

FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA

EDITAL

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU

OBJETO: Alienação, em lote único, da antiga Unidade Sampaio Viana da Febem, localizada Rua Angatuba, nº 756, em São Paulo, nas formas e condições previstas no presente **EDITAL** e seus **ANEXOS**.

ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA

DATA: 10/04/2024

HORÁRIO: 10:30h

LOCAL: Av. Rebouças, 381, Jardim Paulista, CEP 05401-000 -
São Paulo - SP

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS SOBRE O EDITAL: As dúvidas e pedidos de esclarecimentos acerca do presente **EDITAL** deverão ser encaminhados à Comissão Julgadora da **FFM**, em **até 2 (dois) dias úteis** anteriores à data de abertura da sessão pública, através do e-mail leilaopolo@ffm.br, devendo ser informados, no campo “assunto”, a modalidade e o número do **LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU**. As respostas serão divulgadas no endereço eletrônico www.ffmpeg.br .

Os envelopes contendo as propostas deverão ser entregues no dia **10 de abril de 2024, entre 8h e 10h**, na Av. Rebouças, 381 – Jardim Paulista, CEP nº 05401-000, São Paulo – SP, data na qual ocorrerá a sessão pública para a abertura dos envelopes, **a partir de 10:30h**, observadas as condições deste Edital.



CRÍTICAS, RECLAMAÇÕES E DENÚNCIAS: Críticas, reclamações e denúncias relativas a irregularidades ou ao descumprimento pela **FFM** de suas normas internas ou da legislação vigente durante a condução deste procedimento poderão ser apresentadas à Comissão Julgadora da **FFM**, por meio eletrônico através do e-mail leilaopolo@ffm.br, ou por meio postal (Av. Rebouças, 381 – Jardim Paulista, CEP nº 05401-000, São Paulo - SP).

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU
EDITAL

A **FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA – FFM**, por intermédio de sua Comissão Julgadora, seguindo o Regulamento de Compras e Contratações da **FFM**, disponível no endereço eletrônico www.ffm.br, torna público, para conhecimento dos interessados, que está aberto certame pelo modo de disputa fechado e aberto, e critério de julgamento maior oferta de preço, a ser realizado por meio do envio de propostas fechadas e, posteriormente, na etapa aberta, por meio de lances a serem ofertados durante a sessão pública, observando as condições estabelecidas neste **EDITAL** e nos **ANEXOS** que o integram:

ANEXO I – PROJETO BÁSICO

ANEXO II – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA

ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA

ANEXO V – DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO

ANEXO VI – CERTIDÕES DE MATRÍCULA E TRANSCRIÇÕES DOS IMÓVEIS

1 DO OBJETO

1.1 O presente leilão visa à alienação, em lote único, da antiga Unidade Sampaio Viana da Febem, localizada Rua Angatuba, nº 756, em São Paulo, com área total de 47.340,00 m², conforme identificação constante do **ANEXO I** deste **EDITAL**.

1.2 A alienação será processada pelo formato “ad corpus”, sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente **EDITAL** às dimensões dos imóveis. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo adjudicatário, sem ônus para a **FFM**, não podendo ser

invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

2 PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

2.1 Poderão participar deste leilão as pessoas físicas ou jurídicas que atendam às exigências constantes deste **EDITAL** e de seus **ANEXOS**.

2.2 Estará(ão) impedida(s) de participar deste Leilão:

2.2.1 Pessoas com vínculo ativo na Fundação Faculdade de Medicina.

2.2.2 Pessoa física ou jurídica que possua administrador ou sócio, com poder de direção, que mantenha relação de parentesco, inclusive por afinidade, até o terceiro grau com dirigente da **FFM**.

2.3 Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras, em conjunto ou não.

2.3.1 No curso do certame, poderá ser solicitada a tradução simples dos documentos apresentados pelos Proponentes que forem redigidos em idioma estrangeiro.

2.3.2 Em caso de dúvida sobre a veracidade ou conteúdo dos documentos estrangeiros apresentados, os Proponentes vencedores poderão ser instados a apresentar, por ocasião da contratação, documentação de habilitação correspondente devidamente traduzida por tradutor juramentado, notariada e apostilada, nos termos do Decreto nº 8.660/2016.

2.4 Os Proponentes poderão ser representados por procuradores, mediante apresentação do Instrumento Particular de Mandato (procuração), ou Instrumento Público de Mandato, outorgando expressamente poderes para se manifestar pelo Proponente, fazer propostas e lances, dar declarações, receber intimação, interpor e desistir de recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame.

2.5 O procurador não poderá representar mais de 1 (um) Proponente, exceto quando se tratar de Proponentes interessados em arrematar o mesmo lote em conjunto, nos termos do **subitem 2.3**, ficando expresso e ajustado que a inobservância desta exigência implicará a desclassificação de todas as propostas porventura apresentadas.

2.6 É vedada a apresentação de mais de uma proposta pela mesma pessoa física ou jurídica, sob pena de desclassificação.

3 ENVIO DAS PROPOSTAS E ETAPA FECHADA

3.1 O envelope contendo a proposta deverá ser entregue no dia **10 de abril de 2024, entre 8h e 10h**, na Av. Rebouças, 381 – Jardim Paulista, CEP nº 05401-000, São Paulo – SP.

3.2 Nesse mesmo dia, **a partir das 10:30h**, nesse mesmo local, serão iniciados os trabalhos referentes ao certame, com abertura dos envelopes, conferência da documentação apresentada, verificação e julgamento das propostas.

3.2.1 O envelope deverá estar lacrado e endereçado aos cuidados da Comissão Julgadora, com a seguinte inscrição na parte externa:

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU

LOTE ÚNICO

3.3 As propostas fechadas deverão estar redigidas em língua portuguesa, salvo quanto às expressões técnicas de uso corrente, com clareza, sem emendas, rasuras ou entrelinhas, datada e assinada por seu Representante Legal ou Procurador, com indicação de número da cédula de identidade, do respectivo órgão emissor, número do CPF e do cargo por ele ocupado na sociedade, incluindo as seguintes informações do Proponente: nome e endereço completos, número do CNPJ, números de telefone e de e-mail para contato e, se estrangeiro, apresentar documentos equivalentes

adequados à legislação de cada país.

3.3.1 A proposta deverá conter a discriminação do objeto que se pretende arrematar e o valor do lance, conforme modelo constante do **ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA**.

