

SESC/MS – ADMINISTRAÇÃO REGIONAL NO ESTADO DO MATO GROSSO DO SUL

LEILÃO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL N. 001/2026

CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

Página | 1

O SESC – Administração Regional no Estado do Mato Grosso Do Sul, por intermédio da Comissão Permanente de Licitação, torna público, para conhecimento dos interessados, que no local, que realizará licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, do tipo MAIOR LANCE, destinada à alienação de BEM IMÓVEL de sua propriedade, descrito no ANEXO ÚNICO, parte integrante e indissociável deste Edital, a ser realizada no local, data e horário indicados neste instrumento convocatório, sob a condução do Leiloeiro Oficial Sr. **REINALDO RODRIGUES PERDOMO**, regularmente inscrito na Junta Comercial do Estado de Mato Grosso do Sul – JUCEMS, sob a matrícula de n.º 83, tudo em conformidade com os artigos 4º, inciso VII, 9º, inciso IV, e demais disposições aplicáveis da Resolução SESC n.º 1.593/2024 - Regulamentos de Licitações e Contratos do SESC/MS.

1. DO OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente leilão a **alienação de bem imóvel**, pertencente ao patrimônio do SESC/MS, considerado ocioso, atualmente desocupado, conforme especificações descritas no **Anexo Único** deste Edital, parte integrante e indissociável do instrumento convocatório.

1.2. O critério de julgamento adotado será o de maior oferta de preço, vedada a formulação de lances inferiores ao valor de avaliação constante do Anexo Único.

1.3. O bem será vendido no estado em que se encontra, sem garantias de qualquer natureza, pressupondo-se que tenha sido previamente vistoriado pelos interessados, não sendo admitidas reclamações posteriores quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

1.4. O arremate será irrevogável e irretratável, não sendo admitida desistência pelo arrematante, sob pena de aplicação das sanções previstas neste Edital e na Resolução SESC n.º 1.593/2024.

2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

2.1. O leilão será realizado exclusivamente por meio do sistema eletrônico disponibilizado no portal <https://www.rpleiloes.com.br/> nas datas e horários estabelecidos neste Edital.

Página | 2

- 2.1.1. Data de abertura: o certame terá início no primeiro dia útil subsequente à publicação do aviso no Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul, às 9h (horário oficial do Estado de Mato Grosso do Sul), correspondente a 1 (uma) hora a menos em relação ao horário de Brasília.
- 2.1.2. Data de encerramento: **24 de fevereiro de 2026**, a partir das 14h (horário oficial do Estado de Mato Grosso do Sul), correspondente a 1 (uma) hora a menos em relação ao horário de Brasília.
- 2.1.3. Para todos os fins, inclusive para registro de lances e encerramento automático da sessão, prevalecerá o horário oficial do Estado de Mato Grosso do Sul.

2.2. Os lances poderão ser registrados a partir da abertura e permanecerão disponíveis durante todo o período do leilão, até a efetiva arrematação do lote.

3. DA VISTORIA DO BEM:

3.1. A visita técnica ao bem objeto do presente leilão é facultada aos interessados e poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 17h, até o penúltimo dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento junto à Gerência de Suprimentos e Facilities, por meio do e-mail licitacao@sescms.com.br.

3.2. O bem estará disponível para vistoria no endereço indicado no Anexo Único deste Edital.

3.3. As fotografias disponibilizadas no portal <https://www.rpleiloes.com.br/> têm caráter meramente ilustrativo e não substituem a vistoria presencial.

3.4. Caberá exclusivamente aos licitantes verificar previamente o bem, bem como promover todas as pesquisas, diligências e consultas que entenderem necessárias junto aos órgãos competentes, a fim de esclarecer a origem, a situação e eventuais dúvidas relacionadas ao bem imóvel objeto do leilão.

3.5. O não comparecimento à vistoria implica aceitação integral das condições do bem, não sendo admitidas, posteriormente, reclamações quanto ao seu estado de conservação,

características, dimensões, localização ou quaisquer outros aspectos.

3.6. O SESC/MS e o Leiloeiro Oficial não se responsabilizam por eventuais erros de descrição, omissões ou falhas tipográficas, sendo recomendada, como medida de prudência, a realização da vistoria pelos interessados.

Página | 3

3.7. O bem será alienado no estado em que se encontra, sem garantias de qualquer natureza quanto à sua adequação para o uso a que se destina, competindo exclusivamente ao arrematante assumir todos os riscos, ônus e encargos decorrentes da aquisição.

