

**EDITAL DE LEILÃO**  
**Contrato CRT. 0028/2022**  
**Leilão nº 01/2024**

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, Bisson e, por sua Diretora Tesoureira, Dra. Danyelle Cristine Marini, nomeados conforme Deliberação/CRF-SP n. 19/2021 de 08/12/2021, publicada no DOU de 09/12/2021, edição 231, seção 2, página 53, 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 por meio eletrônico no site [www.chuileiloes.com.br](http://www.chuileiloes.com.br) e presencial (simultaneamente) no Auditório do leiloeiro localizado na Rua Lord Cockrane n. 616 – São Paulo – SP **no dia 14 de março de 2024 (quinta-feira) com o início dos trabalhos às 10:00horas.**

### **2 – DO LEILOEIRO**

**2.1.** O presente Leilão será realizado por intermédio do Leiloeiro Oficial, Sr. **JORGE HENRIQUE FUKASAWA**, devidamente inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo JUCESP sob o n. 830

### **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 do Leiloeiro 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 do Leiloeiro, [www.chuileiloes.com.br](http://www.chuileiloes.com.br) devendo neste caso, anexar 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.

ITEM	IMÓVEL	VALOR
01	<b>IMÓVEL EM FERNANDÓPOLIS/SP.</b> <b>Av. Manoel Marques Rosa, 1.075 – sala 72 – Centro – Fernandópolis/SP – Área útil: 54,38m<sup>2</sup> – Matrícula 30.475 do Oficial de Registro de Imóveis de Fernandópolis.</b> <b>Obs.Edifício dispõe de 09 vagas de garagem porém são 44 salas comerciais. No presente caso muito embora se faz constar na matrícula que o imóvel faz jus a uma vaga de garagem de estacionamento simples de 10,800 metros quadrados de área útil , o edifício dispõe de 09 (nove) vagas de garagem porém são 44 salas comerciais, ficando ciente o arrematante e para não reclamar futuramente sobre o fato, que não há vagas para todos os condôminos, muito embora conste da matrícula.</b>	<b>Valor da avaliação R\$ 97.560,14</b>  <b>Valor mínimo do lance R\$ 58.536,00</b>

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 o Leiloeiro de qualquer ação judicial ou extrajudicial quanto ao bem leiloado.

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 exposto à visitação pública, entre os dias 04 e 11 de março de 2024 das 10:00 às 16:00 hs, mediante prévio agendamento junto ao Escritório do Leiloeiro Oficial, por e-mail [visitacao@chuileiloes.com.br](mailto:visitacao@chuileiloes.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. **No presente caso muito embora se faz constar na matrícula que o imóvel faz jus a uma vaga de garagem de estacionamento simples de 10,800 metros quadrados de área útil, o edifício dispõe de 09 (nove) vagas de garagem porém são 44 salas comerciais, ficando ciente o arrematante e para não reclamar futuramente sobre o fato, que não há vagas para todos os condôminos, muito embora conste da matrícula.**

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 irretroatável, 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 enfiteutic, 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 do Leiloeiro 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 interessados, 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 ao Leiloeiro 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 do Leiloeiro 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 do Leiloeiro.

**5.5.** Os lances serão oferecidos no site [www.chuileiloes.com.br](http://www.chuileiloes.com.br) e presencialmente simultaneamente, não conferindo ao proponente quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: eventual recusa do lance pelo leiloeiro 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, imprevistos 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 o Leiloeiro 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 do Leiloeiro.

**5.8.** Os interessados poderão apresentar proposta de pagamento parcelado, encaminhando parecer por escrito para o e-mail: [proposta@chuileiloes.com.br](mailto:proposta@chuileiloes.com.br) a qual será levada ao Vendedor caso não se obtenha a arrematação do lance pelo pagamento à vista. **A apresentação da proposta não suspende o leilão e o**

**pagamento do lance à vista sempre prevalecerá sobre o parcelado, ainda que mais vultuoso.**

## **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 deverão ser feitos em até 5 (cinco) dias úteis após o encerramento do leilão para JORGE HENRIQUE FUKASAWA, CPF: 136.601.598-32 , Banco Santander (033) - Agência: 1805, Conta Corrente: 01.002.561-1, devendo o comprovante de pagamento ser encaminhado ao e-mail: [financeiro@chuileiloes.com.br](mailto:financeiro@chuileiloes.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 pelo Leiloeiro 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 ao Leiloeiro, 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, o leiloeiro 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 enfitêuticas 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.

