



EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 002/2022

CONDIÇÕES BÁSICAS.

1.1 **O CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS DO PARANÁ – CRECI 6ª REGIÃO/PR**, torna público, a todos os interessados em geral, que fará realizar licitação, sob a modalidade **de LEILÃO PÚBLICO**, por intermédio de **LEILOEIRO OFICIAL** credenciado, Senhor **WERNO KLÖCKNER JÚNIOR**, regularmente matriculado na Junta Comercial do Estado do Paraná (JUCEPAR), para alienação de 01 (um) imóvel urbano, discriminado no Termo de Referência (Anexo I), sendo que a autorização para a respectiva alienação, em cumprimento ao disposto no artigo 4º, inciso XX, do Regimento Interno do Conselho **Federal** de Corretores de Imóveis (COFECI) foi expedida através da DECISÃO/COFECI nº 033/2019 aprovada na Sessão Plenária realizada no dia 29 de novembro de 2019, e também sob a égide da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e, supletiva e subsidiariamente, com fundamento na Lei Federal nº 9.636, de 15 de maio de 1998, no que couber, e também nos termos da INSTRUÇÃO NORMATIVA nº 205, de 18 de outubro de 2019, além das demais especificações e condições constantes neste Edital e seus anexos.

2 – DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO.

2.1 – Data e hora da Sessão de Leilão: **15 de DEZEMBRO de 2022**, a iniciar-se às **16 horas (horário de Brasília)**.

2.2 – Local da Sessão do Leilão: **Avenida Carlos Gomes, 226, térreo, Zona 05, Maringá-PR e no site abaixo de titularidade do leiloeiro:**

2.3 – Leiloeiro Oficial: **WERNO KLÖCKNER JÚNIOR**

2.4 – Site do Leiloeiro: www.kleiloes.com.br

2.5 – Data de divulgação do resultado oficial: **20/12/2022.**

3 – DO OBJETO.

3.1 O objeto da presente licitação é a alienação de 01 (um) imóvel urbano individualizado e com matrícula autônoma, localizado na Rua General Carneiro, nº 680, esquina com a Rua Benjamin Constant, em Curitiba/PR, **com as demais características e confrontações discriminadas no item “01” DO TERMO DE REFERÊNCIA (Anexo I)**. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames, mesmo legais, e é de propriedade e domínio pleno e exclusivo do Conselho Regional de Corretores de imóveis do Paraná – CRECI/PR, o qual encontra-se devidamente desocupado.

3.2 A autorização de alienação do imóvel decorre de decisão unânime do Plenário do CRECI/PR, em sessão realizada no dia 28/08/2019 e Autorização



do Plenário do COFECI, nº 033/2019, adotada em sessão do dia 29 de novembro de 2019.

3. RETIRADA DO EDITAL.

3.1. Este edital poderá ser obtido através de solicitação a ser feita pelo e-mail licitacoes@crecibr.gov.br, no site do leiloeiro: <https://www.kleiloes.com.br> e será disponibilizado no Portal do CRECI/PR, no link <http://www.crecibr.gov.br/index.php/news/editais>.

4 – DA HABILITAÇÃO.

4.1– Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas (capazes de exercer os atos da vida civil, brasileiros ou naturalizados) ou jurídicas, nos termos da legislação.

4.2 Não será admitida nesta licitação a participação de empresa cujo(s) sócio(s), dirigente(s) ou administrador(es):

- 4.2.1 Seja(m) servidor(es) do CRECI/PR;
- 4.2.2 Seja(m) conselheiro(s) do CRECI/PR;
- 4.2.3 Que faça parte de Comissões do CRECI/PR.

4.3 No caso de participação de empresas que estejam constituídas sob a forma de consórcio, deve ser atendido o previsto no artigo 33 da Lei 8.666/93.

4.4 – As pessoas físicas deverão apresentar ao leiloeiro ou a pessoa designada por ele, cópia simples acompanhadas dos originais para conferência ou cópia autenticada dos seguintes documentos:

- cédula de identidade;
- CPF;
- comprovante de endereço;
- procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, se for o caso;

4.5 – As pessoas jurídicas deverão apresentar ao leiloeiro ou a pessoa designada por ele, cópias simples acompanhadas dos originais para conferência ou cópia autenticada dos seguintes documentos:

- CNPJ;
- Ato Constitutivo e devidas alterações;
- CPF e cédula de identidade do representante legal;
- Procuração com firma do outorgante reconhecida por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

5 – DA COMISSÃO DO LEILOEIRO, DO PREÇO MÍNIMO DO IMÓVEL E DAS FORMAS DE PAGAMENTO.