3.3.2 Deverá ser enviada, juntamente à proposta, a seguinte documentação de habilitação:

3.3.2.1 Tratando-se de Proponente pessoa física:

- a) Documento de identidade;
- b) CPF;
- c) Declaração de visita técnica, conforme modelo constante do **ANEXO IV do EDITAL**; e
- d) Declaração de não parentesco, conforme modelo constante do **ANEXO V**.

3.3.2.2. Tratando-se de Proponente pessoa jurídica:

- a) Cédula de Identidade ou documento equivalente do Representante Legal ou Procurador do Proponente;
- b) Contrato ou Estatuto Social, juntamente com a(s) alteração(ões), que comprove(m) sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para se manifestar pelo Proponente, dar declarações, receber intimação, interpor e desistir de recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame. Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada cópia da ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição;
- c) Inscrição no CNPJ;
- d) No caso de Procurador, Instrumento Público ou Particular de Mandato (Procuração), com poderes específicos, outorgando expressamente poderes para se manifestar pelo Proponente, fazer propostas e lances, dar declarações, receber

intimação, interpor e desistir de recurso, assim como praticar todos os demais atos pertinentes ao certame;

e) Declaração de visita técnica assinada pelo representante legal do Proponente, conforme modelo constante do **ANEXO IV** do **EDITAL**.

e.1) Os Proponentes que já tiverem realizado a visita técnica estarão dispensados de realizar uma nova visita, podendo apresentar a declaração de visita técnica já fornecida, caso os Proponentes sejam os mesmos, ficando facultada, entretanto, a realização de uma nova visita nos termos do **item 5.3** do **ANEXO I**.

e.2) Em caso de Proponentes interessados em arrematar o mesmo lote, em conjunto, nos termos do **subitem 2.3** deste **EDITAL**, todos deverão apresentar a declaração de visita técnica.

f) Declaração de não parentesco, conforme modelo constante do **ANEXO V**.

3.3.3 As propostas terão validade de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da sessão pública deste Leilão.

3.3.4 Serão desclassificadas as propostas que não atenderem às exigências deste **EDITAL**.

4 ETAPA ABERTA – SESSÃO PÚBLICA

4.1 No dia, hora e local fixados na capa deste **EDITAL**, serão abertos, pela Comissão Julgadora, os envelopes dos Proponentes, em sessão pública do certame.

4.2 Inaugurada a sessão, a Comissão Julgadora abrirá os envelopes **recebidos previamente**, à vista dos Proponentes e interessados que acompanharem sua realização.

4.2.1 A documentação recebida poderá ser consultada pelos Proponentes e demais interessados mediante solicitação à Comissão Julgadora.

4.3 As propostas fechadas serão avaliadas e classificadas conforme o critério de maior oferta de preço, observado o disposto no **item 3.3.4**.

4.4 Estarão classificados para a etapa aberta os Proponentes que apresentarem a maior proposta e que tiverem propostas com valor igual ou até 20% (vinte por cento) inferior à maior proposta. Na hipótese de não haver pelo menos de 3 (três) Proponentes aptos a ofertar lances pelo critério anterior, prosseguirão à etapa de lances os que apresentarem as propostas de maior valor, até o máximo de 3 (três) proponentes.

4.4.1 Somente participarão da etapa aberta os Proponentes que (i) tenham ofertado o valor mínimo de arrematação; e (ii) tiverem entregue a proposta no prazo assinalado no **subitem 3.1** deste **EDITAL**.

4.4.2 O valor mínimo de arrematação dos bens imóveis é de **R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais)**, conforme **ANEXO I** do **EDITAL**.

4.5 O leiloeiro dará início à fase de lances, em viva-voz, ocasião em que deverão ser observadas as seguintes regras:

I. Os lances deverão ser formulados considerando o maior valor ofertado na fase fechada de disputa;

II. No caso de empate entre as propostas, a ordem de apresentação dos lances será precedida de sorteio;

III. Os lances serão orais, sucessivos, de valores distintos e crescentes;

IV. Os lances deverão ter a **diferença mínima de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)**;

V. Os lances deverão respeitar o intervalo mínimo entre lances, que será determinado pelo leiloeiro, que deverá tomar como referência a última proposta ofertada pela Proponente;

VI. A Comissão Julgadora declarará o encerramento do Leilão quando, terminado o prazo dado para a oferta de novos lances, nenhum Proponente se manifestar com novo lance;

VII. Os lances deverão ser formulados considerando-se a necessidade de cumprimento das obrigações previstas neste **EDITAL** e em seus **ANEXOS**, sob pena de aplicação de sanções administrativas, conforme disposto no **item 8** deste **EDITAL**; e

VIII. Não será admitida a desistência dos lances ofertados, sujeitando-se o Proponente desistente à sanção prevista no **item 8** deste **EDITAL**.

4.6 O Proponente ofertante do melhor lance deverá, no prazo assinalado pela Comissão Julgadora, apresentar a proposta adequada ao lance final assinada pelo seu Representante Legal ou Procurador, com poderes específicos para tanto.

4.7 Após a abertura da sessão pública, a Comissão Julgadora poderá suspê-la, adiá-la ou reabri-la a qualquer momento, informando aos Proponentes por meio do endereço eletrônico www.ffm.br.

4.8 Encerrada a fase de lances, a Comissão Julgadora procederá à habilitação do Proponente classificado em primeiro lugar, na forma do **item 5** deste **EDITAL**.

5 HABILITAÇÃO

5.1 Após o encerramento da fase de lances, a habilitação do Proponente classificado em primeiro lugar dar-se-á pelo pagamento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor (**Parcela de Sinal**), que será efetuada na forma descrita no **ITEM 9 do ANEXO I – PROJETO BÁSICO**.

5.2 A importância paga como **Parcela de Sinal** pelo Proponente vencedor será utilizada para complementação do preço total de arrematação.

5.3 Se o Proponente não proceder ao pagamento da **Parcela de Sinal** ou não apresentar os documentos indicados 3.3.2.1 e 3.3.2.2, a Comissão Julgadora declarará inabilitado o Proponente e convocará nova sessão mediante comunicação a todos os Proponentes, direcionada aos endereços de e-mail constantes das propostas, e divulgação no site da FFM (www.ffm.br).

5.3.1 Retomada a sessão, o Proponente detentor do segundo maior lance confirmará seu interesse em prosseguir na arrematação do lote. Em caso de não confirmação, idêntica providência será adotada em relação aos demais Proponentes classificados, se houver.

