

**EDITAL DE LEILÃO**  
**Contrato CRT. 0030/2022**  
**Leilão nº 01/2023**

O **CONSELHO REGIONAL DE FARMÁCIA DO ESTADO DE SÃO PAULO - CRF-SP**, autarquia instituída pela Lei Federal nº 3.820, de 11 de novembro de 1960, inscrita no CNPJ sob o nº 60.975.075/0001-10, com sede na Rua Capote Valente, nº 487, Térreo, Jardim América, CEP 05409-001, São Paulo/SP, neste ato representado por seu Presidente, Dr. Marcelo Polacow Bisson, brasileiro, casado, farmacêutico, portador da cédula de identidade RG nº 9.436.572 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 110.169.628-19 e no CRF-SP sob nº 13.573, e por sua Diretora Tesoureira, Dra. Danyelle Cristine Marini, brasileira, divorciada, farmacêutica, portadora da cédula de identidade RG nº 19.605.713-9 SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 268.415.208-07 e no CRF-SP sob nº 25.937, torna público aos interessados que se acha aberta a licitação na modalidade de **LEILÃO PÚBLICO** do tipo **MAIOR LANCE, eletrônico**, o qual se processará nos termos deste edital, em conformidade com os dispositivos da Lei 14.133/2021, Decreto Federal 21.981/32 e suas alterações posteriores, para venda de bem pertencente à autarquia que se tornou inservível, no estado de conservação em que se encontram, descritos no Anexo I, que é parte integrante deste Edital.

## **1 - LOCAL, DATA E HORA**

**1.1. O Leilão será realizado no dia 09 de março de 2023 (quinta-feira) às 10:00 horas, de forma eletrônica por meio do sítio [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br).**

## **2 - DA LEILOEIRA**

**2.1.** O presente Leilão será realizado por intermédio da Leiloeira Oficial, Cristiane Borguetti Moraes Lopes, matriculada na JUCESP nº 661.

## **3 - CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO**

**3.1.** Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores ou emancipadas, portadoras de Carteira de Identidade e CPF, bem como pessoas jurídicas regularmente constituídas, devendo os interessados estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal.

**3.2.** Não poderão participar do presente leilão, membros ou parentes da equipe da Leiloeira e funcionários do quadro do Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP.

**3.3.** Os interessados deverão efetuar um cadastro prévio no site da Leiloeira, [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), devendo neste caso, anexando no sistema a documentação abaixo descrita até 48 (quarenta e oito) horas antes do evento, para aceitação aos Termos e Condições aqui estabelecidas e concordância aos Termos do Edital relacionado ao Leilão para o qual queira participar e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realizar lances em conformidade com as disposições deste edital.

## **PESSOA FÍSICA:**

- a)** Cédula de Identidade e CPF ou CNH (na validade);
- b)** Selfie segurando o documento de identificação perto do rosto;
- c)** Comprovante de endereço atual (com data de expedição de até 3 meses);
- d)** Termo de adesão, com assinatura eletrônica diretamente na plataforma;
- e)** Se for o caso, procuração com firma reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

## **PESSOA JURÍDICA:**

- a)** Comprovante de inscrição e de situação cadastral no cadastro nacional de pessoa jurídica (cartão CNPJ);
- b)** Inscrição estadual;
- c)** Contrato social, até a última alteração, ou requerimento de empresário individual;
- d)** Comprovante de endereço da empresa atual (com data de expedição de até 3 meses);
- e)** Cédula de Identidade e CPF ou CNH (na validade) do representante legal;
- f)** Selfie do representante legal segurando o documento de identificação perto do rosto;
- g)** Termo de adesão, com assinatura eletrônica diretamente na plataforma;
- h)** Procuração com firma reconhecida do outorgante por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo, se for o caso.

## **4 - DOS BENS OBJETO DO LEILÃO**

**4.1.** O bem objeto deste Leilão está identificado em lote, cujas características estão descritas no Anexo I, parte integrante deste Edital.

| <b>ITEM</b> | <b>RUA OU AVENIDA</b>   | <b>VALOR</b>   |
|-------------|---|----------------|
| 05          | <b>SALA COMERCIAL EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP</b><br>Av. João Guilhermino, 429 – sala 31 - Centro – São José dos Campos / SP – Área útil: 90,23 m <sup>2</sup> – Matrícula: 46.590 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos. | R\$ 175.000,00 |

**4.2.** O Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP, declara-se responsável pelo bem levado a leilão, possuindo-o livre e desembaraçado de quaisquer ônus, assumindo total responsabilidade quanto à procedência e regular situação jurídica do mesmo, isentando a Leiloeira de qualquer ação judicial ou extrajudicial quanto ao bem leiloadado.