5.1 – O arrematante pagará, **EM ATÉ 02 DIAS ÚTEIS APÓS A SESSÃO**



PÚBLICA, o valor da comissão do leiloeiro, correspondente a **5% do lance vencedor**.

5.1.1 – **O valor da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado**.

5.2 O preço mínimo será a média encontrada sobre as avaliações realizadas no imóvel, estabelecido e fixado em R\$ **1.732.00,00** (um milhão, setecentos e trinta e dois mil reais);

5.3 A proposta vencedora para **PAGAMENTO à VISTA**, deverá atender essas condições mínimas: (i) Sinal de negócio no valor mínimo de 10% (dez por cento) da proposta e comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) depositados em até 02 (dois) dias úteis após a arrematação; (ii) o restante em parcela única, com vencimento em 30 dias após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

BENEFICIÁRIO	FORMA DE PAGAMENTO	PRAZO DE PAGAMENTO	FORMA DE CORREÇÃO
LEILOEIRO	5% SOBRE O VALOR ARREMATADO	EM ATÉ 02 DIAS ÚTEIS, APÓS A SESSÃO PÚBLICA	SEM CORREÇÃO
CRECI/PR	10% DE SINAL DE NEGÓCIO SOBRE O VALOR ARREMATADO	EM ATÉ 02 DIAS ÚTEIS, APÓS A SESSÃO PUBLICA	SEM CORREÇÃO
CRECI/PR	90% SOBRE O VALOR ARREMATADO	30 DIAS APÓS A ASSINATURA DO DOCUMENTO DE TRANSFERÊNCIA (Escritura Pública de Compra e Venda)	SEM CORREÇÃO

5.4 A proposta para **PAGAMENTO PARCELADO**, deverá atender essas condições mínimas: (i) Sinal de negócio no valor mínimo de 10% (dez por cento) da proposta e comissão do leiloeiro de 5% (cinco por cento) depositados em até 02 dias úteis após a arrematação; (ii) o restante parcelado em até 12 (doze) prestações mensais e sucessivas, reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), com vencimento da primeira parcela em 30 dias após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

BENEFICIÁRIO	FORMA DE PAGAMENTO	PRAZO DE PAGAMENTO	FORMA DE CORREÇÃO
LEILOEIRO	5% SOBRE O VALOR ARREMATADO O VALOR da comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado	EM ATÉ 02 DIAS ÚTEIS, APÓS A SESSÃO PÚBLICA	SEM CORREÇÃO
CRECI/PR	10% DE SINAL DE NEGÓCIO SOBRE O VALOR ARREMATADO	EM ATÉ 02 DIAS ÚTEIS, APÓS A SESSÃO PUBLICA	SEM CORREÇÃO



CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 1/12)	30 DIAS APÓS A ASSINATURA DO CONTRATO	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 2/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 1/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 3/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 2/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 4/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 3/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 5/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 4/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 6/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 5/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 7/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 6/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 8/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 7/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 9/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 8/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 10/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 9/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 11/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 10/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)
CRECI/PR	7,5% SOBRE O VALOR ARREMATADO (PARCELA 12/12)	30 DIAS APÓS A PARCELA 11/12	Reajustadas pelo IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado)

5.5 - Os pagamentos descritos nos subitens 5.3 e 5.4 acima, deverão ser realizados diretamente pelo arrematante ou por seu representante legal, por depósito ou transferência bancária na **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, Agência 0368, operação: 003 e Conta Corrente nº 3333-9 em nome do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 6ª Região – CRECI/PR – CNPJ 76.693.910/0001-69.**

5.6 – Os pagamentos far-se-ão em moeda nacional e/ou pela emissão de **02 (duas) transferências, sendo uma de valor correspondente à comissão do leiloeiro e a outra referente ao sinal.**

5.7. - O arrematante deverá apresentar, no prazo de dois dias úteis contados da data do leilão, pagamento de sinal equivalente a 10% (dez por cento) do valor



da arrematação, complementando o pagamento do valor da arrematação nos prazos e nas condições previstos neste edital de licitação.

5.8. - Na hipótese de não ser complementado o preço do imóvel na forma deste edital de licitação, o arrematante perderá, em favor do CRECI/PR, o valor correspondente ao sinal e em favor do leiloeiro a respectiva comissão.

