

LEILÃO DE IMÓVEL – CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 044/2021

O SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC/AR/CE, TORNA PÚBLICO, A REALIZAÇÃO DE LEILÃO OBJETIVANDO A APRESENTAÇÃO DE IMÓVEL (IS) PASSÍVEL (IS) DE ALIENAÇÃO A TERCEIROS. IMÓVEIS: MATRÍCULA Nº 1.035, DO CRI DE FORTALEZA/CE E TRANSCRIÇÕES Nº 21.151 e 25.109 DO CRI DE FORTALEZA/CE.

O **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC/AR/CE**, representado pelo Presidente da Comissão Permanente de Licitação do SESC/AR/CE, torna público que no local, data e horário indicados no presente edital, será realizada licitação, na modalidade LEILÃO (eletrônico), para venda dos bens imóveis indicados neste edital, de propriedade do **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC/AR/CE**. O certame será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial: **Georgia de Souza Castelo, matriculada na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC**, habilitada pelo processo de **CREDENCIAMENTO DE LEILOEIRO nº 044/2021 - SESC**, em conformidade com a Resolução nº 1.252/2012, Regulamento de licitações e Contratos do SESC, Decreto nº. 21.981, que regula a profissão de Leiloeiro ao território da República, de 19 de outubro de 1932, alterado pelo Decreto 22.427, de 01 de fevereiro de 1933, bem como nos termos e condições abaixo especificadas:

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO

- 1.1. O Edital e os documentos que o integram estão disponibilizados no portal do leiloeiro <https://www.montenegroleiloes.com.br/lote/15939/imovel-nao-residencial-na-rua-24-de-maio>, e/ou na página do SESC/CE (<https://sistemas.sesc-ce.com.br/LICITASESC/download/licitacaoList.seam>).
- 1.2. Data da abertura do leilão: 21 de novembro 2023, a partir as 10:00hs. Os lances deverão ser ofertados de forma virtual por meio da plataforma do leiloeiro: <https://www.montenegroleiloes.com.br>.
- 1.3. Horário encerramento dos lances virtuais será fixado automaticamente pelo sistema.

1.4. PRINCIPAIS FASES DO PROCEDIMENTO

- 1.4.1. A realização do leilão, na forma eletrônica, observará as seguintes etapas sucessivas:

I - Publicação do edital;

II - Abertura da sessão pública e envio de lances;

III – Arrematação

IV - Pagamento pelo licitante vencedor;

V – Recurso

2. DOS BENS OBJETO DO LEILÃO

2.1. Os bens a serem licitados constituem um lote de imóveis e estão descritos no quadro à baixo:

LOTE ÚNICO – IMÓVEIS CONTÍNUOS				
ENDEREÇO	ÁREA TOTAL DO TERRENO	TOTAL CONSTRUÍDA	MATRICULA	TRANSCRIÇÃO
Rua 24 de Maio, nº 692, 710 e 718,	1.978,38m ²	2.978,28m ²	<u>1.035</u>	<u>21.151 e 25.109</u>
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS				
(Térreo: 1.978,38 m² e 1º Pavimento: 999,90 m²), contendo: <u>Clínica Odontológica:</u> 583,06 m² (Térreo: 291,53 m² e 1º Pavimento: 291,53 m²) Composta por 14 consultórios com 10m² cada, Recepção, Sala de Raio X, Almoxarifado, Sala de Esterelização, Wc Feminino e Masculino para Clientes, Vestiários Feminino e Masculino para funcionários, Secretaria, Coordenação, DML. <u>Cozinha Industrial:</u> Térreo: 590,12 m² Docas de entrada e saída de caminhões, Vestiários Feminino e Masculino para funcionários, Sala das Nutricionistas, Almoxarifado. <u>Refeitório para 400 pessoas:</u> Térreo: 303,07 m² <u>Sala de Repouso Clientes pós almoço:</u> <u>Administrativo</u> com 115,10m². <u>Auditório</u> composto por 90 cadeiras com 83,12m². <u>Biblioteca</u> com 161,06m². <u>Atendimento ao Cliente-SAC</u> com 112,01 m², <u>Salas Pré-Vestibular</u> com 56,83m². <u>04 Banheiros Clientes</u> com 47,28m².				

- A. Ônus: Não constam gravames na matrícula nº 1.035, nem nas transcrições imobiliárias nº 21.151 e nº 25.109 do CRI de Fortaleza/CE, conforme se observa dos ANEXOS I e II.** Em caso de discordância existente entre as especificações do objeto, descritas acima e as especificações constantes da matrícula e das transcrições imobiliárias dos imóveis, prevalecerão estas.
- B.** Endereço dos imóveis: Rua 24 de maio, nº 718, 692 e 710 - Centro - Fortaleza/CE.

C. Valor Inicial Apreçoamento: **R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais).**

D. Da Caução

- i. Para se habilitarem à participação nesta licitação os licitantes deverão, até o dia 20 de novembro de 2023, recolher caução corresponderá a 5% (cinco por cento) do preço mínimo do imóvel (valor descrito no item “C” acima), especificado no item “2.1.” deste Edital, devendo ser depositada para cada imóvel pretendido, sob pena de inabilitação, em nome do Alienante na Caixa Econômica Federal, agência 4249, Conta 900427-0, Op. 003, à ordem do Serviço Social do Comércio, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 03.612.122.0001/27.
- ii. Será(ão) considerado(s) inabilitado(s) o(s) licitante(s) que: não efetuar(em) o recolhimento da caução; o fizer(em) em valor inferior, ainda que na casa dos centavos; ou não anexarem comprovante de recolhimento da caução à proposta.
- iii. Para ser considerado válido, o comprovante deve especificar data e horário da operação, os nomes do caucionário e do favorecido, além de identificar que se trata de depósito em conta caução.
- iv. O Alienante não se responsabiliza pelo não recolhimento da caução por motivos de ordem técnica, por erro ou atraso dos bancos ou entidades conveniadas no que se refere ao processamento do pagamento da caução prevista no presente Edital, ficando a habilitação definitiva para o certame condicionada ao resultado da compensação bancária.
- v. O valor caucionado pelo licitante vencedor será utilizado para complementação do preço à vista.
- vi. Os valores caucionados não serão utilizados ou movimentados, e não sofrerão qualquer atualização monetária.
- vii. Licitantes vencidos terão sua caução liberada, mediante envio de ofício de solicitação para o e-mail protocolo@sesc-ce.com.br, a partir do sexto dia útil da publicação da homologação do resultado da licitação, no Site do leiloeiro oficial (www.montenegroleiloes.com.br), não sendo possível a devolução da caução a terceiros.
- viii. Incorre na mesma hipótese do item anterior o licitante que caucionar, mas não apresentar proposta de compra.
- ix. Não ocorrerá a devolução da caução de licitantes penalizados com a sua retenção, hipótese em que os valores correspondentes serão revertidos aos cofres do Alienante.