5.4 É facultada à Comissão Julgadora a instauração de diligência destinada a esclarecer ou a confirmar a veracidade das informações prestadas pelo Proponente, constantes dos documentos enviados no certame.

5.5 Em caso de arrematação do lote por mais de um Proponente em conjunto, nos termos do **subitem 2.3**, todos os arrematantes ou seus procuradores deverão assinar o respectivo Termo de Arrematação (ou documento similar) referente àquele, ressaltando-se que somente serão considerados, para fins de homologação, aqueles que efetivamente a assinarem.

6 ETAPA RECURSAL

6.1 O Proponente habilitado será declarado vencedor, sendo assegurada aos Proponentes que desejarem vista de toda documentação, que será encaminhada por e-mail.

6.2 Após a declaração do vencedor, realizada na sessão pública, os Proponentes interessados deverão manifestar, de forma imediata e motivada, sua intenção em recorrer.

6.2.1 As razões recursais deverão ser apresentadas, por escrito e assinados pelo Representante legal ou procurador, no prazo de **2 (dois) dias úteis**, contados a partir do primeiro dia útil subsequente ao da divulgação do resultado do Leilão, ficando os demais proponentes desde logo intimados para, se desejarem, apresentarem suas contrarrazões em igual período, contado da data final do prazo do recorrente.

6.3 O julgamento do recurso, se houver, será disponibilizado no site da FFM (www.ffm.br).

6.4 O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

6.5 Na ausência de recursos ou após o julgamento dos recursos eventualmente interpostos, o objeto leilado será adjudicado ao Proponente declarado vencedor, estando o resultado final do certame sujeito à homologação pela Autoridade Superior competente.

7 ENCERRAMENTO DO LEILÃO

7.1 Encerrado o certame, será lavrada ata circunstanciada na qual figurará a

descrição do lote arrematado, bem como a correspondente identificação do arrematante e os trabalhos desenvolvidos na sessão, em especial os fatos relevantes.

7.2 A ata será assinada presencialmente ao término da sessão pública pelos membros da Comissão Julgadora.

7.3 Após a comprovação do pagamento da **Parcela de Sinal**, o Leilão será homologado pela autoridade competente da **FFM**.

7.4 Na hipótese de recusa ou inércia do Proponente vencedor em cumprir qualquer das obrigações previstas neste **EDITAL**, caberá à **FFM** verificar a possibilidade de retomada da sessão pública para que a Comissão Julgadora providencie a sua exclusão do Leilão convocando, em seguida, o próximo colocado.

8 SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1 O Proponente que desistir do lance ofertado antes do pagamento do sinal ficará sujeito a sanção de multa equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do lance ofertado pelo lote. O Proponente que deixar de entregar documentação exigida neste **EDITAL**; apresentar documentação falsa; ensejar o retardamento do certame; comportar-se de modo inidôneo; fizer declaração falsa ou cometer fraude fiscal ficará sujeito a sanção de multa equivalente a 1% (um por cento) do valor do lance ofertado pelo lote.

8.2 Além disso, em caso de desistência ou descumprimento dos prazos e condições previstos neste **EDITAL** por parte do Arrematante, este perderá a **Parcela de Sinal** de 5% em favor da **FFM**, a título de multa, sendo-lhe, no entanto, garantida a prévia defesa, cessando os seus direitos de participação no certame.

8.3 As sanções previstas no **subitem 8.1** podem ser aplicadas sempre que houver infrações às normas previstas neste **EDITAL**.

9 INFORMAÇÕES ADICIONAIS

9.1 A impugnação ao **EDITAL** poderá ser feita **até 3 (três) dias úteis** anteriores à data de abertura da sessão pública.

9.1.1 A impugnação deverá ser dirigida e apresentada à Comissão Julgadora da **FFM**, pelo e-mail leilaopolo@ffm.br, devendo ser informado, no campo “assunto”, o número do leilão (**Leilão nº 0001/2024-00 – FFM – Polo Pacaembu**).

9.1.2 Caberá à Comissão Julgadora julgar a(s) Impugnação(ões) no prazo de **até 3 (três) dias úteis**, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura da sessão pública.

9.1.3 A(s) Ata(s) de Julgamento de Impugnação(ões) será(ão) divulgada(s) no endereço eletrônico www.ffm.br, para ciência de todos os interessados.

9.2 A **FFM** reserva-se o direito de alterar os termos deste **EDITAL**. A alteração que afetar a formulação das propostas implicará a reabertura do prazo para a apresentação das mesmas.

9.3 A qualquer tempo, o Leilão poderá ser revogado ou anulado, por razões de interesse institucional decorrentes de fato superveniente pertinente e suficiente para justificar tal conduta, devendo anulá-los por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros.

9.3.1 Caso seja verificada, após a abertura da sessão pública, a intenção de revogar ou anular o Leilão, será concedido aos Proponentes prazo para contestar o ato e exercer o direito ao contraditório e à ampla defesa.

9.4 Na ocorrência de qualquer fato superveniente ou na hipótese de caso fortuito ou de força maior, será observado o seguinte:

I. Se o fato impedir a realização de sessão pública na data marcada, a referida sessão será adiada, observado o disposto no **subitem 4.7** deste **EDITAL**;

II. Os prazos que estiverem em curso serão suspensos, voltando a correr assim que a situação estiver normalizada, observado o disposto no **subitem 4.7** deste **EDITAL**.

9.5 Na contagem dos prazos estabelecidos neste **EDITAL** e em seus **ANEXOS**, observar-se-á o que segue:

I. Excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;

II. Os prazos somente serão iniciados e vencidos em dias de expediente na **FFM**;

III. Fica prorrogado o prazo até o primeiro dia útil seguinte quando o expediente na **FFM** for encerrado antes da hora normal.

9.6 O andamento do Leilão poderá ser acompanhado por qualquer interessado no endereço eletrônico www.ffm.br.

9.7 A **FFM** não reconhecerá reclamações de terceiros com quem venha o(s) arrematante(s) a transacionar o produto adquirido no presente Leilão nº 0001/2024-00 - FFM – Polo Pacaembu.

9.8 Fica eleito o São Paulo - SP para solucionar eventuais litígios, afastado qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São Paulo, 21 de fevereiro de 2024.