5.7 – O arrematante que não efetuar o pagamento do lance e/ou da comissão do leiloeiro nos prazos previstos fica impedido de participar de leilões realizados pelo CRECI/PR.

5.8 - Se for o caso, é de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. No caso de não obtê-lo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente dentro do prazo assinalado neste Edital com recursos próprios do interessado.

5.9 - No caso de compra para pagamento parcelado, o contrato de promessa de compra e venda conterá CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA, nos termos dos artigos 397, 474 e 475, do Código Civil. Portanto, as partes ajustam expressamente que a inexecução da prestação tem como consequência a resolução do contrato que se opera de pleno direito, ou seja, fica estabelecida a REVERSÃO DA VENDA DO IMÓVEL caso o adquirente não quite o saldo devedor do preço do imóvel dentro do prazo assinalado na proposta de compra e previsto no Edital, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

5.10 - Na hipótese de o licitante decair do direito à aquisição, o CRECI/PR convocará os demais licitantes, pela ordem de sua classificação, para facultar-lhes o direito de adquirir o imóvel nas mesmas condições do lance vencedor. Cada interessado terá o prazo de até cinco (5) dias corridos para manifestar o seu interesse, sob pena de preclusão.

6 – DOS LANCES.

6.1 – Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo na modalidade **PRESENCIAL** e **ON-LINE**.

6.2 – Na modalidade INTERNET os lances são realizados *on-line*, por meio de acesso identificado, no site do leiloeiro na data e horário estabelecidos nos itens 1.1 e 1.2.

6.2.1 – O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro, indicado no item 1.4, para anuência às regras de participação dispostas nesse mesmo site e obtenção de “login” e “senha”, os quais possibilitarão a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.

6.2.2 – O interessado assume os riscos oriundos de falhas ou



impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

6.2.3 – Na modalidade INTERNET os documentos são remetidos ao leiloeiro conforme instruções contidas no seu site (do leiloeiro).

6.2.4 – A não apresentação dos documentos especificados neste edital, na forma prevista nos itens 4.4 e 4.5, implicará na imediata desqualificação do interessado para participação no leilão, em qualquer das modalidades aqui previstas.

7 – DA APURAÇÃO DO LANCE VENCEDOR.

7.1 – Será considerado o lance vencedor aquele que resultar no **maior valor acima do preço mínimo** apresentado no ato do leilão.

8 – DA ATA DO LEILÃO.

8.1 – Será elaborada a Ata do Leilão contendo o valor do lance vencedor e os dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

8.2 – O Termo de Arrematação, que constitui o **Anexo III**, é assinado pelo leiloeiro e pelo arrematante.

8.3 – A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

9 – DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL.

9.1 – A homologação do resultado do leilão é efetuada pela Comissão, na Ata do Leilão.

9.2 – O resultado oficial do leilão público será divulgado por meio de afixação da ata do Leilão, nos mesmos locais onde se procedeu a divulgação deste edital e publicação no DOU.

10 – DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA.

10.1 – No caso de pagamento a vista, o arrematante será convocado para, no prazo de até cinco (5) dias úteis, contados do recebimento da convocação, assinar o correspondente Contrato de Promessa de Compra e Venda, o que se dará na sede do CRECI/PR, à Rua General Carneiro, nº 814, em Curitiba/PR.

10.2 – A escritura pública de compra e venda, no caso de pagamento a vista, será assinada no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da data da arrematação.



10.3 No caso de proposta para pagamento parcelado, o licitante vencedor também será convocado para assinar o Contrato no prazo de cinco (5) dias úteis e para, na mesma data, **apresentar o comprovante do pagamento do sinal de negócio no valor mínimo de 10% (dez por cento)** ou de acordo com a sua proposta, se superior. O valor correspondente será depositado conforme item 5.4.

10.4 A não assinatura do contrato previsto no item anterior, caracteriza-se em desistência da compra. Nessa hipótese, uma vez convocado, o arrematante não efetuar o pagamento total ou o sinal de negócio, nos termos da proposta e do contido neste Edital, decairá do direito à aquisição e incorrerá em multa correspondente a 10% (dez por cento) do preço mínimo do imóvel, autorizando-se, nesse caso, a retenção do dinheiro depositado a título de entrada.