2.2. O imóvel objeto da presente licitação poderá ser visitado em dias úteis, em data previamente agendada, a qual deverá ser rigorosamente observada, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas, com no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência, por meio do e-mail: contato@montenegroleiloes.com.br ou pelo telefone: (85) 3066.8282. As fotos divulgadas no portal (www.montenegroleiloes.com.br) são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação dos bens.

2.3. Os bens imóveis serão vendidos no estado e condições que se encontram, não cabendo, pois, a respeito deles qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

2.4. O(A) Leiloeiro(a) Público(a) Oficial e o Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE, não se responsabilizarão por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do

arrematante verificar o estado de conservação dos bens e suas especificações. Constitui ônus dos interessados a VISITAÇÃO e exame dos bens ofertados, portanto, de caráter ESSENCIAL, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.

2.5. No lote será mencionado os imóveis, contendo a sua descrição sucinta, a localização, o valor inicial de apregoamento e valor de avaliação, eventuais ônus incidentes, apurados e porventura informados pelo SESC e/ou órgãos de registro respectivos, nesse último caso.

3. DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

3.1. Poderão participar da licitação, pessoas físicas ou jurídicas, individualmente ou em consórcio, desde que atendidas as exigências do art. 12 da Resolução nº 1.252/2012 e 1.523/2022, regulamento de Licitações e Contratos do SESC, devendo os seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato com poderes específicos à participação nesse certame, ou cópia devidamente autenticada, as quais deverão apresentar, necessariamente, seus documentos de identificação, quando solicitado.

3.2. Se Pessoa Física:

1. RG;
2. Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF);
3. Comprovante de Residência;
4. Certidão de Casamento, se for o caso.

3.3. Se Pessoa Jurídica:

- a) RG do representante legal da empresa;
- b) Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) do representante legal da empresa;
- c) Comprovante de domicílio empresarial;
- d) Contrato Social e última alteração se houver, autenticados;

3.4. Consoante dispõe **art. 39 da Resolução SESC 1.252/2012**, não poderão participar dos processos licitatórios no âmbito do SESC/AR/CE, empresas pertencentes a seus dirigentes e/ou empregados, membros titular e suplente do Conselho Regional do SESC/CE, tampouco de seus parentes em linha reta, colateral ou por afinidade até o 3º grau civil (afim ou consanguíneo).

3.5. Do mesmo modo não poderão arrematar o bem, o(a) Leiloeiro(a) condutora do ato e/ou seu cônjuge e parentes consanguíneos e afins até o 3º grau.

3.6. Não poderão participar ainda as pessoas físicas e jurídicas que estejam impossibilitadas de licitar e/ou contratar com o Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE, nos termos da Resolução nº 1.252/2012.

3.6.1. Empresa que esteja sob qualquer tipo de penalidade de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com o SESC e/ou SENAC, não poderão participar;

3.6.2. Estejam sob processo judicial de falência, bem como sob processo judicial ou procedimento extrajudicial de dissolução ou liquidação, não poderão participar;

3.7. Empresas que não tenham seu plano de recuperação judicial deferido (art. 58 da Lei 11.101/2005), bem como, as que embora o tenham deferido, deixem de apresentar outros documentos requeridos para comprovação de sua viabilidade econômico-financeira, não poderão participar.

4. DO PROCEDIMENTO

4.1. Os interessados efetuarão LANCES, virtuais (via internet), a partir do PREÇO MÍNIMO DE ARREMATACÃO, (**item “2” e seus subitens do edital**), considerando-se vencedor o licitante (comprador) que houver apresentado a **MAIOR OFERTA ACEITA** pela Leiloeira Pública Oficial, tal ato (ofertar lance) implica pleno conhecimento e aceitação dos termos do presente edital e de seus anexos.

4.2. O ARREMATANTE deverá obrigatoriamente entregar à Leiloeira no ato da arrematação, **para fins de assinatura do instrumento particular de COMPRA E VENDA (ANEXO – III)**, cópia autenticada:

- A) Se pessoa física:** RG/ RNE, CPF/MF, Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver, fornecendo cópia dos mesmos, inclusive de seu cônjuge, bem como o comprovante de residência atualizado (exemplo: apresentação de cópia de contas de consumo e correspondência de instituições financeiras).
- B) Se pessoa jurídica:** deverá apresentar Cartão do CNPJ, Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações comprobatórias da sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para exercício de direitos e assunção de obrigações.

B.1) Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada/encaminhado cópia, autenticada ou acompanhada do original, da ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição), e ainda, Certidão negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou de execução patrimonial expedida no domicílio da pessoa física;

B.2) Certidões negativas (ou positiva com efeito de negativa) de débitos tributários perante União, Estado e Município, previdenciários e trabalhistas.

- C)** Comprador Estrangeiro: Além da apresentação da documentação indicada na alínea “a” ou “b” acima, deverá comprovar sua permanência legal e definitiva no país, apresentar comprovante de residência, bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.
- D)** Outros documentos: Ao SESC é reservado o direito de solicitar outros documentos para fins de concretização da venda.
- E)** Procurador: original da procuração por instrumento público, com outorga de poderes para formular lances e praticar quaisquer atos pertinentes ao leilão.

4.3. A procuração deverá ser encaminhada acompanhada de cópia autenticada, do respectivo contrato ou estatuto social, consolidados ou com alterações em vigor, e da ata de eleição da diretoria em exercício, se for o caso. Não se admitirá substabelecimento caso o mesmo seja proibido no instrumento de procuração, ressalvada a hipótese de ratificação expressa do próprio licitante, que retroagirá à data do ato. O substabelecimento deverá ter a (s) firma (s) do (s) outorgante (s) reconhecida (s) em cartório.