ARNALDO HOSSEPIAN SALLES LIMA JUNIOR
DIRETOR-PRESIDENTE
FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU
ANEXO I – PROJETO BÁSICO

1. OBJETO:

1.1. O presente certame tem por objeto a alienação, em lote único, da antiga Unidade Sampaio Viana da Febem, com uma área total de 47.340,00m² composta por 2 imóveis localizados no Bairro Pacaembu, em São Paulo, a seguir descritos, bem como pelas benfeitorias e edificações neles existentes:

IMÓVEL 1: posse e propriedade do “Terreno situado à Rua Penápolis, Rua Itaeté e Rua Desembargador Paulo Passalacqua, Antiga Rua Itahy, no 7º Subdistrito – Consolação”, em São Paulo, Estado de São Paulo, com área de 46.203,91m² objeto da matrícula 70.770, do 5º Registro de Imóveis de São Paulo;

- o **IMÓVEL 1** é lançado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 011.144.0039-4, pela Rua Angatuba, nº 756;
- Na forma da Escritura Pública de Venda e Compra (datada de 29/12/1998, lavrada no 7º Tabelião de Notas desta Capital, Estado de São Paulo, sob Livro nº 5348, fls. 277, objeto do registro nº 01 da M. 70.770, de 08/01/1999), no **IMÓVEL 1** foram erigidas construções com área total de 8.692m², que não constam averbadas na matrícula 70.770, do 5º Registro de Imóveis de São Paulo, mas que estão abrangidas pela alienação objeto deste certame.

IMÓVEL 2: posse de “um terreno localizado à Rua Bauru, s/nº”, ao lado do nº 547, em São Paulo, Estado de São Paulo”, com área aproximada de 1.136,00 m², correspondente ao remanescente de área maior objeto da Transcrição nº 14.224, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, e da Transcrição nº 4.967, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.

- O **IMÓVEL 2** é lançado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo sob Contribuinte nº 011.144.0038-6, pela Rua Bauru, s/nº;
- O **IMÓVEL 2** apesar de ser lançado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo como um “*terreno sem construção*”, fisicamente, na área do referido imóvel, encontra-se parte de uma edificação.

1.2. A alienação será processada pelo formato “ad corpus”, sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente **EDITAL** às dimensões dos imóveis. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo adjudicatário, sem ônus para a **FFM**, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

1.3. Os imóveis são tombados por força das Resoluções nº SC nº 08/91 e SC nº 062/98 do CONDEPHAAT, e das Resoluções nº 42/92 e nº 02/03 do CONPRESP, sendo certo que se encontram sujeitos às limitações características de bens tombados.

2. DA LOCALIZAÇÃO DO BEM:

2.1. Os imóveis relacionados ao lote único a ser ofertado estão indicados abaixo:

IMÓVEL 1: posse e propriedade do “Terreno situado à Rua Penápolis, Rua Itaeté e Rua Desembargador Paulo Passalacqua, Antiga Rua Itahy, no 7º Subdistrito – Consolação”, em São Paulo, Estado de São Paulo, com área de 46.203,91m²” objeto da matrícula 70.770 do 5º Registro de Imóveis de São Paulo;

IMÓVEL 2: posse de “um terreno localizado à Rua Bauru, s/nº”, ao lado do nº 547, em São Paulo, Estado de São Paulo”, com área aproximada de 1.136,00 m², correspondente ao remanescente de área maior objeto da Transcrição nº

14.224, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, e da Transcrição nº 4.967, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo.

2.2. A descrição do **IMÓVEL 1** segue àquela descrição representada na respectiva matrícula 70.770/5º RI, enquanto a descrição do **IMÓVEL 2** deverá ser objeto de levantamento e apuração do remanescente da Transcrição nº 14.224, do 1º Registro de Imóveis de São Paulo, e da Transcrição nº 4.967, do 4º Registro de Imóveis de São Paulo por parte do **ARREMATANTE**.

3. DO ESTADO DE CONSERVAÇÃO DO BEM E DA INEXISTÊNCIA DE IMPEDIMENTOS À VENDA E CESSÃO:

3.1. A **FFM** confirma que não há óbices processuais à venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2** incluídos neste processo de alienação, inclusive com relação ao tombamento dos imóveis.

3.2. O **IMÓVEL 1** e os direitos possessórios sobre o **IMÓVEL 2** serão alienados e cedidos, respetivamente, e entregues no estado e condições em que se encontram, eximindo-se a **FFM** de responsabilidade por qualquer reparo ou obra civil que venha a ser julgada necessária para a habitação da área. Portanto, é obrigatório que os Proponentes realizem visita técnica nos imóveis em momento anterior ao Leilão.

3.2.1 O oferecimento de lance caracteriza o consentimento e assunção pelo Proponente das condições dos imóveis, das questões da necessidade de caracterização do remanescente correspondente ao **IMÓVEL 2**, regularização de sua titularidade registral e normas constantes do **EDITAL**.

3.2.2 Caberá ao arrematante tomar as medidas cabíveis para a regularização da propriedade do **IMÓVEL 2**, uma vez que o objeto do presente refere-se, somente, à posse do mesmo.

3.3. Não caberá qualquer reclamação posterior quanto às qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos **IMÓVEIS**.

3.4. Quanto à titularidade dos **IMÓVEIS**, a **FFM** é titular de domínio inscrita do **IMÓVEL 1** conforme R.01/M. 70.770, de 08 de janeiro de 1999, e possuidora do **IMÓVEL 2**.

3.4.1 O **IMÓVEL 1** foi adquirido pela **FFM** por meio da escritura de 29/12/1998, lavrada no 7º Tabelião de Notas desta Capital, Estado de São Paulo, sob Livro nº 5348, fls. 277, objeto do registro nº 01 da M. 70.770, de 08/01/1999.

3.4.2 Por sua vez, o **IMÓVEL 2**, objeto dos remanescentes das transcrições 14.224/1º RI e 4.967/4º RI, é registrariamente titulado pela Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de São Paulo, e sua posse é exercida, de forma mansa e pacífica, exclusivamente, pela **FFM** desde o ano de 1998, quando da aquisição do **IMÓVEL 1**.

3.5. A documentação disponível será publicada no sítio eletrônico da **FFM**, com o **EDITAL**.

4. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS E VALOR MÍNIMO:

4.1 Fisicamente, o **IMÓVEL 1** e **IMÓVEL 2** são tratados como imóvel único, no entanto, registrariamente, são caracterizados de forma separada, sendo o **IMÓVEL 1** objeto da matrícula 70.770/5º RI e o **IMÓVEL 2** caracterizado pelo remanescente das Transcrições 14.224/1º RI e 4967/4º RI, pendente de especialização e caracterização no Registro Imobiliário Competente.