11 DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA E DA ESCRITURA DEFINITIVA.

11.1 Na hipótese de lance para pagamento a vista, o depósito correspondente à quitação do preço será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias após, contados da assinatura do referido Contrato de Compra e Venda.

11.2 Efetuado o pagamento integral da compra, o licitante providenciará, às suas expensas, a Escritura Pública de Compra e Venda, que será assinada pelo CRECI/PR. O comprador deverá comprovar a transferência da titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes, tais como Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura, companhia de energia elétrica, de água e outras, no prazo de até 30 (trinta) dias, após a assinatura da Escritura, sob pena do aforamento das medidas legais e pertinentes para cumprimento da obrigação de fazer, com pedido de imposição de multa diária no caso de descumprimento.

11.3 Se houver descumprimento dessas obrigações e a consequente perda dos direitos com relação à adjudicação do objeto da presente licitação, ficará rescindido, de pleno direito, o Contrato de Compromisso de Compra e Venda, bem como incidirá a parte faltosa na aplicação de multa em favor do CRECI/PR, correspondente a 10% (dez por cento) do preço mínimo, cujo valor será de imediato integralizado em seu patrimônio, sem prejuízo de outras sanções legais cabíveis, garantido o contraditório e a ampla defesa.

11.4 Na convocação dos licitantes habilitados remanescentes, respeitada a ordem de classificação, o contrato será celebrado com o que aceitar a contratação em igualdade de condição com o lance classificado em primeiro lugar, notadamente quanto ao preço e forma de pagamento (a vista ou parcelado).

11.5 É facultativa a aceitação de lance nas mesmas condições do 1º (primeiro) colocado. De modo que ao licitante remanescente que não aceitar a contratação nas mesmas condições ofertadas pelo primeiro arrematante, não se aplicam as disposições concernentes às sanções legais cabíveis e previstas neste Edital.



11.6 A transferência da posse do imóvel arrematado somente será autorizada após a assinatura do Contrato de Compra e Venda.

11.7 A partir da assinatura do Contrato, todos os tributos e taxas que incidem sobre o imóvel passam a ser de competência do arrematante.

11.8 A Escritura Pública de Compra e Venda será assinada pelos representantes legais do CRECI/PR, após a comprovação da quitação integral de todos os débitos do arrematante relativos à aquisição do bem.

11.9 As despesas cartoriais tais como lavratura e registro da escritura, taxas, emolumentos, ITBI, ou quaisquer outras necessárias à concretização do negócio e à efetivação da transmissão do bem correrão exclusivamente por conta do arrematante, que se responsabilizará também pelos demais pagamentos que vierem a ser exigidos por quaisquer órgãos públicos.

11.10 Tanto o Contrato como a Escritura Pública de Compra e Venda serão lavrados exclusivamente em nome do arrematante.

12 DA FISCALIZAÇÃO.

12.1 Nos termos do art. 67 da Lei Federal nº 8.666/93, o CRECI/PR nomeará um Gestor titular e um substituto para executar a fiscalização do contrato resultante desta licitação e registrar em relatório todas as ocorrências, deficiências ou falhas observadas na execução dos compromissos pertinentes, tendo poderes para notificar o(s) interessado(s) com o objetivo de sua imediata correção.

13 DAS SANÇÕES PENAIS E ADMINISTRATIVAS.

13.1 Sem prejuízo do valor dado como entrada de, no mínimo, 10% que reverterá em favor do CRECI/PR, no caso de descumprimento das suas obrigações, o licitante que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas em sua documentação para cadastramento, habilitação e lance, não mantiver o lance, fraudar de qualquer forma o procedimento desta Licitação, apresentar documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, fizer declaração falsa, cometer fraude fiscal, ficará sujeito às seguintes penalidades:

13.1.1 Advertência;

13.1.2 Multa de até 10% (dez por cento) do valor de avaliação do IMÓVEL constante do Anexo I deste Edital;

13.1.3 Suspensão do direito de licitar e contratar com o CRECI/PR, pelo prazo de até 2 (dois) anos, sem prejuízo das demais sanções administrativas;

13.2 As penalidades só deixarão de ser aplicadas se ocorrer fato superveniente, justificável, aceito pela Comissão Permanente de Licitação e submetido à aprovação final da Autoridade Superior, observando-se que



somente serão aplicadas mediante procedimento administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.

14.1 É facultada à Comissão Permanente de Licitação do CRECI/PR, em qualquer fase desta licitação, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo licitatório, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originalmente.