**4.3.** A documentação referente ao bem arrematado, quando for o caso, será emitida em nome do licitante que arrematá-lo, a quem será processada sua entrega, sendo vedada qualquer alteração posterior quanto ao nome do arrematante.

**4.4.** O bem permanecerá na posse e guarda do Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP até sua efetiva entrega ao adquirente.

**4.5.** O bem do Anexo I estará expostos à visitação pública, somente nos dias 07 e 08 de março de 2023 das 10:00 às 16:00, mediante prévio agendamento junto ao Escritório da Leiloeira Oficial, por e-mail [visitacao@lanceja.com.br](mailto:visitacao@lanceja.com.br).

**4.6.** 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 das respectivas matrículas, 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 o desfazimento do negócio ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses.

**4.7.** Os imóveis serão vendidos na situação em que se encontram registrados no cartório de registro de imóveis onde estão matriculados e nas condições fiscais em que se apresentarem perante os entes públicos, obrigando-se o Arrematante, de maneira irrevogável e irretratável, a promover regularizações de qualquer natureza, cumprindo inclusive, quaisquer exigências de cartórios ou de repartições públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis junto a cartórios e demais órgãos competentes, o que ocorrerá sob suas exclusivas expensas. De igual modo, o Comitente Vendedor não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluída ou reformada, não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como quaisquer outros ônus, providências ou encargos necessários, inclusive, em relação a questões ambientais.

**4.8.** O Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e entes públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante à legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, 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 Comitente Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

**4.9.** As fotos, descrições e medidas divulgadas no portal da Leiloeira são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado do bem ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bem. Não serão aceitas reclamações referentes a fotos, informações e descrições do bem - recomenda-se a realização de visitação para avaliação do bem e consequente decisão de oferta. Reservamo-nos o direito de eventuais erros de digitação e/ou aproximações (medidas, cores, materiais, descrições em geral, acabamentos, etc).

**4.10.** Com a participação do interessado, pressupõe-se, de forma absoluta, que suas matrículas, pesquisas em órgãos competentes e os respectivos imóveis foram visitados previamente pelos licitantes, que não poderão alegar desconhecimento quanto ao estado de conservação dos bens, não cabendo ao Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP e nem a Leiloeira quaisquer

reclamações posteriores à arrematação, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, nem tampouco abatimento de preço, pedido de restituição de valores ou a devolução dos bens.

## **5 - DOS LANCES / VALORES DOS LOTES**

**5.1.** As propostas serão efetuadas pelos interessados a partir do valor mínimo, ficando a cargo da Leiloeira estabelecer a diferença para os lances.

**5.2.** Aprovado o lance, não serão aceitas desistências, sob as penas da lei.

**5.3.** Todo o lance gera compromisso. Desse modo, caso haja algum impedimento para a finalização da compra do lance vencedor, serão contatado o lance imediatamente anterior para possível análise de venda.

**5.4.** Para julgamento das propostas será adotado o critério de MAIOR LANCE, igual ou superior ao valor da avaliação, ao qual será acrescido o percentual de 5% (cinco por cento), correspondente à comissão da Leiloeira.

**5.5.** Os lances serão oferecidos no site [www.lanceja.com.br](http://www.lanceja.com.br), não conferindo ao proponente quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: eventual recusa do lance pela leiloeira oficial; quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao Comitente Vendedor a esse respeito. Os lances *online* serão concretizados no ato de sua captação pelo provedor e não no ato do envio pelo participante, em virtude das diferentes velocidades nas transmissões de dados.

**5.6.** O participante também poderá optar por registrar um lance automático, onde o sistema envia ofertas automáticas de acordo com o incremento de cada lote, caso o seu lance seja superado por outro participante, até atingir o valor máximo cadastrado.