São Paulo, 22 de janeiro de 2024.

Dr. Marcelo Polacow Bisson  
Presidente

Dra. Danyelle Cristine Marini  
Diretora Tesoureira

## ANEXO I - RELAÇÃO DOS BENS

Lote	Bens	Avaliação
01	<p><b><u>IMÓVEL TIPO SALA COMERCIAL SOB O N. 72 (SETENTA E DOIS) LOCALIZADO NO SÉTIMO ANDAR, DO CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ATLANTIS,</u></b> SITUADO NA CIDADE DE FERNANDÓPOLIS NA AV. MANOEL MARQUES ROSA N. 1.139 (N. ATUAL 1.075), CONSTITUÍDA DE 02 (DOIS) SANITÁRIOS E COMPOSTO DAS SEGUINTE ÁREAS: ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO 54,3800 METROS QUADRADOS, ÁREA COMUM 11,0938 METROS QUADRADOS, NUM SUB-TOTAL DE 65,4738 METROS QUADRADOS, FAZENDO JUS A UMA VAGA DE GARAGEM DE ESTACIONAMENTO SIMPLES DE 10,800 METROS QUADRADOS DE ÁREA ÚTIL E 16,8392 METROS QUADRADOS DE ÁREA COMUM , NUM TOTAL DE 27,6392 METROS QUADRADOS, NA COMUNHÃO COM OUTROS CONDÔMINOS, COM SUA PARTICIPAÇÃO NO CONDOMÍNIO AS SEGUINTE ÁREAS: ÁREA ÚTIL DE CONSTRUÇÃO 3,43664 METROS QUADRADOS, ÁREA COMUM 5,3580 METROS QUADRADOS, NUM SUB-TOTAL DE 8,7944, TOTALIZANDO 74,2682 METROS QUADRADOS , FAZENDO JUS A REFERIDA UNIDADE AUTÔNOMA E PARTE IDEAL DA VAGA DE GARAGEM SIMPLES DE ESTACIONAMENTO, AS SEGUINTE FRAÇÕES IDEIAIS DO TERRENO:FRAÇÃO DESTINADA A UNIDADE AUTÔNOMA 8,66800 METROS QUADRADOS , IGUAL A 1,97000%, FRAÇÃO DESTINADA A PARTE IDEAL DA VAGA DE GARAGEM DE ESTACIONAMENTO SIMPLES 3,96316 METROS QUADRADOS, IGUAL A 0,90072% , TOTAL DAS FRAÇÕES IDEIAIS 12,63116 METROS QUADRADOS , IGUAL A 2,87072% , CONFRONTANDO PELA FRENTE COM A RUA RIO DE JANEIRO, PELO LADO DIREITO DE QUEM DESTA RUA OLHA COM A CAIXA DE ESCADA E HALL DE CIRCULAÇÃO, PELO LADO ESQUERDO COM A DATA N. 4 E PELO FUNDO COM A SALA N. 14. IMÓVEL CADASTRADO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDÓPOLIS SOB O N. 756/58 – TUDO EM CONFORMIDADE COM INSERIDO NA MATRÍCULA N. 30.475 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS ESTADO DE SÃO PAULO.</p> <p><b>Obs.Edifício dispõe de 09 vagas de garagem porém são 44 salas comerciais. No presente caso muito embora se faz constar na matrícula que o imóvel faz jus a uma vaga de garagem de estacionamento simples de 10,800 metros quadrados de área útil , o edifício dispõe de 09 (nove) vagas de garagem porém são 44 salas comerciais, ficando ciente o arrematante e para não reclamar futuramente sobre o fato, que não há vagas para todos os condôminos, muito embora conste da matrícula.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Valor da avaliação</b> <b>R\$ 97.560,14</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Valor mínimo do lance</b> <b>R\$ 58.536,00</b></p>

São Paulo, 22 de janeiro de 2024.

Dr. Marcelo Polacow Bisson  
Presidente

Dra. Danyelle Cristine Marini  
Diretora Tesoureira