14.2 O Leiloeiro e a Comissão Permanente de Licitação poderá, no interesse do CRECI/PR, relevar omissões puramente formais nos documentos apresentados pelos licitantes, desde que não comprometam a lisura e o caráter competitivo desta licitação.

14.3 Se houver indícios de conluio entre os licitantes ou de qualquer outro ato de má-fé, a comissão permanente de licitações informará ao Presidente do CRECI/PR, para as providências devidas junto ao Ministério Público Federal ou outro órgão competente e pertinente à matéria.

14.4 Antes de iniciado o certame, a Comissão de Licitação do CRECI/PR, bem como o Leiloeiro, poderão, por motivo de interesse público, por sua iniciativa ou em consequência de solicitações de esclarecimentos, modificar este Edital e seus Anexos, bem como adiar ou prorrogar o prazo para realizar o leilão.

14.5 Ocorrendo a decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do leilão na data marcada, todos os atos constantes deste Edital serão transferidos, automaticamente, para o primeiro dia útil ou de expediente subsequente aos ora fixados.

14.6 O CRECI/PR poderá adiar ou revogar a presente licitação por interesse público decorrente de fato superveniente devidamente comprovado ou anulá-la por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante parecer escrito e devidamente fundamentado, observado o disposto na Lei nº 8.666/93, sem a obrigação de indenizar quem quer que seja.

14.7 O Leiloeiro e a Comissão Permanente de Licitação do **CRECI/PR**, conforme o caso, resolverá os casos omissos com base na legislação vigente.

14.8 O imóvel, objeto desta licitação, será alienado **no estado físico em que se encontra, ficando a cargo do(s) adquirente(s) as eventuais providências que sejam necessárias à regularização de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes.**

14.9 A oferta de lance implica na aceitação plena e total das condições deste Edital, sujeitando-se a proponente às sanções previstas no artigo 87 e 88 da Lei 8.666/93, no caso de descumprimento das condições estabelecidas.

14.10 As eventuais omissões deste Edital serão supridas pelas disposições da Lei 8.666/1993 e IN nº 205/2019 do Ministério da Fazenda, no que for aplicável.



14.11 Fica eleito o foro da Justiça Federal do Paraná – jurisdição de Curitiba, para dirimir qualquer controvérsia resultante da licitação em apreço, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Curitiba, 24 de novembro de 2022.

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE DO CRECI/PR

WERNO KLÖCKNER JÚNIOR
LEILOEIRO CREDENCIADO

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO.

1.1. A presente licitação tem por finalidade a **ALIENAÇÃO POR LEILÃO do IMÓVEL** de propriedade e domínio pleno do CRECI/PR, que tem essas características:

a) Lote de terreno foreiro, constituído pelo lote de nº16 (dezesesseis), configurado no CROQUI nº 9.327 da Prefeitura Municipal de Curitiba, localizado na Rua General Carneiro, em Curitiba-Paraná, com as seguintes divisas e confrontações: com formato retangular, medindo 16,25 metros de frente para a Rua General Carneiro, esquina com a Rua Benjamin Constant para a qual mede 41,50 metros, tendo do lado oposto a primeira Rua 16,75 metros e do lado oposto a segunda Rua com 40 metros, perfazendo a área total de 670 m² (seiscentos e setenta metros quadrados), contendo uma casa em alvenaria, com a numeração 680, na Rua General Carneiro.

b) **Indicação fiscal** de nº 12-053-017.000-0 - Zoneamento: ZR4 (ZONA RESIDENCIAL-4) - INCENTIVO ALTO DA XV NORMAL/NORMAL.

c) **Matrícula nº 14.911** – da 3ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba/PR.

1.2. - Caracterização da área construída:

a) Imóvel estruturado em concreto armado e alvenaria de tijolos com dois pavimentos, (térreo e subsolo), mais uma edícula.

b) Térreo: Hall lateral (recepção) de acesso ao subsolo, sala social de espera, sala anexa, sala de circulação, sala da Presidência; Quatro salas



administrativas; dois banheiros (masculino e feminino) e estacionamento interno para veículos.

c) Subsolo: Seis salas, sendo cinco salas com divisórias, 01 banheiro social, duas opções de escadas de acesso ao andar térreo;

d) Edícula e área externa: duas dispensas, 01 banheiro, 01 churrasqueira, 01 balcão com pia e terreno lateral.

e) Antiga Garagem coberta com acesso pela rua Benjamin Constant, transformada em copa/cozinha com 01 banheiro e lavanderia.

f) A área construída que consta na Guia Amarela e no carnê de IPTU é de 350 m² (trezentos e cinquenta metros quadrados).