4.4. Os documentos enviados pelo ARREMATANTE no momento da arrematação na forma do item 4.2 e seus subitens, serão retidos pela Leiloeira e juntados ao processo licitatório.

4.5. Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de uma licitante/comprador junto ao leilão, sob pena de exclusão sumária das licitantes representadas.

5. DAS CONDIÇÕES DE VENDA

5.1. Os bens serão alienados no estado de conservação e ocupação em que se encontram, sendo que as áreas mencionadas no edital, folhetos e outros veículos de comunicação e divulgação, são meramente enunciativas, e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário.

5.1.1. O ARREMATANTE adquire o imóvel como se apresenta como um todo indivisível, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, compensações ou modificações no preço arrematado ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos bens, inclusive no que tange à situação registral, tributária, civil e ambiental, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do Contrato ou abatimento proporcional do preço.

5.2. A posse direta do imóvel (uso e gozo) prosseguirá com **SESC** pelo período de, no máximo 90 (noventa) dias contados da data da arrematação. Durante o período de desocupação do imóvel o SESC pagará ao **ARREMATANTE** a título de uso e gozo do imóvel a quantia de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)**, mensais.

5.2.1. O valor pela ocupação do imóvel, será fixado a título de aluguel e os encargos locatícios decorrente da relação jurídica locação entabulada entre as partes será regida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e pelo instrumento previsto no **ANEXO IV – MINUTA DO CONTRATO DE LOCAÇÃO**.

5.2.2. Vencido o prazo de 90 (noventa) dias, o contrato não poderá ser prorrogado.

5.2.3. Finalizado o prazo de locação inicialmente ajustado por contrato de locação, o proprietário (comprador) passa a dispor da posse física e direta do (s) imóvel (is) podendo usar, gozar e dispor dele, situação essa representada pela entrega das chaves do (s) referido (s) imóvel (is).

5.3. Fica facultado ao SESC entregar qualquer documento para fins de regularização dos imóveis, exemplificativamente, plantas, habite-se, memoriais, alvarás. Ficará a cargo do **ARREMATANTE**, as providências para obtenção dos documentos mencionados e seus respectivos custos.

5.4. O SESC não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao **ARREMATANTE** cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

5.5. O **ARREMATANTE** não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, na forma da Resolução nº 1.252/2012, sem prejuízo das penalidades previstas no item 12 deste Edital.

5.6. No caso do não cumprimento destas obrigações estabelecidas neste instrumento, a venda será cancelada de pleno direito, sem prejuízo de ficar o licitante sujeito a sanções previstas no presente Edital e as de ordem judicial, a título de perdas e danos.

5.7. O SESC poderá desistir da venda em virtude de deliberação dos Conselhos Nacional e/ou Regional, por um desses motivos o SESC deverá devolver o valor da arrematação corrigido pelo índice da poupança. Ficando o pregoeiro responsável pela restituição do valor da comissão, também devidamente corrigido pelo mencionado índice.

6. DOS LANCES

6.1. LANCES VIRTUAIS –VIA INTERNET

6.2. Somente serão aceitos lances virtuais (via internet) ofertados pelos licitantes previamente cadastrados no site oficial do leilão: <https://www.montenegroleiloes.com.br>. O cadastro dos licitantes para lances virtuais (via internet), bem como toda tecnologia da informação empregada para a realização do leilão virtual, é de inteira responsabilidade da Leiloeira Pública Oficial;

6.3. Os interessados em participar deverão se cadastrar no PORTAL do leiloeiro, e aceitar as condições de venda previstas para o certame, especialmente a condição estabelecida no item 5 deste instrumento.

6.4. Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o **MAIOR LANCE OFERTADO**.

6.4.1. Os lances deverão ter valor superior ao da Maior Oferta (apresentado anteriormente). Ganha quem oferecer o maior valor.

6.5. Na fase dos lances, o licitante somente poderá oferecer lance superior ao último valor ofertado.

6.6. Será considerada vencedora a proposta ou lance que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar melhor oferta.

6.7. O lote terá horário de fechamento (relógio disponível na seção “tela de lance”), sendo certo que caso a leiloeira receba novo lance no lote nos últimos 03 (três) minutos de encerramento, será aberto um novo prazo de 03 (três) minutos, descontado o tempo, para que todos os licitantes tenham oportunidade de efetuar novos lances.

6.8. A Leiloeira Pública Oficial e o Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE, **NÃO SE RESPONSABILIZAM POR DÉBITOS DE QUALQUER NATUREZA**, sendo que os débitos existentes, **divulgados ou não, antes da abertura da fase de lances**, pela Leiloeira Pública Oficial, e constando ou não do edital, ou do catálogo e/ou da fatura do Leilão, atualizados ou não, **SÃO DE CARÁTER MERAMENTE ILUSTRATIVOS** e ficarão, exclusivamente, sob a **RESPONSABILIDADE DOS ARREMATANTES (Comprador)**. **SENDO ASSIM, A VERIFICAÇÃO DESSES DÉBITOS PELO INTERESSADO TORNA-SE ESSENCIAL, NÃO CABENDO A RESPEITO DOS MESMOS RECLAMAÇÕES POSTERIORES.**

6.9. Todos os ônus fiscais e parafiscais, impostos, taxas, custas ou quaisquer outros débitos que permaneçam, incidam ou venham a incidir sobre a transferência dos imóveis objeto da presente licitação, serão de exclusiva responsabilidade do Licitante arrematante.

6.10. Quaisquer outros débitos não informados pelo Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE pela Leiloeira Pública Oficial, e os não divulgados, bem como possíveis divergências e/ou acréscimos de valores, relativamente

àqueles mencionados no edital, no catálogo e/ou nota de venda, ou divulgados pela Leiloeira Pública Oficial, no momento do leilão, ou ainda, **constatados após a arrematação do bem, também são de exclusiva responsabilidade dos arrematantes, não cabendo ao mesmo qualquer direito a reclamações e desistência posteriores ao leilão.**

6.11. Se não houver arrematação, o apregoador poderá disponibilizar o bem para venda direta, desde que autorizado expressamente pela Diretoria do Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE.