3.8. Fica vedada a visitação do bem no dia do leilão e após a arrematação.

3.9. Quaisquer dúvidas referentes ao bem deverão ser formalmente esclarecidas junto ao SESC/MS, por meio de correspondência eletrônica encaminhada ao endereço licitacao@sescms.com.br , até o prazo previsto neste Edital.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas ou jurídicas, maiores de idade ou emancipadas, domiciliadas ou estabelecidas em qualquer parte do território nacional, desde que munidas da documentação exigida neste Edital e, quando representadas, mediante procuração pública ou particular com poderes específicos para participar do certame e praticar todos os atos inerentes à arrematação.

4.2. A participação implica, por parte do licitante, a declaração de inexistência de fatos impeditivos para licitar ou contratar com a Administração, bem como o pleno conhecimento e aceitação das regras estabelecidas neste Edital.

4.3. A participação no leilão implica, por parte do licitante, declaração expressa, sob as penas da lei, de que não existem fatos impeditivos para participar de leilões ou contratar com o SESC/MS, bem como de que possui pleno conhecimento e aceita integralmente as regras, condições e exigências estabelecidas neste Edital e em seu anexo.

4.4. A participação eletrônica pressupõe que o licitante dispõe de capacidade técnica e infraestrutura tecnológica adequadas para a realização de operações no sistema eletrônico, assumindo integral responsabilidade por eventuais falhas de conexão, indisponibilidade de internet, problemas técnicos ou quaisquer outros fatores que impossibilitem a apresentação de lances.

4.5. Para participação no leilão será necessário cadastro prévio e gratuito no portal

<https://www.rpleiloes.com.br/>, com antecedência mínima de 72 (setenta e duas) horas da data de abertura do certame, ocasião em que deverão ser enviados os documentos de habilitação exigidos, sendo vedada a participação de interessados que não concluírem o cadastro dentro do prazo estabelecido.

Página | 4

- 4.5.1. As pessoas físicas deverão apresentar: documento de identidade oficial com foto, CPF, e comprovante de residência atualizado, emitido há no máximo 90 (noventa) dias.
- 4.5.2. As pessoas jurídicas deverão apresentar: contrato ou estatuto social e última alteração vigente; comprovante de inscrição no CNPJ, emitido há no máximo 30 (trinta) dias; documento de identificação do representante legal (RG ou CNH válidos); comprovante de endereço atualizado; instrumento de procuração, quando houver representação; inscrição estadual, quando aplicável, ou declaração de isenção, conforme o caso.
- 4.6. A regularidade do CPF ou do CNPJ junto à Receita Federal do Brasil constitui condição indispensável para a habilitação no certame.
- 4.7. Não poderão participar do leilão pessoas jurídicas em estado de falência, dissolução ou liquidação, bem como pessoas físicas ou jurídicas declaradas suspensas de participar de licitações, leilões ou de contratar com o SESC, enquanto perdurem os efeitos da sanção.
- 4.8. O licitante responderá civil, administrativa e criminalmente pela veracidade das informações e documentos apresentados, sujeitando-se às penalidades previstas neste Edital e na legislação aplicável em caso de declaração falsa ou inexata.

5. DO PROCEDIMENTO

- 5.1. O leilão será conduzido em modo de disputa aberto, nos termos do art. 28 da Resolução SESC n.º 1.593/2024, por meio do sistema eletrônico disponibilizado no portal <https://www.rpleiloes.com.br/>.

5.2. O acesso ao sistema eletrônico somente será permitido aos licitantes previamente cadastrados e habilitados, mediante a aceitação eletrônica integral das condições estabelecidas neste Edital e em seu anexo.

5.3. Os lances serão ofertados em tempo real, registrados automaticamente pelo sistema

eletrônico e imediatamente disponibilizados a todos os participantes, observadas as regras operacionais da plataforma.

5.4. Será admitida a apresentação de lances antecipados por licitantes previamente cadastrados, os quais concorrerão automaticamente na sessão pública, possuindo validade exclusiva para a data e o horário de realização do leilão indicados no sistema.

Página | 5

5.5. Os lances poderão ser registrados a partir da abertura da sessão e permanecerão disponíveis durante todo o período de realização do leilão, até a efetiva arrematação de cada lote, conforme as regras estabelecidas neste Edital e na plataforma eletrônica utilizada.

5.6. Não será admitido o envio de lances por qualquer meio diverso do sistema eletrônico, devendo cada oferta respeitar o incremento mínimo definido no ambiente virtual da RP Leilões.