2. DO VALOR MÍNIMO ESTIMADO.

21. Foram realizadas 3 (três) avaliações do imóvel, objeto da presente, as quais integram o processo de licitação como documentos indispensáveis.

22. O valor mínimo para venda do imóvel, foi obtido através da média dos preços encontrados pelas referidas avaliações mercadológicas, a saber:

a) **Avaliação 1: R\$1.720.000,00 (um milhão, setecentos e vinte mil reais);**

b) **Avaliação 2: R\$1.725.000,00 (um milhão, setecentos e vinte e cinco mil reais);**

c) **Avaliação 3: R\$1.750.000,00 (um milhão, setecentos e cinquenta mil reais).**

23. Assim, o valor mínimo a ser considerado para alienação do **imóvel, tendo como parâmetro a média das 03 (três) avaliações referidas acima, é de:**

R\$ 1.732.000,00 (um milhão, setecentos e trinta e dois mil reais).

24. A matrícula do imóvel e as respectivas avaliações mercadológicas, entre outros documentos, estão disponíveis no **Processo Administrativo CRECI/PR nº 2021.6.30002526**, para apreciação dos interessados. Para ter vistas do processo em geral ou qualquer outra informação, bastará que o interessado agende com o Senhor Leiloeiro **WERNO KLÖCKNER JÚNIOR, com endereço na Avenida Carlos Gomes, 226, Zona 05 Maringá/PR** e no site: www.kleiloes.com.br ou no Departamento de Licitações do CRECI/PR, no e-mail: licitacoes@crecipr.gov.br.

3. DA POSSE, DAS VEDAÇÕES, BENFEITORIAS.

31. Feito e comprovado o pagamento a vista ou da entrada prevista no lance, fica o arrematante vencedor legitimamente imitado na posse, uso e gozo do imóvel.

32. Para garantia do cumprimento das obrigações avençadas, até a quitação



total das prestações, é vedado ao arrematante alienar, sub-rogar, ceder, ou proceder a qualquer outro gravame, a qualquer título, sobre o imóvel objeto deste Instrumento.

3.3. Caso a arrematação seja cancelada ou desfeita por qualquer motivo, as benfeitorias necessárias ou não, erigidas no imóvel, não serão indenizadas.

4. DA RESCISÃO.

4.1. No caso de opção para pagamento a vista, não sendo honrado o saldo integral que deve ser providenciado no prazo de até 30 (trinta) dias a contar da assinatura do Contrato de Compra e Venda, implicará no cancelamento da correspondente arrematação (rescisão), com a reversão do bem ao patrimônio do CRECI/PR, sem devolução do valor desembolsado a título de entrada que ficará retido e passará automaticamente a integrar as receitas do Conselho como multa rescisória, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades previstas neste Edital e na Legislação em vigor.

4.2. No lance para pagamento a vista, a Escritura definitiva, a ser providenciada pelo arrematante às suas expensas e em Tabelionato de sua escolha, deverá ser lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do Contrato de Compra e Venda mediante o pagamento do saldo final da proposta vencedora do certame, através de depósito em conta bancária em nome do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 6ª Região – CRECI/PR.

4.3. Na hipótese de proposta para pagamento parcelado, a Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser lavrada no prazo de até 30 (trinta) dias a contar do pagamento da última parcela e respectiva quitação do saldo final da proposta vencedora, comprovado através de depósitos bancários em nome do Conselho Regional de Corretores de Imóveis – 6ª Região – CRECI/PR.

4.4. Configurada a condição resolutiva expressa no contrato e neste Termo de Referência, será DESFEITA A ARREMATAÇÃO, independentemente de ato especial, e revertido ao CRECI/PR todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao contratante arrematante a penalidade constante neste Edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

4.5. Vencidas e não pagas quaisquer das prestações por prazo superior a noventa (90) dias da respectiva exigibilidade, reputar-se-á desfeita a venda, aplicando as regras previstas no *caput* do art. 397, combinado com os artigos 474 e 475 do Código Civil Brasileiro.

5. DA MORA.

5.1. Por liberalidade do CRECI/PR em receber as parcelas vencidas e não pagas no vencimento, serão acrescidas de multa de 2% (dois por cento) sobre a prestação em atraso, mais juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração e correção monetária medida pelo IGP-M, independentemente de aviso.