**5.7.** Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS**. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**5.7.1.** Os participantes dos leilões autorizam a Leiloeira a excluir seus lances quando a descrição do bem sofrer alguma alteração por ser equivocada, incompleta ou por outro motivo que possa comprometer as informações publicadas a critério da Leiloeira.

## **6 - DA ARREMATAÇÃO DOS BENS**

**6.1.** Após o encerramento do leilão, o arrematante receberá um e-mail com os valores a serem depositados referentes ao valor da arrematação e da comissão da leiloeira no importe de 5% (cinco por cento) do valor do lance.

**6.2.** Os depósitos bancários/transferências/PIX deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias úteis após o encerramento do leilão para CRISTIANE BORGUETTI MORAES LOPES, CPF: 156.070.138-20, Banco Cooperativo Sicredi S.A. (748) - Agência: 0726, Conta Corrente: 13773-4 - PIX (11) 93203-7731, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado ao e-mail [financeiro@lanceja.com.br](mailto:financeiro@lanceja.com.br).

**6.3.** Após a confirmação do pagamento pela instituição financeira será emitida a Nota de Venda em favor do arrematante e será encaminhada pela Leiloeira Oficial.

**6.4.** No caso de não ser realizado o pagamento do lote no prazo estabelecido, a arrematação estará automaticamente cancelada, ficando o desistente obrigado a pagar multa equivalente ao valor de 10% (dez por cento) do lance em favor do Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP e de 5% (cinco por cento) do lance com relação a comissão devida a Leiloeira, além das consequências internas referente a suspensão ou o cancelamento de seu cadastro, bem como das sanções legais.

**6.4.1.** O não pagamento e/ou desistência, a leiloeira e o Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP efetuarão a cobrança correspondente as suas respectivas multas conforme previsão acima, em título sujeito à protesto em cartório, bem como execução extra e judicialmente.

## **7 - DA POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

**7.1.** A posse do bem será transferida ao Arrematante em até 30 (trinta) dias após comprovada a compensação bancária do valor integral do lance, com a elaboração e assinatura de Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra, operar-se-á a transmissão da posse, direitos, obrigações e ações incidentes sobre o imóvel, cabendo ao Arrematante providenciar seu ingresso no imóvel, podendo, a seu critério e após os prazos acima, retirar as chaves do imóvel perante o endereço a ser indicado pelo Vendedor Comitente.

**7.2.** A Escritura Pública de venda e compra será formalizada em até 90 (noventa) dias, que deverá ser registrada na matrícula do imóvel pelo Arrematante e este deverá apresentar ao Comitente Vendedor, no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do Instrumento, a comprovação do registro perante o Ofício Imobiliário competente, com a apresentação da certidão atualizada da matrícula do Imóvel, bem como da alteração cadastral perante órgãos públicos e condomínios quanto à responsabilidade por tributos e encargos.

**7.3.** As escrituras serão lavradas perante o Tabelionato indicado pelo Comitente Vendedor.

**7.4.** Vencida a documentação disponibilizada para a outorga da Escritura Pública, por culpa do Arrematante, ficará sob sua responsabilidade a obtenção de novos documentos, hipótese em que o Vendedor não poderá ser responsabilizado no caso de atraso.

**7.5.** O Arrematante deverá fornecer os documentos e tomar as providências necessárias quanto ao pagamento dos tributos e outras despesas perante o cartório indicado a fim de que seja efetuada a transferência da propriedade no prazo de 90 (noventa) dias, mediante assinatura da escritura pública de venda, exceto para os

casos dos impedimentos acima descritos, ocasião em que será assinado o Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra conforme previsto na cláusula 7.6, sob pena de ser cobrada do Arrematante multa diária de 1% (um por cento), tomando por base o valor do imóvel.

**7.6.** Eventuais encargos e tributos perante os órgãos competentes, bem como todas as demais despesas referentes ao imóvel serão assumidos pelo Comitente Vendedor até a data do leilão.

**7.7.** Serão de responsabilidade do Arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como impostos de transmissão, taxas, emissão de alvarás, certidões, certidões pessoais, certidões em nome do Comitente Vendedor, outorga de escrituras públicas, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúicas não declaradas ao tempo da alienação.

**7.8.** Na hipótese de ocorrer qualquer pendência documental que obste a imediata lavratura da escritura pública definitiva ficará facultado ao Vendedor celebrar Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra. O Arrematante/Comprador ficará obrigado a firmar a escritura pública definitiva tão logo concluídas todas as regularizações e providências necessárias.