4.2 As construções existentes no **IMÓVEL 1**, conforme referidas na Escritura Pública de Venda e Compra de 29/12/1998, lavrada no 7º Tabelião de Notas desta Capital, Estado de São Paulo, sob Livro nº 5348, fls. 277, objeto do registro nº 01 da M. 70.770, de 08/01/1999, totalizam 8.692m² e não foram levadas à averbação

na matrícula do respectivo imóvel.

4.3 As construções existentes no **IMÓVEL 2** são caracterizadas por parte das edificações erigidas no **IMÓVEL 1**.

4.4 Apesar de não informadas no Registro Imobiliário do **IMÓVEL 1**, fisicamente, as construções existentes no local referem-se a:

- a) Acrópole – edificação com configuração irregular com uma área central em formato retangular na qual localiza-se uma capela. Nas laterais maiores desta área central localizam-se blocos ou alas em dois pavimentos e porões, que abrigavam dormitórios coletivos e nas extremadas menores duas alas, uma em cada lateral, sendo que uma abriga as áreas administrativas e a outra áreas de apoio como: cozinha, depósito, enfermaria, dentre outras, possuindo ambos dois pavimentos e porões.
 - a.1) As edificações possuem pés-direitos altos, com estrutura em alvenaria e madeira, fechamentos em madeira, gesso, alvenaria e pisos em cerâmica, concreto e madeira. São as mais antigas de todo o complexo, tendo sido construídas no início do século XX, passando por intervenções e manutenção em pontos específicos desde então.
 - a.2) Edificações localizadas na acrópole são tombadas pelo CONDEPHAAT e CONPRESP.
- b) Casarão Sede e anexo – localizados próximos à acrópole, com padrão construtivo semelhante às construções da acrópole.
 - b.1) Casarão Sede e anexo são tombados pelo CONDEPHAAT e CONPRESP.
- c) Casa Administrativa – possui padrão construtivo semelhantes às as construções da acrópole.

- d) Demais edificações –contam com uma construção predominantemente composta por concreto e alvenaria, sem finalização em pintura, e os galpões, construções mais leves, de estrutura metálica sem fechamento frontal.

4.5 As edificações localizadas no **IMÓVEL 1** e objeto de tombamento pelo CONDEPHAAT e CONPRESP totalizam uma área construída de 7.049m².

4.6 A tabela a seguir apresenta a descrição e o valor do lote único.

Lote	Descrição	Valor mínimo de arrematação
Lote Único	Imóveis FFM – Polo Pacaembu	R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais)

4.6.1 Para os fins do cálculo do valor individual de venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, deverá ser observado, proporcionalmente, o valor do lance vencedor em relação aos valores venais de referência de cada um dos **IMÓVEIS** no momento da assinatura do instrumento de Venda e Compra do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**.

4.7 Até a data de assinatura do instrumento de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, eventuais dívidas existentes e que incidam sobre os imóveis serão de responsabilidade da **FFM**.

4.7.1 Registra-se a existência de débitos inscritos em Dívida Ativa referentes ao período de 1994 a 1997, para o contribuinte ascendente nº 011.144.0001-7, objeto das ações de execução fiscal nºs 0143198-28.0000.8.26.0090 e 0230455-91.0000.8.26.0090 em trâmite perante o Foro das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo.

4.8 A averbação das construções existentes nos **IMÓVEIS 1** e **2**, bem como quaisquer eventuais regularizações necessárias às construções existentes nos referidos imóveis, serão de responsabilidade exclusiva do **ARREMATANTE**.

5. VISTORIA OBRIGATÓRIA:

5.1. Diante das peculiaridades dos imóveis, o interessado deverá vistoriar o bem, antes da data prevista para realização do certame e apresentar, no dia da visita, a declaração de visita, conforme modelo constante do **ANEXO IV**.

5.2. O bem estará disponível para vistoria na Rua Angatuba, nº 756.

5.3. A vistoria deverá ser previamente agendada pelo e-mail: leilaopolo@ffm.br indicando no assunto “visita técnica”, com antecedência mínima de 1 (um) dia útil da data de vistoria requerida.

5.4. Deverá ser atendido estritamente o dia e horário marcado para vistoria, devendo, em caso de descumprimento do horário marcado, a necessidade de novo agendamento prévio, se possível.

5.5. Depois da lavratura da Ata da sessão, o Proponente não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem, cabendo, portanto, a verificação pelo interessado no ato da vistoria.

5.6. Não caberá qualquer reclamação posterior quanto às qualidades extrínsecas e intrínsecas dos bens.

6. OBRIGAÇÕES DO(S) ARREMATANTE(S):

6.1. Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no **EDITAL** ou em lei, constituem obrigações do **ARREMATANTE**:

6.1.1. Efetuar o pagamento à **FFM** na forma e nas condições estabelecidas no **item 9** deste **ANEXO**.

6.1.2. Arcar com o pagamento de todas as despesas e encargos, escrituração do contrato de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, e de registro de transferência da propriedade do bem adquirido (**IMÓVEL 1**).

6.1.3. Assinar a escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2** e/ou contrato particular de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, em até 60 dias corridos após a convocação pela **FFM**, podendo esse prazo ser prorrogado, a critério da **FFM**.

6.1.4. Arcar com as eventuais providências necessárias à regularização da titularidade dominial do **IMÓVEL 2**.

6.1.5. Comprovar o registro do instrumento de compra e venda do **IMÓVEL 1** no Registro Geral de Imóveis (RGI), dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo **ARREMATANTE** e devidamente aceita pela **FFM**.

6.1.6. Encaminhar à **FFM** os protocolos de solicitação de transferência de propriedade e transferência da posse direta ou indireta dos imóveis, em até 30 (trinta) dias corridos da assinatura do instrumento de compra e venda do **IMÓVEL 1**.

6.1.7. Responsabilizar-se por todas as dívidas relacionadas aos **IMÓVEIS** arrematados a partir da data da escritura de venda e compra do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2** (ocasião em que lhe será transmitida a posse dos **IMÓVEIS 1 e 2**), tais como IPTU, taxas de incêndio, taxas de aforamento, coleta de lixo e iluminação pública.

6.1.8 Formalizar a solicitação da transferência de propriedade do **IMÓVEL 1** e da posse do **IMÓVEL 2** perante a Prefeitura de São Paulo (IPTU); e

concessionárias de serviço público, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da transferência da propriedade do **IMÓVEL 1** (registro da escritura de venda e compra), podendo este prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo **ARREMATANTE** e devidamente aceita pela **FFM**.