6. DA ESCRITURAÇÃO.



6.1. A venda se faz nos moldes dos arts. 17 e 18 da Lei nº 8.666/93, cabendo ao CRECI/PR a publicação do extrato do Contrato, e ao adquirente a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, aperfeiçoadora do certame, no prazo de 60 (sessenta) dias após a quitação do preço, quando o pagamento for a vista, ou no mesmo prazo após a liquidação da última parcela, quando a aquisição se der nesta modalidade (parcelada).

6.2. As demais providências notariais previstas na Lei nº 6.015/73 serão promovidas e custeadas pelo Arrematante.

7. DA VISITAÇÃO DO IMÓVEL.

7.1. A visitação ao imóvel fica franqueada aos interessados, até o dia 13 de dezembro de 2022, em horário comercial de atendimento do CRECI/PR, a ser previamente marcado com o Leiloeiro pelo e-mail: kleiloes@kleiloes.com.br ou com a Comissão Permanente de Licitações – CPL do CRECI/PR, através do e-mail: licitacoes@crecipr.gov.br ocasião em que os interessados poderão tomar conhecimento de todas as condições e particularidades do imóvel.

7.2. De qualquer forma, realizando ou não a visitação, está afastada a possibilidade de os interessados alegarem desconhecimento do estado do terreno e suas benfeitorias. Aos que realizarem vistoria no imóvel será fornecido o devido atestado. A falta desse documento não impede o interessado de participar do leilão.

7.3. O bem imóvel está sendo leiloado de acordo com os documentos existentes, no estado e condições de uso e funcionamento, conservação, localização, quantidade, formas de utilização e ocupação como se encontra, sob a forma “*ad corpus*” e, consoante especificações, área, metragens, divisas e confrontações constantes da correspondente MATRÍCULA e outras descrições junto ao respectivo bem, conforme consta deste “Anexo I”.

7.4. Divergências entre a real situação dos bens e sua documentação (quanto a especificações, área, metragens, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outras), realização de parcelamento, desmembramento, redesmbramento, unificação, desapropriação e de outras limitações e restrições de caráter ambiental envolvendo o imóvel, subdivisão ou retificação de área ou de metragens, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua/endereço porventura incorretos, colocação/reposição/regularização de divisas (secas e/ou outras) etc., inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que integravam ou que deveriam integrar os bens na sua origem, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e às expensas do arrematante/adquirente, não cabendo redução do preço ou compensação, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do CRECI/PR.

7.5. Na hipótese de o imóvel ser invadido/ocupado no decorrer do presente



processo licitatório, ou após a sua arrematação/aquisição, todas as gestões, providências, despesas e demais consequências com a desocupação - inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes, e/ou outros - serão de exclusiva responsabilidade do arrematante/adquirente e não ensejarão ressarcimento, indenização a qualquer título por parte do CRECI/PR ou direito de retenção, mesmo na hipótese de insucesso nessas demandas.

8. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE/TITULARIDADE:

8.1. Das Responsabilidades do Arrematante/Adquirente: Serão de responsabilidade única e exclusiva do adquirente as gestões, providências, obtenção de documentos e custeio de despesas necessárias à transferência de propriedade dos bens arrematados/adquiridos, tais como:

a) todos os impostos, taxas e contribuições/declarações de qualquer natureza, faturas de energia elétrica, de água, e quaisquer outros encargos/obrigações, devidos ou gerados a partir da data da arrematação/aquisição do imóvel;

b) todos os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, custas, emolumentos e/ou quaisquer outra despesas decorrentes ou relacionadas com a transferência da propriedade, tais como ITBI, Funrejus, alvará, lavratura da escritura pública, registro/averbação no competente registro imobiliário, certidões, autenticações e demais documentos necessários;

c) eventual regularização de obras civis não devidamente averbadas/aprovadas, e/ou averbadas, porém, já não mais existentes, junto ao respectivo Registro de Imóveis, Prefeitura, INSS, IAP, Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes;

d) Estas iniciativas deverão ser providenciadas pelo adjudicatário e notificadas ao CRECI/PR no momento da sua adoção/conclusão.