5.7. O lote possuirá horário de fechamento definido pelo sistema, com intervalos sucessivos de 1 (um) minuto, sendo que, na hipótese de apresentação de lance nos últimos instantes finais, o cronômetro será automaticamente prorrogado por 3 (três) minutos, sucessivamente, até que não haja novas ofertas.

5.8. O encerramento do leilão ocorrerá somente após a apreçoação do lote, cabendo aos participantes acompanhar a sessão eletrônica até a sua finalização oficial, conforme registro no portal eletrônico www.rpleiloes.com.br.

5.9. Na hipótese de falha técnica que afete exclusivamente o Leiloeiro, os lances registrados permanecerão válidos. Caso a falha técnica seja generalizada, comprometendo o sistema eletrônico por período superior a 10 (dez) minutos, a sessão será suspensa e reiniciada no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas úteis, mediante comunicação oficial aos participantes.

5.10. Após a declaração do arremate, não será admitida a consideração de novos lances. A apresentação de lance implica o pleno conhecimento e aceitação irretratável de todas as normas, condições e exigências previstas neste Edital e em seus anexos, obrigando-se o arrematante a cumprí-las de forma definitiva e irrevogável.

5.11. Será considerado vencedor do lote o licitante que apresentar o maior lance válido, desde que atendidas todas as condições estabelecidas neste Edital.

5.12. Confirmada a arrematação, o Leiloeiro Oficial emitirá a Nota de Arremate, a qual será encaminhada ao endereço eletrônico cadastrado pelo arrematante, formalizando o resultado

do leilão.

6. DO PAGAMENTO

6.1. O Leiloeiro Oficial credenciado, **REINALDO RODRIGUES PERDOMO**, será responsável pela apuração e arrecadação da comissão de leiloeiro, nos termos do Decreto n.^o 21.981/1932.

Página | 6

6.2. O arrematante receberá fatura ou boleto eletrônico referente à comissão do leiloeiro, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor do arremate, a ser paga no prazo de até 5 (cinco) dias consecutivos, contados da data da arrematação, por meio das opções disponibilizadas (boleto bancário ou PIX), tendo como beneficiário final o Leiloeiro Oficial.

6.2.1 A fatura ou boleto eletrônico referente à comissão do leiloeiro será encaminhada ao endereço eletrônico informado pelo arrematante no momento do cadastro, contendo, no mínimo, a identificação do arrematante, o número do lote arrematado, o valor total do arremate e o valor correspondente à comissão do leiloeiro.

6.2.2 O pagamento da comissão do leiloeiro constitui condição indispensável para a continuidade do procedimento de adjudicação do lote.

6.2.3 Confirmado o pagamento da comissão do leiloeiro, a autoridade competente do SESC/MS procederá à adjudicação do lote em favor do arrematante, mediante a emissão do respectivo Termo de Adjudicação.

6.2.4 A eventual ausência de recebimento da fatura ou boleto eletrônico não exime o arrematante da obrigação de efetuar o pagamento da comissão do leiloeiro, devendo, em caso de qualquer irregularidade, contatar imediatamente o Leiloeiro Oficial Credenciado para solicitação de reenvio ou esclarecimentos.

6.3. No ato da adjudicação, o arrematante deverá efetuar o pagamento de 40% (quarenta por cento) do valor do arremate, no prazo de até 3 (três) dias consecutivos, a título de sinal e princípio de pagamento do preço do imóvel.

6.4. O saldo remanescente de 60% (sessenta por cento) do valor do arremate poderá ser pago à vista diretamente ao SESC/MS ou parcelado em até 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, mediante depósito em conta bancária vinculada ao Tabelionato de Notas responsável pela lavratura da escritura pública, na forma de depósito vinculado, exclusivamente para fins de formalização do ato notarial, nos termos do contrato de compra

e venda e das condições estabelecidas neste Edital.

6.4.1 Nessa hipótese, o Tabelionato de Notas atuará unicamente como depositário temporário dos valores, não se confundindo com sujeito arrecadador ou credor, nem assumindo responsabilidade pelas obrigações principais entre as partes, procedendo à liberação dos valores ao SESC/MS ou a quem este formalmente indicar após a formalização da escritura pública e a comprovação da quitação integral do preço.

6.5. A entrega da posse do bem, bem como a lavratura da escritura definitiva, ficam condicionadas à quitação integral do preço do imóvel.