6.12. Durante a realização do Leilão, fica proibida a cessão a qualquer título dos direitos adquiridos pelo arrematante.

6.13. Uma vez aceito o lance, não se admitirá, em hipótese alguma, a sua desistência ficando sujeito o licitante às sanções penais previstas na Resolução nº 1.252/2012 e no item 12 deste edital.

6.14. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação do bem. Em caso de desistência incide multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação em favor do SESC, sem prejuízo das demais despesas, custas com operacionalização do leiloeiro.

6.15. O Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE poderá ser responsabilizado por eventual caso de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro), relativamente aos bens alienados (vendidos).

6.16. Correrão por conta do arrematante todos os custos referentes a transmissão da propriedade dos bens adquiridos, como por exemplo:

- a) impostos de transmissão de bens imóveis (ITBI);
- b) registro em cartório;
- c) escritura;
- d) impostos, tributos entre outros custos.

6.16.1. Para se operar a transmissão da propriedade o arrematante (novo dono) deve levar a Carta de Arrematação e/ou contrato de compra e venda para sua transcrição no Registro de imóveis no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias, a contar da expedição da carta de arrematação e/ou assinatura do contrato, sob pena de multa prevista no artigo 188 da Lei de Registros Públicos. Ficando o Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE e a Leiloeira Pública Oficial **ISENTOS** de toda e qualquer situação ou responsabilidades decorrentes da inércia do arrematante.

7. DA MODALIDADE DE VENDA

7.1. O arrematante pagará no ato do leilão ou no prazo estipulado pela leiloeira, valor correspondente a 100% (cem por cento) do valor da arrematação, através Transferência Bancária em favor do SESC/CE, assim que assinado o Termo de Arrematação, Caixa Econômica Federal, agência 4249, Conta 900427-0, Op. 003, à ordem do Serviço Social do Comércio, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 03.612.122.0001/27.

7.2. Pagará ainda no ato do leilão a comissão devida à Leiloeira, através de transferência bancária para o Banco, Agência, Conta Corrente, de titularidade da Leiloeira Pública Georgia de Souza Castelo.

7.3. Após a confirmação da operação bancária descrita no subitem anterior, será lavrado o respectivo Auto de Arrematação em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação) referente à comissão da Leiloeira Pública Oficial, devendo o arrematante ultimar os procedimentos de transferência da propriedade no prazo máximo de até **60 (sessenta) dias** contados da publicação/divulgação da Ata do Leilão e homologação da venda dos imóveis.

8. DA ATA

8.1. Encerrado o leilão, será lavrada no local, ata circunstanciada, na qual figurarão o lote vendido, os valores de arrematação, bem como os trabalhos de desenvolvidos no curso do leilão.

8.2. A ata será assinada, ao fim do evento, pelos membros designados pelo Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE, pela Leiloeira Pública Oficial e ainda pelos presentes que desejarem.

9. DA HOMOLOGAÇÃO DA VENDA

9.1. O(A) Leiloeiro(a) Público(a) Oficial encaminhará a Ata do Leilão Público e demais peças do certame licitatório para o Serviço Social do Comércio – SESC/AR/CE, para juntada no processo, que deliberará sobre a validade dos procedimentos e adjudicará e homologará o imóvel em favor do arrematante.

10. DA FORMALIZAÇÃO DA VENDA

10.1. Correrá à conta do arrematante as despesas necessárias à averbação da arrematação, lavratura da escritura pública, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

10.2. Lavrada a escritura, o adquirente deverá fornecer ao SESC, no prazo de até 60 (sessenta) dias, prorrogáveis a critério deste, ante motivo justificado, cópia autenticada e atualizada da matrícula do imóvel e da certidão do registro de transcrição.

10.3. Após a confirmação do pagamento integral da arrematação e lavratura do respectivo Auto de Arrematação em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação) referente à comissão da Leiloeira Pública Oficial, bem como publicada a Ata do Leilão homologando a venda, serão as chaves do imóvel entregues ao arrematante, após o período desocupação fixado **item 5.2 deste instrumento.**

10.3.1. Finalizado o prazo de locação inicialmente ajustado no contrato, o proprietário (comprador) passa a dispor da posse física e direta do (s) imóvel (is) podendo usar, gozar e dispor dele, situação essa representada pela entrega das chaves do (s) referido (s) imóvel (is).

11. DAS IMPUGNAÇÕES, ESCLARECIMENTOS E RECURSOS

11.1. As impugnações e pedidos de esclarecimento referentes ao edital poderão ser feitas por qualquer pessoa, no prazo de até 03 (três) dias úteis antes da data designada para a abertura do leilão.

11.2. A impugnação referente ao processo deverá ser realizada de forma eletrônica, pelos e-mails cpl@senac.com.br e/ou licitacao@sesc-ce.com.br, ou por petição dirigida ao Presidente a Comissão de Licitação e protocolada no endereço Rua Pereira Filgueiras, N° 1085 – Bairro Aldeota, Fortaleza/CE;

11.3. A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não possui efeito suspensivo e caberá a Comissão de Licitação, auxiliada pela área técnica, decidir sobre a impugnação no prazo de até 03 (três) dias úteis, a partir do recebimento da impugnação pelo SESC/AR/CE.

11.4. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

11.5. Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados à Comissão de Licitação, em até 03 (três) dias úteis anteriores à data designada para abertura da sessão pública, por meio eletrônico nos endereços licitacao@sesc-ce.com.br; cpl@senac.com.br ou protocoladas no endereço indicado no item 11.2 deste Edital.

11.6. Caberá à Comissão Permanente de Licitação do SESC/AR/CE responder sobre pedido de esclarecimento no prazo de até 03 (três) dias úteis a partir do seu recebimento.

11.7. Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá, durante o prazo de até 10 (dez) minutos em campo próprio do sistema manifestar a sua intenção de recorrer.

11.7.1. O LICITANTE que tiver sua manifestação de intenção de recurso aceita pela Equipe de Apoio da LEILOEIRA, será concedido o prazo de 03 (três) dias úteis contados da data de encerramento da sessão pública para apresentar as razões de recurso, as quais devem ser dirigidas ao SESC e encaminhadas pelo e-mail: licitacao@sesc-ce.com.br, até às 17:00 horas, sob pena de preclusão.