6.1.9 Receber a posse dos **IMÓVEIS 1 e 2** mediante o pagamento integral do preço e lavratura da escritura definitiva de venda e compra do **IMÓVEL 1** e de Cessão de Direitos Possessórios do **IMÓVEL 2**, momento em que o **ARREMATANTE/COMPRADOR** poderá ser imitado na posse dos referido imóveis, sendo responsável por todas as despesas, inclusive tributárias, que incidirem sobre a transferência imobiliária.

7. OBRIGAÇÕES DA FFM:

7.1. Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no **EDITAL** ou em lei, constituem obrigações da **FFM**:

7.1.1. Entregar as chaves dos **IMÓVEIS** e transmitir a posse na ocasião da Escritura Definitiva de Compra e Venda do **IMÓVEL 1** e Cessão de Direitos Possessórios do **IMÓVEL 2**, mediante a comprovação do pagamento integral do preço na forma do **item 9** deste **ANEXO**, garantindo que estejam livres e desimpedidos de móveis e objetos.

7.1.2. Responsabilizar-se por eventuais dívidas existentes associadas aos bens em tela, até a data da Escritura de Venda e Compra do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, tais como IPTU, taxas de incêndio, taxas de aforamento, coleta de lixo e iluminação pública.

8. MODO DE DISPUTA E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

8.1. O modo de disputa adotado será o fechado e aberto, de forma

combinada. A seleção será pela maior oferta de preço. Segue uma breve descrição do processo proposto:

8.1.1. Na primeira etapa ocorrerá a apresentação de propostas fechadas, que serão avaliadas e classificadas conforme o critério de maior oferta de preço (observado sempre o valor mínimo de arrematação, o prazo de envio da proposta e a sua adequação às condições do Edital), seguida da etapa de apresentação de propostas abertas (lances), da qual participarão o Proponente que apresentar a maior proposta e os que tiverem propostas com valor igual ou de até 20% (vinte por cento) inferior à maior proposta. Na hipótese de não haver pelo menos de 3 (três) Proponentes aptos a ofertar lances por esse critério, prosseguirão à etapa de lances os que apresentarem as propostas de maior valor, até o máximo de 3 (três) proponentes. Os Proponentes classificados na etapa fechada terão a oportunidade de melhorarem suas propostas por meio da apresentação de lances sucessivos na etapa aberta.

8.1.2. As propostas fechadas dos interessados serão sigilosas até a data e a hora designadas para sua divulgação. Após a abertura das propostas, para fins de classificação, será considerado o valor proposto com dois algarismos após a vírgula.

8.1.3. A **FFM** irá comunicar oficialmente aos proponentes classificados para a etapa aberta.

8.1.4. No caso de empate entre as propostas, a ordem de apresentação dos lances será precedida de sorteio.

8.1.5. Na sessão de lances por viva-voz, reunir-se-ão a equipe da **FFM** e os Proponentes classificados, presencialmente, sagrando-se vencedor da disputa o proponente que apresentar a proposta de maior valor. Será estabelecida a diferença mínima de **R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)** entre os lances.

8.1.6. Encerrada a fase de lances, proceder-se-á com a habilitação. Se o proponente não atender às exigências habilitatórias, o leiloeiro convocará o próximo colocado, se houver;

8.1.7. Ao fim do processo, a **FFM** irá comunicar oficialmente o vencedor.

9. PAGAMENTO:

9.1. A disputa para a seleção da melhor proposta dar-se-á de acordo com as fases descritas no **item 8** do presente.

9.2. O pagamento deverá ser realizado em moeda nacional corrente, da seguinte forma:

9.2.1. A **Parcela de Sinal**, correspondente a **5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor**, será paga à vista, em até 7 (sete) dias, hipótese em que a sessão pública será suspensa, sendo retomada caso o pagamento da **Parcela do Sinal** não seja efetivado.

9.2.1.1 O pagamento da referida **Parcela de Sinal** se dará por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a conta n.º 71208-6, da agência n.º 1897-X, do Banco do Brasil S/A, de titularidade de Fundação Faculdade de Medicina, indicada pela **FFM**.

9.2.2. A parcela remanescente, correspondente a 95% (noventa e cinco por cento) do valor do lance vencedor (**Parcela Remanescente**), deverá ser paga em até 60 (sessenta) dias contados do pagamento da **Parcela de Sinal**.

9.2.2.1 O pagamento da referida **Parcela Remanescente** deverá ser realizado por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a conta n.º 71208-6, da agência n.º 1897-X, do Banco do Brasil S/A, de titularidade de Fundação Faculdade de Medicina, indicada pela **FFM**, e o respectivo comprovante deverá ser apresentado à **FFM** até a data da lavratura da Escritura de Venda e Compra

do **IMÓVEL 1** e Cessão de Direitos Possessórios do **IMÓVEL 2**.

9.3. Caberá ao **ARREMATANTE** a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas e encargos relativos à transação, inclusive despesas com eventuais certidões dos **IMÓVEIS**, do próprio **ARREMATANTE** ou da **FFM**, impostos, escrituras e registros.

9.4. Os prazos previstos neste item podem ser prorrogados, a critério da **FFM**, desde que o **ARREMATANTE** apresente justificativa para a excepcionalidade do atraso.

9.5. O valor total do lance vencedor será atribuído, proporcionalmente, aos **IMÓVEIS 1 e 2**, observado o quanto previsto no item 4.6.1, acima.

9.5.1 Nesse sentido, o valor correspondente à **Parcela de Sinal** e a **Parcela Remanescente** serão calculados, proporcionalmente, aos valores atribuídos ao **IMÓVEL 1 e 2**, na forma do item 4.6.1, acima.

10. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE DO BEM

10.1. A **FFM** convocará o vencedor por carta ou e-mail, para, em até 60 (sessenta) dias do pagamento da **Parcela de Sinal** assinar os instrumentos de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, cuja minuta encontra-se anexa a este **EDITAL**, sob pena de perder o direito à aquisição e de incorrer nas sanções previstas no item 11 deste **EDITAL**.

10.2. A formalização da transferência de propriedade do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2** entre a **FFM** e o **ARREMATANTE** se dará por meio de: escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, no caso de pagamento com recursos próprios; ou por meio de contrato particular de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, no caso de utilização de recursos de instituição financeira, desde que resguardada a forma de pagamento prevista no

Item 9 do presente **ANEXO**.