9. DA JUSTIFICATIVA E POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DO BEM IMÓVEL.

9.1. A Alienação do imóvel em questão, de domínio do Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI/PR), foi autorizada pelo seu Conselho Pleno e também pelo Plenário do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI), sob a justificativa de que com a construção de uma nova sede e a respectiva mudança da Administração para esse novo local, deixou de existir interesse público, econômico ou social em manter o mencionado bem no acervo patrimonial deste Conselho.

9.2. Ademais, o imóvel posto à venda está desocupado e fica sujeito à depredação por vândalos. No caso, isso se dá de acordo com o interesse da



Administração do CRECI/PR. Sabe-se que, como regra genérica, o patrimônio público possui como característica a inalienabilidade, a impenhorabilidade, a imprescritibilidade e a não onerabilidade. A sua existência destina-se a suprir a demanda estatal e populacional.

9.3. No caso presente, o imóvel em referência foi adquirido em 24 de maio de 1.999. Nesse longínquo período serviu de forma útil ao seu desiderado inicial: ser a sede do CRECI/PR, como local de trabalho dos colaboradores e de atendimento aos inscritos e à sociedade em geral. Todavia, uma vez desabitado por força da construção e mudança para a nova sede, a manutenção da antiga causa apenas despesas consideráveis. Essa mudança, outrossim, se fez imprescindível ante o crescimento numérico dos nossos inscritos:

(i) no ano de 1999, o Conselho possuía 12.100 (doze mil e cem) corretores inscritos.

(ii) Atualmente, ultrapassamos a casa dos **24.363** corretores registrados, além do significativo aumento do número de empresas (pessoas jurídicas) que já atingem o total de **3.978** registros ativos.

9.4. Portanto, permanecer com a sede antiga, presentemente, significa acarretar ônus econômico-financeiro à instituição. Poder-se-ia, quem sabe, falar em locação. Mas, como se trata de uma construção muito antiga, cheia de adaptações e estado de conservação ruim, essa finalidade também ficou descartada porque seria indispensável uma reforma-geral com custos significativos. Nesse andar, presentes os requisitos da oportunidade e conveniência, o imóvel pode ser vendido, respeitadas as determinações legais pertinentes.

9.5. Após a desafetação ocorrida pelo Plenário do CRECI/PR, onde foi decidido que o bem não mais atendia ao interesse público específico, há justificativa plausível e possibilidade jurídica para a sua alienação, eis que foi recebido também o necessário aval do egrégio Plenário do COFECI, como medida necessária por previsão expressa no seu Regimento Interno.

9.6. Igualmente é certo afirmar, presentemente, que após a desocupação paulatina, o imóvel que servia como sede principal (item 01) encontra-se totalmente vazio e sem utilidade para o CRECI/PR. E não se afigura outra saída economicamente mais viável a não ser realmente a sua venda, eis que doravante desocupado e sem utilização, o imóvel vai deteriorar-se a cada dia, o que contraria o princípio da economicidade. Além disso, é notório que a sua manutenção (luz, água, vigia ou mesmo permanência de alarme eletrônico), demanda altos custos sem nenhuma contrapartida de geração de receitas.

9.7. Além disso, o imóvel, agora desocupado, como já referido, normalmente é alvo de invasões, depredações e outras situações que impactam a gestão patrimonial, com real possibilidade de ação de natureza destrutiva, tanto por ação humana como pelo tempo.



9.8. Por essas razões, vê-se que **não há** interesse econômico na manutenção do referido imóvel que, hoje, encontra-se totalmente desocupado. Justifica-se, destarte, o interesse público da alienação do referido bem. De modo que, hoje, a alienação é o melhor caminho e atende aos princípios da razoabilidade e economicidade, uma vez que tornou-se desnecessária a utilização da antiga sede, já desativada, implicando custos de manutenção elevados.

9.9. Ademais, a venda se fará através de regular processo licitatório, na modalidade de Leilão, na linha do que dispõe o artigo 24 da Lei 9.636/98, aqui aplicável por analogia, e artigo 17 da Lei nº 8.666/93, no que couber, conforme orientação jurídica constante do parecer previamente juntado ao processo.

Curitiba, 24 de novembro de 2022.

WERNO KLÖCKNER JÚNIOR
Leiloeiro credenciado

DESPACHO/PRESIDÊNCIA:

Considerando o parecer favorável da Procuradoria Jurídica, **HOMOLOGO** as avaliações apresentadas no processo e **APROVO** o presente Termo de Referência.

Data supra.

LUIZ CELSO CASTEGNARO
PRESIDENTE DO CRECI/PR