



## **EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 001/2023**

### **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: **01 de março de 2023**, 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](http://www.kleiloes.com.br)

2.5 – Data de divulgação do resultado oficial: **07/03/2023**.

### **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@crecipr.gov.br](mailto:licitacoes@crecipr.gov.br), no site do leiloeiro: <https://www.kleiloes.com.br> e será disponibilizado no Portal do CRECI/PR, no link <http://www.crecipr.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, depositado em até 05 (cinco) 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 PÚBLICA	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.



5.5 Ainda no caso de proposta para pagamento parcelado, sendo coincidente o valor ofertado, será declarada vencedora aquela que propor número menor de prestações.

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 PÚBLICA	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)

5.6 - 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.**

5.7 – 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 02 (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.

5.8 – 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.

5.9 - 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.

5.10 - 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.

5.11 - 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 Pregoeiro, 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 Pregoeiro 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, 23 de janeiro de 2023.

**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 (dezesseis), 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta metros quadrados).

**2. DO VALOR MÍNIMO ESTIMADO.**

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

2.2. 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](http://www.kleiloes.com.br) ou no Departamento de Licitações do CRECI/PR, no e-mail: [licitacoes@crecipr.gov.br](mailto:licitacoes@crecipr.gov.br).**

### **3. DA POSSE, DAS VEDAÇÕES, BENFEITORIAS.**

3.1. 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.

3.2. 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 ARREMATACÃO, 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 24 de fevereiro de 2023, em horário comercial de atendimento do CRECI/PR, a



ser previamente marcado com o Leiloeiro pelo e-mail: [kleiloes@kleiloes.com.br](mailto:kleiloes@kleiloes.com.br) ou com a Comissão Permanente de Licitações – CPL do CRECI/PR, através do e-mail: [licitacoes@crecipr.gov.br](mailto: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 leiloadado 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, redemembramento, 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 noticiadas 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, 23 de janeiro de 2023.

---

**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**