10.3. Caso o **ARREMATANTE** opte pela utilização de recursos de instituição financeira para pagamento do valor do lance vencedor, ou qualquer de suas parcelas, a respectiva minuta do contrato particular de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, deverá ser submetida à apreciação da **FFM** em até 10 (dez) dias após a convocação do vencedor, na forma do item 10.1.

10.3.1. O mesmo prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da convocação do vencedor, na forma do item 10.1, acima, será também aplicado à assinatura do contrato particular de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, com intermédio de instituição financeira.

10.4. Os prazos previstos para a assinatura da escritura pública de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, no caso de pagamento com recursos próprios; ou do contrato particular de compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão dos direitos possessórios do **IMÓVEL 2**, no caso de utilização de recursos de instituição financeira, poderão ser prorrogados, quando solicitado pelo Proponente vencedor, durante o respectivo transcurso, desde que ocorra motivo justificado e aceito pela **FFM**.

10.5. Na hipótese de recusa ou inércia do Proponente vencedor em cumprir os itens acima, ou qualquer outra regra do **EDITAL**, caberá à **FFM** verificar a possibilidade de retomada da sessão pública para que a Comissão Julgadora providencie a sua exclusão do certame, convocando, em seguida, o próximo colocado.

10.6. O **ARREMATANTE** deverá realizar o registro da transferência de propriedade do **IMÓVEL 1** junto ao 5º Registro de Imóveis de São Paulo, bem como proceder com o quanto necessário à regularização da titularidade do **IMÓVEL 2**.

10.6.1. O **ARREMATANTE** deverá encaminhar à **FFM** o protocolo do Instrumento de Venda e Compra do **IMÓVEL 1** perante o 5º Registro de Imóveis

de São Paulo, sejam estes públicos ou particulares, em até 30 (trinta) dias corridos da assinatura do referido instrumento de venda e compra.

10.6.2. Realizado o registro da transferência da propriedade do **IMÓVEL 1**, o **ARREMATANTE** deverá apresentar à **FFM** a respectiva matrícula 70.770/5º RI atualizada, em até 30 (trinta) dias corridos da conclusão do registro da transferência.

11. PENALIDADES:

11.1. Na ocorrência de inadimplemento das obrigações incidirão juros de mora de 1% a.m. (um por cento ao mês), ou fração, contados dia a dia, calculados até a data da sua liquidação, além dos encargos contratuais.

11.2. Sobre o valor das obrigações inadimplidas, devidamente corrigido de acordo com o índice IPCA, será aplicada, de imediato, a pena convencional (multa) de 1% (um por cento) por dia de atraso até o limite de 10% (dez por cento) sobre o valor do saldo devido.

11.3. O índice de correção observará a variação percentual acumulada do mês de publicação do presente edital em relação ao índice divulgado no mês anterior ao mês do efetivo pagamento.

11.4. O(s) **ARREMATANTE(S)** que não cumprir(em) com a obrigação de realizar o pagamento na forma descrita no **item 9** ou não assinar(em) o instrumento de venda e compra do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2** no prazo estabelecido, sujeita(m)-se a perder a **Parcela de Sinal** já paga em favor da **FFM**, consoante dispõe o art. 419 do Código Civil.

11.5. A não observância do prazo estabelecido no subitem 10.1 deste **ANEXO**, em decorrência de fato imputado ao comprador, acarretará em multa de 1% (um por cento) sobre o valor de arrematação, devidamente corrigido de acordo com o índice IPCA, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados à **FFM**.

11.6. O(s) **ARREMATANTE(S)** que não cumprir(em) com a obrigação de comprovar o registro do instrumento de compra e venda do **IMÓVEL 1** no Registro Geral de Imóveis (RGI) dentro do prazo previsto no subitem 6.1.5 e 10.6.2 deste **ANEXO** sujeita(m)-se a aplicação de multa de 1% (um por cento) por dia de atraso sobre o valor do(s) bem(s) arrematados.

11.7. Contra a decisão de aplicação de penalidade, o **ARREMATANTE** poderá interpor recurso.

LEILÃO Nº 0001/2024-00 - FFM - POLO PACAEMBU
ANEXO II – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E
CESSÃO DE DIREITOS POSSESSÓRIOS

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E
VENDA E CESSÃO DE DIREITOS
POSSESSÓRIOS QUE ENTRE SI
CELEBRAM A FUNDAÇÃO
FACULDADE DE MEDICINA E NA
FORMA ABAIXO:

Saibam compareceram, partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgante vendedor, a **FUNDAÇÃO FACULDADE DE MEDICINA - FFM**, entidade de direito privado, sem fins lucrativos, com sede em XXXX, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social por, doravante denominado simplesmente **VENDEDORA/CEDENTE** e, do outro lado, como outorgado comprador, (nome e qualificação), doravante denominado simplesmente **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**, (se for o caso: representado por:.....), em conformidade com o LEILÃO nº 0xx/2024 - FFM, têm, entre si, justo e contratado o que se contém nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. DA VENDA E COMPRA

- a) A **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora do imóvel caracterizado por “um terreno situado à Rua Penápolis, Rua Itaeté e Rua Desembargador Paulo Passalacqua, Antiga Rua Itahy, no 7º Subdistrito – Consolação”, em São Paulo, Estado de São Paulo, com área de 46.203,91m², melhor descrito e caracterizado na Matrícula 70.770, do 5º Registro de Imóveis de São Paulo

(**IMÓVEL 1**).

- b) O **IMÓVEL 1** encontra-se cadastrado na Municipalidade de São Paulo sob contribuinte nº 011.144.0039-4, com valor venal de R\$ (----) e valor venal de referência de R\$ (----), para o presente exercício.
- c) Referido imóvel foi havido pela **VENDEDORA** por meio da Escritura Pública de Venda e Compra lavrada no 7º Tabelionato de Notas de São Paulo em 29/12/1998, sob Livro nº 5348, fls. 277, objeto do Registro R.01/M. 70.770, do 5º Registro de Imóveis de São Paulo.