11.7.2. Os recursos devem ser apresentados por escrito, de forma legível e assinados pelos representantes legais, ou procuradores com poderes específicos e devidamente instruídos.

11.8. Após o prazo acima mencionado, no caso de interposição de recursos, o SESC divulgará aviso no portal (<https://sistemas.sesc-ce.com.br/LICITASESC/download/licitacaoList.seam>), comunicando aos LICITANTES que as razões recursais encontram-se à disposição na Comissão Permanente de Licitação do SESC/AR/CE, até às 17:00 horas, para contrarrazões no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da comunicação, sob pena de preclusão.

11.9. Realizada a análise das razões e contrarrazões de recurso, o Leiloeiro poderá reconsiderar sua decisão, ou, no caso de manutenção da decisão, encaminhar o recurso à Diretoria Regional do SESC/AR/CE para deliberação.

12. DAS PENALIDADES

12.1. O (s) ARREMATANTE (S) que não cumprir (em) com a obrigação de realizar o pagamento, desistir do lance ou não promover a averbação da arrematação dos imóveis, no prazo de até 60 (sessenta) dias, a contar da data do leilão, sujeita-se ao pagamento de multa equivalente a **20%** (vinte por cento) sobre o valor da arrematação em favor do SESC, em prejuízo da comissão devida à Leiloeira e tampouco de outras penalidades abaixo elencadas, bem como a perda da CAUÇÃO.

12.2. Nas hipóteses do não pagamento voluntário da multa estabelecida no **item 12.1**, o SESC ingressará em juízo objetivando receber o pagamento da penalidade, por assim responde o Arrematante pelas despesas judiciais e honorários advocatícios, estes correspondentes a 20% (vinte por cento) do valor da causa.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. A descrição do lote se sujeita a correções apregoadas no curso do leilão, na fase de lances virtuais, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções, acaso verificadas.

13.2. A Comissão Permanente de Licitação do SESC/AR/CE, por intermédio do seu Presidente, poderá, por motivos justificados, retirar do Leilão qualquer o lote, situação está que deverá ser consignada em ata.

13.3. Todos os licitantes que participarem deste leilão estarão sujeitos às sanções, condições e aos prazos previstos na Resolução nº 1. 252/2012 do SESC, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

13.4. A Leiloeira Pública Oficial efetuará a **prestação de contas** do presente certame à Comissão Permanente de Licitação do SESC/AR/CE, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados a partir do efetivo pagamento do lote.

13.5. Os casos omissos e demais informações adicionais, relativas ao evento, serão resolvidos e prestados pela Comissão Permanente de Licitação do SESC/AR/CE em horário comercial no telefone (85) 3270-5891.

13.6. Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza/CE, para discussão de eventuais litígios oriundos desta licitação, com renúncia de qualquer outro, ainda que mais privilegiado.

14. DOS ANEXOS

14.1. Integram o presente edital:

14.1.1. Matrícula atualizada (**ANEXO I**);

14.1.2. Certidão de Transcrição do Imóvel Atualizada (**ANEXO II**);

14.1.3. Minuta do contrato de compra e venda (**ANEXO III**);

14.1.4. Minuta do contrato de locação (**ANEXO IV**).

Fortaleza, 03 de outubro de 2023.

Antonio Diego Pereira Rocha

Presidente da CPL

Luciana Pontes da Silva Paiva

Membro

Maria Gleiciane de Sousa

Membro

MATRICULA ATUALIZADA - ANEXO I

MATRICULA Nº 1035 DO IMÓVEL ATUALIZADA

CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL ATUALIZADA - ANEXO II

CERTIDÃO DE TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL ATUALIZADA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL
ARREMATADO EM LEILÃO EXTRAJUDICIAL - ANEXO III

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL,
QUE ENTRE SI FAZEM O SESC/CE, POR
INTERMÉDIO DA PRESIDÊNCIA DO
CONSELHO REGIONAL NO CEARÁ, E
XXXXXXXXXX.

_____, inscrito no CNPJ n.º ____ ou CPF____, doravante denominado **COMPRADOR**,
_____, e do outro lado o **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC -
Administração Regional no Estado do Ceará**, inscrito no CNPJ n.º 03.612122/0001-27, pessoa jurídica de direito
privado, com sede e foro na Rua Pereira Felgueiras, 1070, Aldeota, Fortaleza/CE, doravante denominado
VENDEDOR, neste ato representada pelo Presidente do Conselho Regional do SESC, _____ tendo
em vista a arrematação do (s) imóvel (is) descrito (s) neste instrumento ocorrida no leilão extrajudicial nº XXX -
2021, considerando, ainda, as disposições estabelecidas na Resolução nº 1.252/2012 e na Resolução nº 1.450/2020,
ambas do SESC, têm entre si, justo e avençado, e celebram **CONTRATO DE COMPRA E VENDA**, nos moldes
do art. 481 do Código Civil e mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O **VENDEDOR** é senhor e legítimo proprietário e possuidor, de forma mansa e pacífica, da integralidade dos imóveis especificados neste instrumento e tudo o que neles consta (benfeitorias de qualquer espécie): O imóvel localizado na Rua 24 de maio, n.º 718, Centro de Fortaleza, possui uma área de 344,50 m², o qual é objeto da **matrícula nº 1.035**, constante do Cartório de Registro de Imóveis da 3ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE (**matricula em anexo**) e dos outros dois imóveis situados na Rua 24 de Maio, n.º 692 e 710, Centro de Fortaleza. **O primeiro** com transcrição imobiliária sob o **número de ordem 21.151**, e outro com transcrição imobiliária sob o **número de ordem 25.109 (certidões em anexo)**. Os imóveis das mencionadas nas transcrições, foram demolidos, tendo sido edificado um imóvel com dois pavimentos e subsolo com área de 241,09 m², contando área das caldeiras, casa de força, almoxarifado e sala de almoxarifado; **primeiro andar:** área de 706,84m², constando de salão de refeitório, cozinha com diversos compartimentos, 2 salas para administração e cinco banheiros; **segundo andar: área de 706,84m²**, constando de sala de lazer, biblioteca, duas salas para administração, salas de cabines de som e dois banheiros.