6.6. O prazo para lavratura da escritura pública e para o registro do imóvel será de até 90 (noventa) dias consecutivos, contados da quitação integral do preço, ressalvados os prazos e exigências do Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.6.1 O inadimplemento das obrigações de pagamento poderá sujeitar o arrematante às sanções previstas neste Edital e na Resolução SESC nº 1.593/2024, facultando-se ao SESC/MS, a seu exclusivo critério, adjudicar o lote ao licitante classificado em segundo lugar, desde que este manifeste expressa concordância e sejam mantidas as condições da arrematação, respeitada a ordem de classificação.

6.7. O inadimplemento de qualquer parcela do preço do imóvel acarretará, sem prejuízo das demais sanções previstas neste Edital, a incidência de multa moratória de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, contada em dias consecutivos, limitada ao 10º (décimo) dia de atraso, quando então o arrematante será declarado desistente.

6.7.1 O inadimplemento definitivo das obrigações de pagamento, nos termos deste Edital, configurará desistência do arremate, sujeitando o arrematante às penalidades administrativas cabíveis, sem prejuízo da cobrança judicial dos valores devidos.

6.8. A declaração de desistência, expressa ou tácita, implicará a perda integral do sinal pago, sem prejuízo da aplicação cumulativa de multa, da retenção de valores, da indenização por perdas e danos e das demais penalidades cabíveis, conforme previsto neste Edital e no contrato de compra e venda a ser firmado.

6.9. As sanções previstas neste Edital e na Resolução SESC nº 1.593/2024 poderão deixar de ser aplicadas exclusivamente nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovadas pelo arrematante e formalmente reconhecidas pela Comissão Organizadora de Leilão do SESC/MS, sem prejuízo da adoção das medidas cabíveis, quando for o caso.

6.10. Nos termos do Decreto nº 21.981/1932, o Leiloeiro Oficial poderá adotar os meios legais de cobrança dos valores que lhe sejam devidos, inclusive mediante a emissão de título de crédito e seu encaminhamento a protesto, sem prejuízo das medidas judiciais cabíveis.

6.11. DA VENDA EM CARÁTER “AD CORPUS”

Página | 8

6.11.1 O bem imóvel objeto do presente leilão será vendido em caráter “AD CORPUS” – no estado em que se encontra , sendo que as áreas, medidas, confrontações e demais informações constantes deste edital, catálogos, anúncios ou de quaisquer outros meios de divulgação meramente enunciativas, por reproduzirem os dados constantes do registro imobiliário competente.

6.11.2 O ARREMATANTE declara, desde já, que adquire o imóvel como corpo certo, considerado em sua integralidade, independentemente de suas exatas e verdadeiras dimensões, limites ou confrontações, não podendo, em nenhuma hipótese e a qualquer tempo ou título, exigir complemento de área, reclamar modificações nas disposições internas, alegar desconhecimento das condições, características, estado de conservação ou localização do bem, nem pleitear rescisão do negócio, abatimento proporcional do preço ou qualquer forma de indenização, ainda que eventualmente constatada divergência entre a área real do imóvel e aquela indicada em registros, plantas ou descrições.

6.11.3 Fica expressamente consignado que a eventual diferença de área, ainda que superior a 1/20 (um vinte avos), não ensejará qualquer direito ao arrematante de exigir complemento de área, abatimento do preço, revisão das condições da arrematação ou rescisão do contrato, nos termos do artigo 500 do Código Civil.

6.11.4 O contrato de compra e venda a ser firmado em decorrência da arrematação conterá cláusula expressa reiterando o regime da venda em caráter “ad corpus”, nos termos acima descritos, como condição essencial do negócio jurídico.

7. DA TRANSFERÊNCIA DO BEM

7.1. A transferência do bem imóvel objeto do presente leilão somente ocorrerá após a comprovação do pagamento integral do valor do arremate e da comissão do leiloeiro, mediante a apresentação da Nota de Arremate e da documentação pertinente, conforme orientações do Leiloeiro Oficial Credenciado e do SESC/MS, observadas as exigências

legais e cartorárias aplicáveis.

7.2. O arrematante assumirá integral responsabilidade por todas as despesas necessárias à transferência do bem imóvel, incluindo, mas não se limitando, a impostos, taxas, emolumentos cartorários, custos de escritura pública, registro imobiliário e demais encargos incidentes.

7.3. Para a efetivação da transferência, o arrematante deverá apresentar documento oficial de identificação com foto e, quando representado, procuração específica com poderes expressos para a prática dos atos necessários à transferência do imóvel.

