrematante 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 ocorrências, sejam quais forem os motivos, posto que o leilão *online* é apenas um facilitador de oferta, com os riscos naturais às falhas ou impossibilidades técnicas, imprevistos e intempéries, que são assumidos com exclusividade pelo interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação a respeito.

6.5. No caso de problemas técnicos relativos à participação do leilão na forma online, poderá o Leiloeiro, ao seu critério, suspender o pregão até que sejam solucionados os problemas técnicos ou, ainda, cancelar o Leilão (sem prejuízo das vendas já efetivadas).



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

7. PROPOSTA PARA COMPRA

7.1. As propostas serão apresentadas conforme o Modelo de Proposta (Anexo 1), preenchido de forma legível, não se admitindo rasuras, emendas ou entrelinhas.

7.2. A proposta deverá ser encaminhada em até 24 horas anteriores ao leilão através do e-mail (jeleiloes.extrajudicial@hotmail.com) com o título "Proposta para Compra" após habilitação do lote.

8. DOS PROCEDIMENTOS DO LEILÃO SIMULTANEO

8.1. Os lances poderão ser ofertados por meio do site www.jeleiloes.com.br.

8.2. A ordem do pregão dos lotes ficará a critério do Leiloeiro, que poderá alterar a composição e/ou agrupamento de lotes do leilão, antes ou durante a realização do mesmo, bem como incluir ou excluir lotes, sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação.

8.3. Na sucessão de lances no leilão *online*, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa no portal.

8.4. O encerramento de cada lote será realizado em tempo real pelo Leiloeiro.

8.5. No caso de problemas técnicos e/ou operacionais no sistema online, poderá o Leiloeiro reiniciar o lote, oportunizando a todos os interessados a participação em nova disputa.

9. VALOR MÍNIMO DE VENDA X VALOR DE LANCE INICIAL

9.1. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer, desde que iguais ou superiores aos valores mínimos de venda determinados pelo COMITENTE.



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

9.2. O “valor mínimo de venda” pode ser diferente do valor de lance inicial anunciado pelo Leiloeiro ou indicado no seu portal, uma vez que o lance inicial é mera referência a fim de se evitar ofertas “vis”.

9.3. Ao encerramento de cada lote, o Leiloeiro informará o arrematante se o valor oferecido superou o valor mínimo de venda do bem ou se o lance será recebido como “lance condicional”.

10. LANCES CONDICIONAIS

10.1. Quando o maior lance oferecido não atingir o valor mínimo de venda definido pelo Vendedor, o Leiloeiro poderá acolher “lances condicionais”, os quais estarão sujeitos a posterior aprovação pelo Vendedor. Os “lances condicionais” serão válidos pelo prazo de 10 (dez) dias úteis após a data do leilão. No caso de desistência ou arrependimento do lance ou proposta efetuada, dentro desse período, o arrematante ficará obrigado a pagar o valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% - cinco por cento). Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito (Conta) para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32. Caso o COMITENTE não aprove o valor ofertado, o lance será desconsiderado, não sendo devido qualquer valor pelo proponente. O usuário declara ter ciência de que os lances ofertados não caracterizam direito adquirido e, portanto, desde já renuncia a qualquer valor requerido a título de indenização e/ou reembolso, qualquer direito ou qualquer ação, não podendo, em hipótese alguma, alegar desconhecimento desta possibilidade.

11. DOS VALORES

11.1. O pagamento se dará de forma à vista no valor integral, sempre respeitando o valor mínimo estipulado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas da arrematação; ou

11.2. Parcelado sendo 01 (uma) entrada no valor de 40% (quarenta por cento), no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas da arrematação, a ser pago na conta bancária do LEILOEIRO, e o saldo remanescente correspondente a 60% (sessenta por cento), serão



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

divididos em até 6 (seis) parcelas iguais e sucessivas a contar da data da arrematação, garantido por hipoteca do referido bem. Os pagamentos feitos mediante parcelamento serão realizados direto ao COMITENTE em conta indicada por ela e na forma convencionada quando da lavratura da escritura pública.