I - Em caso de discordância existente entre as especificações do objeto contratual, descritas acima e as especificações constantes da matrícula e das transcrições imobiliárias dos imóveis, prevalecerão estas.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PREÇO

Pela aquisição do imóvel, o COMPRADOR pagou ao VENDEDOR a quantia total de **R\$ xxxxxxxxxxxxxxxx**, após a arrematação do (s) imóvel (is) nas seguintes condições:

I - O COMPRADOR adquiriu o imóvel como se apresenta como um todo indivisível, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir complemento de área, compensações ou modificações no preço ou alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação dos bens, inclusive no que tange à situação registral, tributária, civil e ambiental, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do Contrato ou abatimento proporcional do preço.

II – O pagamento objeto deste instrumento fora realizado mediante depósito para conta bancária de titularidade **VENDEDOR**, servindo o respectivo comprovante bancário como prova de pagamento, para todos os fins e efeitos.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INCOMPLETUDE DO CONTRATO

Integram e completam o presente Contrato, para todos os fins de direito, obrigando as partes o cumprimento em todos os seus termos, e as condições expressas no Edital do Leilão n.º XXX/2021, juntamente com a ata de arrematação, penalidades e demais peças do Edital.

CLÁUSULA QUARTA – DO DIREITO DE ARREPENDIMENTO

O presente Negócio Jurídico é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, não cabendo arrependimento por parte do COMPRADOR, obrigando-se o mesmo por si, seus herdeiros e sucessores, a fazer o presente negócio sempre bom, firme e valioso.

CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE E ESCRITURA

Fica acertado que a posse direta do imóvel (uso e gozo) prosseguirá com **VENDEDOR** pelo período 12 (doze) meses, a contar da confirmação do pagamento integral do (s) imóvel (is). Durante o período de desocupação do imóvel o **VENDEDOR** pagará ao **COMPRADOR** a título de uso e gozo do imóvel a quantia de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)**, mensais.

I - O valor pela ocupação do imóvel, será fixado a título de aluguel e os encargos locatícios decorrente da relação jurídica locatícia entabulada entre as partes será regida pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 e formalizada por meio de contrato de locação.

II - Vencido o prazo de 12 (doze) meses, o contrato poderá ser prorrogado por mais 6 (seis) meses, mediante termo aditivo.

III - A posse indireta do (s) imóvel (is) objeto deste contrato é transmitida pelo VENDEDOR ao COMPRADOR neste ato, situação essa representada pela possibilidade do COMPRADOR poder invocar a proteção possessória contra terceiros, nos termos do artigo 1.197 do Código Civil.

IV – Finalizado o prazo de locação inicialmente ajustado no contrato, o proprietário (comprador) passa a dispor da posse física e direta do (s) imóvel (is) podendo usar, gozar e dispor dele, situação essa representada pela entrega das chaves do (s) referido (s) imóvel (is).

Parágrafo primeiro. Os efeitos obrigacionais deste instrumento não importam de forma imediata na transferência da propriedade. Esta somente ocorrerá com registro imobiliário do (s) bens imóveis.

Parágrafo segundo. Correrão por conta do comprador todos os custos referentes a transmissão da propriedade dos bens adquiridos nos termos artigo 490 do Código Civil, como por exemplo:

- a) impostos de transmissão de bens imóveis (ITBI);
- b) registro em cartório;
- c) escritura;
- d) impostos, tributos entre outros custos.

Parágrafo terceiro. O VENDEDOR obriga-se a outorgar ao COMPRADOR, ou em nome de quem por ele for indicado ou que ainda legalmente o represente, a competente Escritura Definitiva de Compra e Venda do imóvel descrito na Cláusula Primeira, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames de qualquer natureza, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data de assinatura deste contrato.

CLÁUSULA SEXTA –DAS DESPESAS

Serão suportadas pelo COMPRADOR toadas as despesas correspondentes manutenção do (s) imóvel (is) objeto desta Compra e Venda, após termino do prazo ajustado no contrato de locação.

CLÁUSULA SÉTIMA –DA MULTA DE RESCISÃO

O não cumprimento pelo comprador de quaisquer das cláusulas pactuadas que ensejar o desfazimento do presente negócio implica na multa igual a 5% (cinco por cento) sobre o valor total da transação, a ser pago pela parte

infratora à parte inocente, devidamente corrigidos a partir da assinatura deste instrumento, sem prejuízo das perdas e danos a apurar-se em procedimento próprio.

I - Nas hipóteses do não pagamento voluntário da multa estabelecida, o SESC ingressará em juízo objetivando receber o pagamento da penalidade, por assim responde o COMPRADOR pelas despesas judiciais e honorários advocatícios, estes correspondentes a 20% (vinte por cento) do valor da causa.

Parágrafo único - As partes contratantes declaram expressamente que assinaram o presente contrato na mais livre manifestação de suas vontades, ficando vedado qualquer arguição quanto à validade de quaisquer cláusulas ou condições deste contrato.

CLÁUSULA OITAVA –DAS PROVIDÊNCIAS PARA A FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

Para a formalização da escritura de compra e venda é necessária a comprovação e apresentação, especialmente dos seguintes documentos:

- I. Certidões negativa de débitos estaduais do Estado do Ceará, em nome do comprador e do vendedor;
- II. Certidão negativa do Ministério da Fazenda – Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, Secretaria da Receita Federal do Brasil, Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 03, de 02/05/2007, em nome da compradora;
- III. Certidão negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, do Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, expedida com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 01, de 20/01/2010, emitida em nome da compradora;
- IV. Certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região;

CLÁUSULA NONA –DISPOSIÇÕES GERAIS

As partes comprometem-se a apresentar e fornecer, uma à outra, quaisquer documentos que se mostrem necessários à concretização do presente instrumento.

Parágrafo primeiro - presente instrumento é celebrado em caráter Intuito personae, em vista da natureza intrínseca de cada uma das partes contratantes, sendo defeso, pois, a sua cessão ou transferência total ou parcial para terceiros, sob qualquer pretexto ou natureza, sem a prévia anuência de ambas as partes.