7.4. O SESC/MS e o Leiloeiro Oficial Credenciado, Sr. REINALDO RODRIGUES PERDOMO, não se responsabilizam por quaisquer custos, ônus, encargos, tributos, regularizações ou providências de qualquer natureza que se façam necessárias após a arrematação, competindo exclusivamente ao arrematante adotar as medidas cabíveis para a regular transferência do bem imóvel.

8. DAS PENALIDADES

8.1. O inadimplemento total ou parcial das obrigações assumidas pelo arrematante, nos termos deste Edital, sujeitará o infrator às penalidades administrativas previstas nos artigos 39 a 41 da Resolução SESC n.º 1.593/2024, sem prejuízo das demais consequências contratuais e legais já previstas, observados os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

8.2. Constituem penalidades administrativas passíveis de aplicação, conforme a gravidade da infração:

- I – multa sancionatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor do bem arrematado;
- II – suspensão do direito de participar de licitações e leilões promovidos pelo SESC/MS, pelo prazo de até 3 (três) anos;

8.3. As penalidades poderão ser aplicadas isolada ou cumulativamente, de acordo com a natureza e a gravidade da infração cometida.

8.4. A aplicação de qualquer penalidade administrativa será precedida de regular processo administrativo, no qual serão assegurados ao arrematante o contraditório e a ampla defesa, nos termos da legislação aplicável e da Resolução SESC nº 1.593/2024.

8.5 Sem prejuízo das penalidades administrativas previstas neste Edital, condutas que tenham por finalidade impedir, perturbar ou fraudar o leilão público poderão caracterizar o

crime previsto no art. 335 do Código Penal, sujeitando o infrator às sanções penais cabíveis.

8.6 As penalidades administrativas previstas neste bloco não se confundem com as consequências contratuais decorrentes do inadimplemento, tais como perda de valores pagos, retenções, multas moratórias e cobranças judiciais, as quais são disciplinadas especificamente em outros dispositivos deste Edital.

Página | 10

9. DOS RECURSOS

9.1. Das decisões proferidas no âmbito do presente leilão caberá recurso administrativo, no prazo de 3 (três) dias úteis, contados da publicação do ato ou da ciência oficial do interessado, conforme o caso.

9.2. São hipóteses de cabimento do recurso administrativo, dentre outras previstas na legislação e na Resolução SESC n.º 1.593/2024:

- I – o julgamento dos lances;
- II – a anulação ou a revogação do leilão.

9.3. Interposto o recurso, os demais licitantes serão notificados para, querendo, apresentarem contrarrazões no prazo de 3 (três) dias úteis. Encerrado esse período, com ou sem manifestação, o recurso será julgado no prazo de até 10 (dez) dias úteis.

9.4. O recurso deverá ser dirigido à Assessoria Jurídica do SESC/MS, por intermédio do Leiloeiro Oficial, a quem compete o juízo de retratação, podendo reconsiderar a decisão recorrida ou encaminhar o recurso devidamente instruído para julgamento.

9.5. Constituem requisitos formais do recurso, sob pena de não conhecimento:

- I – ser apresentado por escrito, de forma clara e fundamentada;
- II – conter a identificação do recorrente (nome ou razão social, CPF ou CNPJ e endereço);
- III – estar devidamente assinado pelo interessado ou por seu representante legal, com a comprovação dos poderes de representação, quando aplicável;
- IV – ser protocolado tempestivamente, por meio eletrônico ou presencial, nos canais oficialmente disponibilizados pelo SESC/MS, observado o horário de funcionamento administrativo, especialmente:
 - a) Presencialmente, na Rua Das Pérolas, 221, Bairro Jardim Petrópolis, Campo Grande/MS, das 08h às 17h, nos dias úteis.

9.6 A decisão do recurso será publicada no mesmo meio de divulgação do Edital,

garantindo-se a transparência e a ciência aos interessados.

10. DA CONTAGEM DOS PRAZOS

10.1. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o dia do vencimento, considerando-se os prazos em dias consecutivos, salvo disposição em contrário.

10.2. Os prazos terão início e vencimento em dias de expediente administrativo do SESC/MS, não se computando como termo inicial ou final os dias em que não houver funcionamento regular da instituição.

10.3. Quando o vencimento recair em dia em que não houver expediente administrativo no SESC/MS, o prazo ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia útil subsequente.

Página | 11

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1. O Leiloeiro Oficial atua como mandatário do SESC/MS, não se enquadrando na condição de fornecedor, comerciante ou revendedor, nos termos da legislação civil aplicável e do Decreto n.º 21.981/1932.