11.3. Caberá ao arrematante, o pagamento ao Leiloeiro da comissão legal de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do(s) bem(s) arrematado(s). O pagamento da comissão do Leiloeiro será sempre à vista, em parcela única.

11.4. Não é permitida a utilização do FGTS, de financiamento imobiliário e nem de cartas de crédito para adquirir imóveis no leilão.

11.5. Todos os débitos incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel até a data em que a posse do imóvel for disponibilizada ao arrematante, serão de exclusiva responsabilidade do COMITENTE.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento total da arrematação e comissão deverá ser realizado pelo arrematante mediante depósito na conta bancária à ser informada pelo Leiloeiro Oficial, de titularidade do LEILOEIRO para fins de pagamento da comissão e do COMITENTE para fins de pagamento da arrematação.

12.2. O pagamento dos bens arrematados será realizado pelos arrematantes conforme especificado abaixo:

12.2.1. O arrematante receberá no prazo de 24 horas uma mensagem eletrônica, via e-mail, constando os dados bancários para pagamento. Na hipótese de não recebimento do e-mail, caberá ao arrematante fazer contato imediatamente com o escritório do Leiloeiro pelo telefone (43) 3025-2288 (43) 9.9820-3211, a fim de obter dos dados para pagamento, uma vez que o prazo de 48 horas para pagamento do valor oferecido é improrrogável.



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

12.2.2. Em até 48 (vinte e quatro) horas após a arrematação, o arrematante deverá depositar na conta bancária indicada pelo Leiloeiro Oficial, em espécie de forma identificada ou transferência eletrônica (TED), o valor integral do lance, bem como o valor de 5% (cinco por cento) do lance a título de comissão do Leiloeiro.

12.2.3. Os comprovantes de depósitos devem ser apresentados ao Leiloeiro, por e-mail, para jeleiloes.extrajudicial@hotmail.com.

12.2.4. O valor devido ao leiloeiro não está incluso no valor do lance ofertado.

12.3. Não será permitido o pagamento em espécie (dinheiro) na sede da leiloeira, depósitos em cheque de qualquer espécie e auto depósito (tipo caixa-rápido).

12.4. Não haverá restituição total ou parcial de valores pagos pelo arrematante em hipótese alguma, sendo que o pagamento deverá ser realizado em estrita conformidade com o presente edital para que surta os efeitos seus legais.

12.5. Após confirmação dos pagamentos, os cheques oferecidos a título de caução serão imediatamente inutilizados e poderão ser retirados no escritório do Leiloeiro dentro de período de 30 dias. Após este prazo, os cheques serão destruídos. Caso o arrematante tenha interesse na devolução do cheque dentro dos mencionados 30 dias, será cobrada taxa de envio pelos correios, ficando o Leiloeiro isento de qualquer responsabilidade pelo recebimento ou não do título.

12.6. Se transcorrido o prazo de 48 (quarenta e oito) horas e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este poderá ser considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, será gerado boleto de multa e terão a seguinte destinação:

12.6.1. Valor de 20% (vinte por cento) do valor do lance vencedor será recolhido ao COMITENTE, a título de multa.



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

12.6.2. Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor será utilizado para pagamento da comissão do Leiloeiro.

13. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

13.1. A formalização da definitiva Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser efetivada no prazo de trinta (30) dias, contados do pagamento do bem alienado.

13.2. Será de inteira responsabilidade do licitante vencedor, a partir da data da arrematação do imóvel, todas as eventuais despesas com averbações decorrentes da lavratura da escritura pública de compra e venda e seu registro.

13.3. O COMITENTE se obriga a fornecer ao arrematante, para a devida transferência de titularidade no cartório competente a certidão de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; certidão negativa de débito de IPTU (até a data da entrega do imóvel); Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa, junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal e demais certidões exigidas por lei.