**7.9.** Os valores indicados nos editais de divulgação de venda do imóvel não eximem o Arrematante quanto à responsabilidade de levantamento real dos valores devidos junto aos credores antes da aquisição, não podendo posteriormente requerer do Vendedor eventual diferença de valores.

**7.10.** Os valores lançados e não pagos pelo Arrematante após a compra do imóvel que eventualmente estiverem em nome do Vendedor e que por este vier a ser pago para liberação de Certidão Negativa ou outro procedimento, serão objeto de notificação e/ou ação de regresso contra o Arrematante acrescidos de juros e correção monetária até sua quitação.

## **8 - DAS PENALIDADES**

**8.1.** A falta de pagamento do valor da arrematação ou qualquer conduta que cause embaraço à efetivação da aquisição sujeitará o interessado às penalidades previstas nos artigos 155 e 156, de acordo com a Lei 14.133/2021, no que couber.

**8.2.** Além das sanções de natureza administrativa, os participantes que incorrerem nas condutas descritas no artigo 335 do Código Penal poderão se sujeitar às seguintes penalidades:

**Art. 335** – Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

**Pena** - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.

**Parágrafo único** - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

## **9 - DISPOSIÇÕES FINAIS**

**9.1.** O Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP é facultado o direito de revogar, anular ou adiar, mediante despacho fundamentado, a presente licitação, bem como retirar, incluir ou alterar lotes, sem que aos participantes caiba qualquer indenização.

**9.2.** Os casos omissos serão resolvidos pelo Conselho Regional de Farmácia do Estado de São Paulo - CRF/SP.

**9.3.** A descrição dos lotes se sujeita as correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminações de distorções acaso verificadas.

**9.4.** Os bens não arrematados, por falta de lances ou por não serem transferidos pelos arrematantes no prazo previsto neste Edital, serão retornados ao leilão seguinte com data ainda a ser definida.

**9.5.** O simples oferecimento de lances para aquisição dos bens implica no conhecimento e total aceitação das condições previstas neste Edital e a expressa renúncia dos arrematantes às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

**9.6.** Fica eleito o Foro da Justiça Federal – Seção Judiciária de São Paulo, para discussão de eventuais litígios, oriundos do presente leilão, com renúncia de outros, por mais privilegiados que sejam.

Anexo I: RELAÇÃO E ESPECIFICAÇÃO DO BEM

São Paulo/SP, 08 de fevereiro de 2023.

Dr. Marcelo Polacow Bisson  
Presidente

Dra. Danyelle Cristine Marini  
Diretora Tesoureira

## ANEXO I - RELAÇÃO DOS BENS

| Lote | Bens   | Avaliação             |
|------|--|-----------------------|
| 01   | <b>SALA COMERCIAL EM SÃO JOSÉ DOS CAMPOS/SP – Localizado na Av. João Guilhermino, 429 – sala 31 - Centro – São José dos Campos / SP – Área útil: 90,23 m² – Matrícula sob nº 46.590 do 1º Registro de Imóveis e Anexos de São José dos Campos</b> , que assim se descreve: Conjunto Comercial nº 31, localizado no 3º andar do Edifício Saint James, à Avenida João Guilhermino, nº 429, na cidade, comarca e circunscrição imobiliária de São José dos Campos/SP, com área útil inclusive vaga na garagem de 90,23 m², área comum de 9,35m², perfazendo uma área total construída de 99,58m², cabendo-lhe uma fração ideal de 0,00794317 centésimos milionésimos no terreno e nas coisas de uso e propriedade comum do Edifício, confrontando pela sua frente com hall de circulação do andar respectivo e com a escadaria do Edifício, pelo seu lado direito com o recuo lateral do Edifício; pelo seu lado esquerdo com o escritório nº 32 e pelos fundos com o recuo do Edifício para a Av. João Guilhermino. Inscrição Imobiliária: 11.019.011.19.4 | <b>R\$ 175.000,00</b> |

São Paulo/SP, 08 de fevereiro de 2023.

Dr. Marcelo Polacow Bisson  
Presidente

Dra. Danyelle Cristine Marini  
Diretora Tesoureira