11.2. O SESC/MS não reconhecerá reclamações de terceiros com os quais o arrematante venha a transacionar o bem adquirido após a arrematação, uma vez que a relação jurídica decorrente do presente leilão se estabelece exclusivamente entre o arrematante e o SESC/MS.

11.3. O bem objeto deste Edital será transferido ao arrematante nas condições descritas no Anexo Único, inexistindo, até onde consta dos registros do SESC/MS, ônus fiscais, judiciais ou extrajudiciais, ressalvadas eventuais anotações expressamente consignadas no Anexo Único, bem como aquelas que, por sua natureza legal, não possam ser afastadas, competindo ao arrematante a verificação de sua situação junto aos órgãos competentes.

11.4. O SESC/MS poderá, por razões de interesse institucional ou por ilegalidade, alterar, revogar ou anular o presente leilão, mediante decisão devidamente motivada, observadas as formalidades previstas no artigo 60 da Resolução SESC nº 1.593/2024.



11.5. Os casos omissos serão resolvidos pela Assessoria Jurídica do SESC/MS, aplicando-se, subsidiariamente, as disposições da Resolução SESC nº 1.593/2024 e, quando compatíveis, os princípios gerais do Direito Administrativo e do Direito Civil.

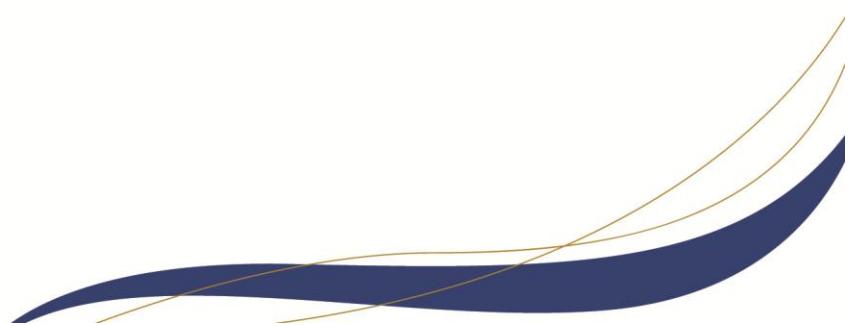
11.6. Eventuais esclarecimentos deverão ser solicitados por escrito à Comissão Permanente de Licitação, exclusivamente por meio dos canais oficiais de contato indicados neste Edital. Página | 12

11.7. O resultado do julgamento deste certame será publicado no site <https://www.rpleiloes.com.br/> e no portal www.sescms.com.br/licitacoes, assegurando-se ampla publicidade ao ato praticado.

11.8. Integra o presente Edital, independentemente de transcrição, o Anexo Único – Descrição do bem e valor de avaliação, para todos os fins de direito.

11.9. Para dirimir eventuais controvérsias decorrentes da interpretação ou execução deste Edital, fica eleito o foro da Comarca de Campo Grande/MS, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Comissão Permanente de Licitação



TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO

Constitui objeto deste Termo de Referência a VENDA DE BEM IMÓVEL de propriedade do Sesc Mato Grosso do Sul, localizado na rua 15 de Novembro, nº 750, na cidade de Campo Grande, nas formas colocadas neste termo de referência.

1. JUSTIFICATIVA

A alienação do imóvel se justifica por não se tratar de um bem essencial às atividades atuais e futuras do SESC MS. Embora tenha sido inicialmente considerado para implantação de uma unidade cultural, análises técnicas e estratégicas demonstraram limitações importantes quanto à viabilidade e ao retorno institucional do investimento.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente Termo de Referência será regido pelo Regulamento de Licitações e Contratos do Sistema “S”, a Resolução Sesc nº 1.593/2024, a Resolução nº 1.450/2020 no que couber, e demais normativos internos do Regional.

3. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

3.1 O objeto do presente procedimento licitatório é **composto** por:

LOTE	DESCRÍÇÃO DOS SERVIÇOS	MATRICULA(S)
1	Área do Imóvel conforme o lote abaixo: Imóvel: LOTE A, da rua 15 de Novembro, nº 750, na cidade de Campo Grande, com os seguintes limites: Ao Norte, com a rua 15 de Novembro, medindo 29,60 metros; ao SUL, 29,60 metros; Ao LESTE, 46 metros; A OESTE 46 metros, composto de um prédio de alvenaria com 02 (dois) pavimentos e subsolo, com área total construída de 1.307,36 metros quadrados, assim descritos:	125.729

	Pavimento térreo – Cine 01 e Cine 02; Pavimento Superior: Salas de espera, sanitários, cabines de projeção e salas técnicas; Subsolo: Salas de manutenção, cabine de força, ante-camara, caixa d'agua.	
--	--	--

Página | 14

- a. O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontra.
- b. A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º, Art. 500, do Código Civil.

4. DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA

4.1 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.

4.2 Em atendimento ao que dispõe a Resolução Sesc 1.450/2020, que disciplina as operações imobiliárias das Administrações Nacional e Regionais do Sesc, procedeu-se à avaliação do bem a ser alienado.

4.3 O valor total de avaliação do bem será o valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta: **R\$ 4.944.755,22** (quatro milhões, novecentos e quarenta e quatro mil, setecentos e cinquenta e cinco reais e vinte e dois centavos).

5. DA VISITA TÉCNICA

5.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

5.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 17h, até o penúltimo dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Gerência de Suprimentos e Facilities, pelo e-mail:



licitacao@sescms.com.br

5.3 O licitante pode ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

Página | 15

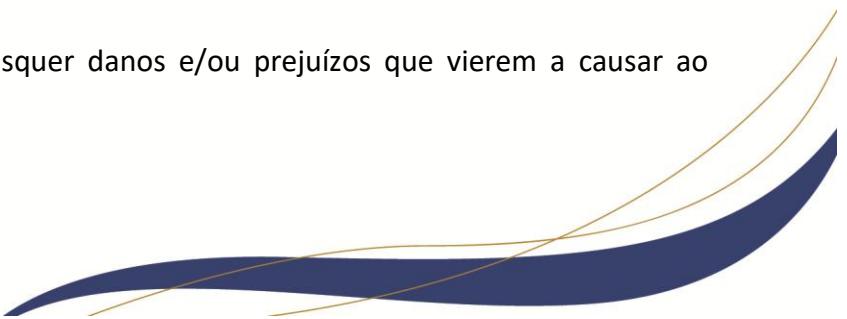
5.4 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

5.5 A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinada pelo interessado documento com a declaração de conhecimento das condições do imóvel, nos termos do anexo I, independente da realização de visita.

5.6 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

6 DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO

- a) Prestar os serviços observando todas as normas legais, administrativas e técnicas vigentes;
- b) Cumprir rigorosamente os prazos para realização dos serviços;
- c) Garantir a boa qualidade dos serviços;
- d) Solicitar todas as informações e/ou documentos necessários a execução dos serviços;
- e) Prestar prontamente todos os esclarecimentos que forem solicitados pelo CONTRATANTE, cujas reclamações se obriga a atender;
- f) Manter atualizados os documentos exigidos para o Edital de Credenciamento nº 25/001;
- g) Responsabilizar-se pelo recolhimento de todos os impostos, taxas, e encargos resultantes da execução do objeto, inclusive os de natureza trabalhista, previdenciária, administrativa, fiscal e comercial, seja extrajudicialmente ou na hipótese de demanda judicial, prêmios de seguro, emolumentos, demais despesas diretas ou indiretas, e quaisquer outros ônus que se fizerem necessários a execução dos serviços contratados não cabendo subsidiariedade ou solidariedade com o Sesc/MS;
- h) Responsabilizar-se por todos e quaisquer danos e/ou prejuízos que vierem a causar ao



CONTRATANTE ou a terceiros, bem como ressarcir todo e qualquer dano que causar ao CONTRATANTE, ou a terceiros, ainda que culposo, praticado por seus prepostos, empregados ou terceirizados, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou acompanhamento pelo CONTRATANTE;

Página | 16

- i) Não ceder ou transferir, sob nenhum pretexto, a responsabilidade das obrigações assumidas para outra(s) pessoa(s) física(s) ou jurídica(s);
- j) Manter, sob as penas da lei, o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, informações, documentos, especificações técnicas e comerciais dos bens sob sua responsabilidade, de que venha a tomar conhecimento ou ter acesso, ou que venham a ser confiados, sejam relacionados ou não com a prestação de serviços objeto o contrato, bem como cuidar para que as informações confidenciais fiquem restritas ao conhecimento tão somente das pessoas que estejam diretamente relacionadas em decorrência de determinadas atividades, obedecendo aos princípios da finalidade, adequação, necessidade e segurança que dispõe a Lei Geral de Proteção de Dados nº 13.709/2018;
- k) Responder por qualquer tipo de autuação ou ação que venha a sofrer em decorrência da prestação de serviços, bem como pelos contratos de trabalho de seus empregados, mesmo nos casos que envolvam eventuais decisões judiciais, eximindo o CONTRATANTE de qualquer solidariedade ou responsabilidade.