13.4. Com exceção da regularização de averbações da cadeia sucessória às margens da matrícula do imóvel, que serão realizadas pelo COMITENTE as suas exclusivas expensas, todas as demais despesas e encargos relativos ao imóvel, bem como as que se façam necessárias para a regularização de quaisquer outras pendências para viabilizar a efetiva transferência da propriedade, correrão por conta da COMPRADORA, incluindo o pagamento de taxas, emolumentos, ITBI, etc.

13.5. A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao COMITENTE.

13.6. A transmissão da posse pelo COMITENTE, se dará na data da quitação integral do valor da arrematação ou da averbação da escritura pública em caso de parcelamento, bem como da quitação da comissão do Leiloeiro, sendo que a partir de tal data, o arrematante



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

será responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas e despesas condominiais.

14. DA VENDA EM CARÁTER *AD CORPUS* E CONFORME O ESTADO FÍSICO DOS IMÓVEIS

14.1. Os imóveis serão vendidos em caráter “AD CORPUS” e no estado em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

15. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DOS IMÓVEIS

15.1. O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutic, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

16. PENALIDADES



**JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.**

16.1. No desfazimento do negócio por culpa do ARREMATANTE, este deverá suportar o pagamento da comissão do Leiloeiro, no percentual de 5% (cinco por cento) do valor da arrematação, bem como o pagamento de multa, no percentual de 10% (dez por cento) do valor da arrematação em favor do VENDEDOR. Poderá o Leiloeiro emitir título de crédito para a cobrança de tais valores, encaminhando-o a protesto, por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39, do Decreto nº 21.981/32.

16.2. Eventuais valores pagos que ultrapassem a multa e a comissão do Leiloeiro, serão devolvidos ao arrematante, no prazo de 15 dias, a contar do desfazimento do negócio.

17. DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. O pagamento relativo à arrematação e a comissão do Leiloeiro, fica subordinado a Condição Resolutiva, ou seja, a não compensação do cheque, por insuficiência de fundos, sustação ou qualquer outro motivo, implicará na resolução de pleno direito do negócio jurídico, independente de notificação, não gerando qualquer efeito para as partes ou terceiros, sem prejuízo da aplicação das penalidades estipuladas neste edital, bem como da apuração de perdas e danos pelo Vendedor, ficando o imóvel livre para ser alienado, de imediato.

17.2. As fotos dos bens disponibilizadas no site do Leiloeiro, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecerem conforto aos interessados. Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote, deve se dar somente após visita física e análise das documentações dos imóveis.

17.3. Qualquer comunicado, solicitação ou notificação ao Leiloeiro deverá ser realizado por meio de protocolo em seu escritório. Os canais de Facebook, WhatsApp, redes sociais, etc. são utilizados apenas para fins de divulgação, não possuindo o Leiloeiro controle acerca de eventuais comentários, solicitações, etc., motivo pelo qual não poderão ser utilizados para fins de notificação.



JORGE VITORIO ESPOLADOR
LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL
MATRÍCULA Nº 13/246-L.

17.4. Ao concorrer para a aquisição do imóvel por meio do presente leilão, ficará caracterizada a aceitação pelo COMPRADOR das referidas condições estipuladas neste edital. As demais condições obedecerão ao que regula o Decreto Federal nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, com as alterações introduzidas pelo Decreto nº 22.427 de 1º de fevereiro de 1933, que regula a profissão de Leiloeiro Oficial.

17.5. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar os seus imóveis arrematados, antes do pagamento integral do imóvel e efetiva transferência da propriedade para sua titularidade.

17.6. Integram a este edital as condições para participação de leilões dispostas no link “Cadastre-se” no portal do Leiloeiro.

18. DO FORO

18. Fica eleito o Foro da Comarca de Londrina, para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente evento, com exclusão de qualquer outro.

Londrina/PR, 31 de março de 2022.

Jorge Vitorio Espolador
Leiloeiro Público Oficial
Matrícula JUCEPAR 13.246-L

SEST SENAT
Gerência Executiva de Administração