Parágrafo segundo - Declaram as partes que este contrato sujeita-se às disposições previstas no novo Código Civil Brasileiro (lei 10.406/2002), que regem a matéria, e suas estipulações vinculam as partes, seus sócios e sucessores a qualquer título. Outrossim, a inaplicabilidade de quaisquer das cláusulas e condições inseridas neste instrumento, assim judicialmente declarada, não implicará a inaplicabilidade ou inexecutibilidade das demais. Consequentemente, todo e qualquer negócio firmado pelas partes que seja a este contrário, será nulo de pleno direito, não produzindo qualquer efeito quanto a quaisquer das partes.

Parágrafo terceiro- Os ajustes ora compromissados têm objetivo lícito, são feitos de comum acordo e vontade das partes, que são capazes e idôneas, constituindo-se em ato jurídico perfeito, segundo a legislação em vigor, especialmente o artigo 6º, caput e § 1º, da Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro (Decreto Lei nº 4.657 de 04/09/42, com nova redação dada pela Lei nº 12.376/2010), livres de qualquer coação, induzimento, constrangimento, imposição ou quaisquer outros vícios de consentimento, que possam acarretar anulabilidade ou nulidade.

Parágrafo quarto – Exime-se o VENDEDOR, desde já, a responder pela evicção de direito, na forma da Lei, passando o COMPRADOR a responder por quaisquer dúvidas ou contestações futuras sobre a titularidade e livre disponibilidade do referido imóvel.

Parágrafo quinto - O presente Contrato é reconhecido pelas partes como título executivo, na forma dos artigos 783 e 784, inciso III, do Código de Processo Civil Brasileiro, para efeito de cobrança dos valores devidos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

Fica eleito o Foro Cível da Comarca de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, para dirimir as dúvidas oriundas da aplicação do presente instrumento, renunciando, as partes, desde já, qualquer outro Foro, por mais privilegiado que seja. E por estarem justos e contratados, mandaram lavrar o presente contrato em duas vias de igual teor e forma, que assinam na presença de duas testemunhas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Fortaleza, XX de **novembro** de 2023.

COMPRADOR:

PESSOA FÍSICA OU JURÍDICA

VENDEDOR:

PRESIDENTE DO CONSELHO REGIONAL DO SESC

TESTEMUNHAS:

Nome:

CPF

Nome:

CPF

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO - ANEXO IV

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, QUE
ENTRE SI FAZEM O SESC/CE, POR INTERMÉDIO
DA PRESIDÊNCIA DO CONSELHO REGIONAL NO
CEARÁ, E xxxxxxxxxxxx.

CONTRATO n.º XXX/2021 - SESC

_____, inscrito no CNPJ n.º ____ ou CPF____, doravante denominado LOCADOR,
_____, e do outro lado o **SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC -
Administração Regional no Estado do Ceará**, inscrito no CNPJ n.º 03.612122/0001-27, pessoa jurídica de direito
privado, com sede e foro na Rua Pereira Felgueiras, 1070, Aldeota, Fortaleza/CE, doravante denominado
LOCATÁRIO ou SESC, neste ato representado pelo Presidente do Conselho Regional, _____ tendo
em vista a arrematação do (s) imóvel (is) descrito (s) neste instrumento ocorrida no leilão extrajudicial n.º ____ -
2021, considerando, ainda, as disposições estabelecidas na Resolução n.º 1.252/2012 do SESC, têm entre si, justo
e avençado, e celebram **CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL**, nos termos do artigo 565 e seguintes do
Código Civil, Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e mediante as seguintes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

O objeto deste contrato é a locação de imóveis para manutenção das atividades da Unidade do SESC – Centro, os
bens temas seguintes especificações: **a)** imóvel localizado na Rua 24 de maio, n.º 718, Centro de Fortaleza,
possui uma área de 344,50 m², o qual é objeto da **matrícula nº 1.035**, constante do Cartório de Registro de Imóveis
da 3ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE; **b)** imóveis situados na Rua 24 de Maio, n.º 692 e 710, Centro de
Fortaleza. Este com transcrição imobiliária sob o **número de ordem 21.151**, e outro com transcrição imobiliária
sob o **número de ordem 25.109 (certidões em anexo)**. Os últimos imóveis mencionados foram demolidos, tendo
sido edificado um imóvel com dois pavimentos e subsolo com área de 241,09 m², contando área das caldeiras, casa
de força, almoxarifado e sala de almoxarifado; **primeiro andar:** área de 706,84m², constando de salão de refeitório,
cozinha com diversos compartimentos, 2 salas para administração e cinco banheiros; **segundo andar: área de**
706,84m², constando de sala de lazer, biblioteca, duas salas para administração, salas de cabines de som e dois
banheiros, conforme cópias da matrículas e termos de transcrições em anexo, emitida pelo Cartório de Registro
de imóveis.

Parágrafo primeiro. Em caso de discordância existente entre as especificações do objeto contratual, descritas acima e as especificações constantes da matrícula e das transcrições imobiliárias dos imóveis, prevalecerão estas.

Parágrafo segundo. A presente locação obedecerá ao estipulado neste contrato, em atenção nas obrigações assumidas no **ITEM 5 e SUBITENS DO EDITAL DO LEILÃO nº xxx/2021**, e na **CLÁUSULA QUINTA** do contrato de compra e venda, que, independentemente de transcrição, fazem parte integrante e complementar deste contrato.

Parágrafo terceiro. O Locatário transferiu a propriedade do imóvel supracitado, através de Instrumento Público de Venda e Compra, oriundo de leilão extajudicial onde ficou estabelecido como condição para a alienação dos bens a permanência do SESC no imóvel (is) pelo período de vigência deste contrato, após a efetivação da transação.

CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL LOCADO

O imóvel locado destina-se à manutenção das atividades da Unidade operacional do SESC, durante o período de desocupação do (s) bens objeto de arrematação (PARÁGRAFO TERCEIRO DA CLÁUSULA PRIMEIRA), de modo a evitar o encerramento abrupto das atividades do SESC no Centro de Fortaleza, que tem por essência à consecução do *bem-estar* e da qualidade de vida dos trabalhadores do comércio de bens, serviços e turismo, de seus familiares e da comunidade. Tal medida, visa contribuir para fortalecer o ideário constitucional de uma sociedade justa, solidária e democrática.

CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

A locação é feita pelo prazo determinado de **12 (doze)** meses, a contar da data de assinatura, cessando de pleno direito depois de decorrido o período contratual, independentemente de qualquer aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial. Este prazo poderá ser prorrogado pelo período de **6 (seis) meses**, ou por período a ser definido, a critério das partes contratantes.

CLÁUSULA QUARTA - DO PREÇO E PAGAMENTO A LOCATÁRIA

O LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR, pela locação mensal do imóvel, objeto deste contrato, o valor de **R\$ 1.000,00 (hum mil reais)**, até o quinto dia útil do mês subsequente ao da locação, através de depósito em conta corrente do LOCADOR, por meio de ordem bancária, após a apresentação da fatura ou recibo.

I - Sobre a importância do aluguel devida e não paga na data prevista, incidirá multa de 0,5% (meio por cento) do valor total do débito, além dos juros moratórios de 0,5% (meio por cento) ao mês.

Parágrafo primeiro. A solicitação de pagamento do aluguel deverá ser apresentada mensalmente pelo **LOCADOR** a Sra. (xxxxxxxxx) – Gerente da Unidade do SESC/CENTRO, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis anteriores ao vencimento do aluguel, para os devidos atestos e encaminhamento ao Setor Financeiro do SESC.

I - O atraso de qualquer pagamento efetuado pelo **LOCATÁRIO**, em razão da inobservância, pelos **LOCADOR**, das disposições constantes do parágrafo primeiro da quarta cláusula deste instrumento, desobriga o primeiro do pagamento de multas e juros moratórios.

Parágrafo segundo. O preço inicialmente contratado poderá ser reajustado, mediante negociação prévia entre as partes, observados os preços praticados no mercado e o interregno de 1 (um) ano, tendo como limite máximo a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – *IPCA*

CLÁUSULA QUINTA – IMPOSTOS E TAXAS

Incumbirá à **LOCATÁRIA**, a partir da data da assinatura deste contrato, o pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), demais taxas e encargos que, direta e indiretamente, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado.

CLÁUSULA SEXTA – BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO

A **LOCATÁRIA**, respeitadas as disposições legais e regulamentares pertinentes, fica autorizada a fazer, no imóvel locado, as alterações ou benfeitorias que tiver por necessárias aos seus serviços.

Parágrafo primeiro. Finda a locação, será o imóvel devolvido ao **LOCADOR**, nas condições em que foi recebido pela **LOCATÁRIA**, conforme relatório de vistoria do imóvel em anexo, salvo os desgastes naturais do uso normal e com observância do disposto no parágrafo segundo deste artigo.

Parágrafo segundo. Se as alterações ou benfeitorias forem feitas pela **LOCATÁRIA** com o prévio consentimento do **LOCADOR**, ficará a **LOCATÁRIA** desobrigada do que dispõe o parágrafo anterior.

Parágrafo terceiro. Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA ALTERAÇÃO

Este instrumento poderá vir a ser alterado, com as devidas justificativas, nos termos da Resolução nº 1.252/2012, Código Civil e da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.

CLÁUSULA OITAVA – VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO

Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de transferência ou alienação dos imóveis a terceiros, a qualquer título, do domínio ou posse do imóvel locado.

CLÁUSULA NONA - DA RESCISÃO

À LOCATÁRIA reserva-se o direito de no interesse do serviço institucional, rescindir este contrato sem qualquer ônus, mediante notificação por meio de ofício, entregue diretamente, por via postal ou e-mail, com prova de recebimento, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

Parágrafo Primeiro. Fica, ainda, reservado à LOCATÁRIA o direito da rescisão do contrato, nos casos de incêndio ou desmoronamento, que impossibilitem a sua ocupação, e no caso de desapropriação do imóvel.

I - Além da hipótese prevista no parágrafo primeiro da cláusula nona, dar-se-á, ainda, a rescisão do presente contrato nos seguintes casos:

- a) inadimplemento das obrigações contratuais referente ao pagamento de aluguel e/ou encargos, facultada a purgação da mora, nos termos da legislação vigente;
- b) desapropriação por necessidade ou utilidade pública;
- c) ocorrência de qualquer sinistro sem culpa do LOCADOR, LOCATÁRIO ou de seus prepostos, que torne o imóvel inabitável ou inutilizável, no todo ou em parte;
- d) uso do imóvel objeto deste contrato para fins diversos daquele para o qual foi locado, ou descumprimento das condições constantes do presente pacto;
- e) de forma amigável, mediante a instrumentalização do respectivo Termo de Rescisão;
- f) ocorrida a rescisão do presente contrato, considerar-se-á completamente desonerado o LOCATÁRIO, após a comprovação junto aos LOCADOR, do total cumprimento das obrigações contratuais.

Parágrafo segundo. Caso o LOCATÁRIO, por motivo de interesse da Administração Regional do SESC, antes de expirado o prazo de vigência estabelecido na cláusula quinta, manifeste-se no sentido de rescindir o contrato ou denunciá-lo, poderá fazê-lo comunicando a outra parte, mediante notificação escrita que produzirá efeitos liberatórios após 10 (dias) dias, hipótese em que não assistirá qualquer indenização ao LOCADOR.

Parágrafo terceiro. Fica, também, reservado ao LOCATÁRIO o direito, ao término do contrato, promover a transferência da responsabilidade pelo pagamento do fornecimento de energia elétrica, água, entre outros encargos junto as concessionárias ou órgão, para a LOCADOR, proprietário do (s) imóvel (is), objeto do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DAS PENALIDADES ADMINISTRATIVOS

Se a rescisão resultar de ato ou fato imputável ao LOCADOR, ficará esta, sujeito à multa equivalente ao valor de 3 (três) meses de aluguel, aplicável pela LOCATÁRIA e cobrável mediante notificação ao LOCADOR para depósito junto ao Banco do Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DO FORO

Fica eleito o Foro da justiça local desta cidade de Fortaleza, capital do Estado do Ceará, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste instrumento, renunciando as partes, desde logo, Foro privilegiado.

Parágrafo único. E por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente instrumento de contrato, lavrado em 2 (duas) vias de igual teor e forma, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

LOCADOR

SERVIÇO SOCIAL DO COMÉRCIO – SESC
LOCATÁRIO

TESTEMUNHAS:

01. _____ RG Nº _____

02. _____ RG Nº _____