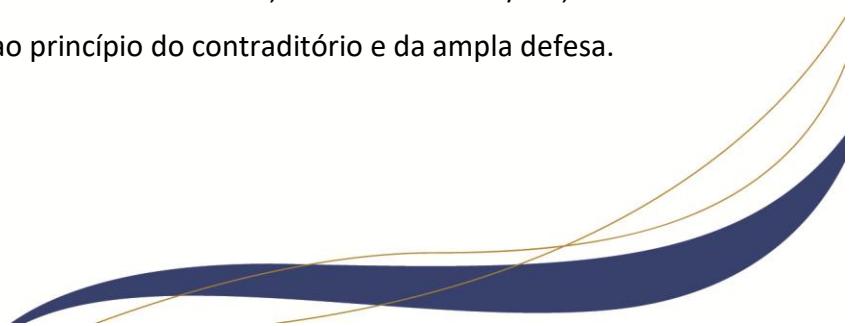
7 FISCALIZAÇÃO

7.1. O Leilão será acompanhado pela Gerencia de Suprimentos e Facilities.

8 PENALIDADES

8.1 O inadimplemento total ou parcial ou o atraso no cumprimento das obrigações assumidas ensejará na aplicação das seguintes penalidades:

- 8.1.1 Termo de Notificação;
 - 8.1.2 Rescisão unilateral do contrato por parte do Sesc/MS;
 - 8.1.3 Suspensão de licitar ou contratar com o Sesc por prazo não superior a 3 (três) anos.
- 8.2 As penalidades poderão ser aplicadas cumulativamente, a critério do Sesc/MS, bem como deverão ser aplicadas em observância ao princípio do contraditório e da ampla defesa.



9 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

9.1 No ato da adjudicação, o arrematante deverá efetuar o pagamento de 40% (quarenta por cento) do valor do arremate, no prazo de até 3 (três) dias consecutivos, a título de sinal e princípio de pagamento do preço do imóvel.

9.2 O saldo remanescente de 60% (sessenta por cento) do valor do arremate poderá ser pago à vista diretamente ao SESC/MS ou parcelado em até 5 (cinco) parcelas mensais, iguais e sucessivas, mediante depósito em conta bancária vinculada ao Tabelionato de Notas responsável pela lavratura da escritura pública, na forma de depósito vinculado, exclusivamente para fins de formalização do ato notarial, nos termos do contrato de compra e venda e das condições estabelecidas neste Edital.

9.2.1 Nessa hipótese, o Tabelionato de Notas atuará unicamente como depositário temporário dos valores, não se confundindo com sujeito arrecadador ou credor, nem assumindo responsabilidade pelas obrigações principais entre as partes, procedendo à liberação dos valores ao SESC/MS ou a quem este formalmente indicar após a formalização da escritura pública e a comprovação da quitação integral do preço.

9.3 A entrega da posse do bem, bem como a lavratura da escritura definitiva, ficam condicionadas à quitação integral do preço do imóvel.

10 DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

10.1 A transferência do bem imóvel objeto do presente leilão somente ocorrerá após a comprovação do pagamento integral do valor do arremate e da comissão do leiloeiro, mediante a apresentação da Nota de Arremate e da documentação pertinente, conforme orientações do Leiloeiro Oficial Credenciado e do SESC/MS, observadas as exigências legais e cartorárias aplicáveis.

10.2 O arrematante assumirá integral responsabilidade por todas as despesas necessárias à transferência do bem imóvel, incluindo, mas não se limitando, a impostos, taxas, emolumentos cartorários, custos de escritura pública, registro imobiliário e demais encargos incidentes.

10.3 Para a efetivação da transferência, o arrematante deverá apresentar documento oficial de identificação com foto e, quando representado, procuração específica com poderes expressos para a prática dos atos necessários à transferência do imóvel.

10.4 O SESC/MS e o Leiloeiro Oficial Credenciado não se responsabilizam por quaisquer custos, ônus, encargos, tributos, regularizações ou providências de qualquer natureza que se façam necessárias após a arrematação, competindo exclusivamente ao arrematante adotar as medidas cabíveis para a regular transferência do bem imóvel.

Página | 18

11 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

11.1 Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.

11.2 Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis e a Prefeitura, em sendo o caso.

11.3 Cumprir os prazos de transferência, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pelo SESC.

11.4 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de Leilão e em lei, tais como:

- A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

- As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis.

- As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o SESC de quaisquer ônus/providências pertinentes.