1.2 DA CESSÃO DOS DIREITOS POSSESSÓRIOS

- a) A **CEDENTE** declara ser a única e exclusiva titular dos direitos possessórios de um terreno localizado à Rua Bauru, s/nº, nesta Capital, Estado de São Paulo, com área aproximada de 1.136,00 m², objeto dos remanescentes das transcrições nºs 14.224 do 1º Registro de Imóveis de São Paulo e 4.967 do 4º Registro de Imóveis de São Paulo, cujas descrições encontram-se pendentes de apuração e caracterização perante o Registro de Imóveis Competente;
- b) O **IMÓVEL 2** acha-se cadastrado na Municipalidade de São Paulo sob contribuinte nº 011.144.0038-6, com valor venal de R\$ (----) e valor venal de referência de R\$ (----), para o presente exercício.
- c) A **CEDENTE** exerce posse mansa e pacífica sobre o **IMÓVEL 2** desde o ano de 1998 sem interrupção ou oposição por parte do titular de domínio inscrito.
- d) Apesar de o **IMÓVEL 2** ser lançado perante a Prefeitura Municipal de São Paulo como um "*terreno sem construção*", fisicamente, na área do referido imóvel, encontra-se parte de uma edificação.

Parágrafo Único

Os imóveis descritos no caput desta cláusula são ofertados como coisa certa e determinada (venda "ad corpus"), no estado de conservação e ocupação em que se encontram, eximindo o **VENDEDOR/CEDENTE** de qualquer responsabilidade,

presente ou futura, quanto a sua recuperação e/ou reforma, sendo que nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições dos **IMÓVEIS** pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, nos termos do art. 500, §3º, do Código Civil, e ficando a sua regularização a cargo do **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**.

CLÁUSULA SEGUNDA - IMISSÃO NA POSSE

Nesta data, mediante a quitação do pagamento do lance vencedor e lavratura da presente escritura, o **COMPRADOR/CESSIONÁRIO** será imitado na posse dos **IMÓVEIS 1 e 2**.

CLÁUSULA TERCEIRA – IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

As partes celebram esta compra e venda do **IMÓVEL 1** e cessão de direitos possessórios do **IMÓVEL 2** em caráter irrevogável e irretroatável, e suas disposições obrigam as partes, seus herdeiros e sucessores a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA – PAGAMENTO

Pela presente venda e cessão o **COMPRADOR/CESSIONÁRIO** pagará para a **VENDEDORA/CEDENTE** os imóveis descritos na Cláusula Primeira, no estado em que se encontram, pelo preço certo e ajustado de R\$(.....), do qual correspondem R\$ (----) ao valor atribuído pelo **IMÓVEL 1** e R\$(---) ao valor atribuído pelo **IMÓVEL 2**, pagos nas seguintes condições:

- a) R\$ (.....) a título de sinal e princípio de pagamento, que a **VENDEDORA/CEDENTE** declara já ter recebido por meio de TED (Transferência Eletrônica Disponível) em (---/---/---), da qual R\$ (----) corresponde proporcionalmente ao **IMÓVEL 1** e R\$(---) corresponde proporcionalmente **IMÓVEL 2**; e
- b) R\$ (.....), como saldo do preço, cujo pagamento fica comprovado neste ato pelo **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**, por meio de comprovante de TED (Transferência Eletrônica Disponível) para a conta n.º ---, da agência n.º ---,

do Banco ---, de titularidade de ---, realizada em (----/---/---), do qual R\$ (----) corresponde proporcionalmente ao **IMÓVEL 1** e R\$(---) corresponde proporcionalmente **IMÓVEL 2**; e que por isso dá ao **COMPRADOR/CESSIONÁRIO** plena, rasa, geral e irrevogável quitação do preço total recebido, para nada mais reclamar a qualquer tempo ou título, sobre a venda e compra e cessão ora realizadas.

Parágrafo Primeiro

O pagamento dos tributos eventualmente incidentes sobre a presente relação contratual será devido pelo **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**, não cabendo direito de regresso contra a **VENDEDORA/CEDENTE**.

Parágrafo Segundo

O valor atribuído a cada um dos **IMÓVEIS** na presente Escritura leva em conta o quanto previsto no edital do LEILÃO nº 0xx/2024 - FFM por seus itens 4.6.1 e 9.5.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR/CESSIONÁRIO

Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, em seus anexos ou nas leis vigentes, ou que entrarem em vigor, constituem obrigações do **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**:

- I. Efetuar o pagamento à **FFM** na forma e nas condições estabelecidas na Cláusula Quarta deste Instrumento;
- II. Executar os atos e efetuar os pagamentos de quaisquer despesas e encargos relativos a esta compra e venda e cessão de direitos possessórios, inclusive os relativos à escritura e seu registro no Registro de Imóveis;
- III. Comprovar o registro da presente compra e venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo **COMPRADOR/CESSIONÁRIO** e devidamente aceita pela **FFM**;
- IV. Encaminhar à **FFM** os protocolos de solicitação de transferência de propriedade

do **IMÓVEL 1** e da posse do **IMÓVEL 2**, em até 30 (trinta) dias corridos da assinatura do presente instrumento.

V. Responsabilizar-se por todas as dívidas relacionadas aos **IMÓVEIS** arrematados a partir da presente data, com a transferência da posse dos **IMÓVEIS 1 e 2**, tais como IPTU, taxas de incêndio, taxas de aforamento, coleta de lixo e iluminação pública.

VI. Responsabilizar-se por todas as dívidas relacionadas aos bens arrematados a partir da data da transferência da propriedade dos **IMÓVEL 1** (com o respectivo registro da transação no cartório de imóveis), tais como IPTU, taxas de incêndio, taxas de aforamento, coleta de lixo e iluminação pública;

V. Formalizar a solicitação da transferência de propriedade do **IMÓVEL 1** e do **IMÓVEL 2** perante a Prefeitura de São Paulo (IPTU); e concessionárias de serviço público, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da transferência da propriedade do **IMÓVEL 1** (registro da escritura de venda e compra), podendo este prazo ser prorrogado, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo **ARREMATANTE** e devidamente aceita pela **FFM**.

CLÁUSULA SEXTA – CONDUTA ÉTICA DO COMPRADOR E DA FFM

O **COMPRADOR/CESSIONÁRIO** e a **VENDEDORA/CEDENTE** comprometem-se a manter a integridade nas relações público-privadas, agindo de boa-fé e de acordo com os princípios da moralidade administrativa e da impessoalidade, além de pautar sua conduta por preceitos éticos e, em especial, por sua responsabilidade socioambiental.

Parágrafo Primeiro

Em atendimento ao disposto no *caput* desta Cláusula, o **COMPRADOR/CESSIONÁRIO** obriga-se, inclusive, a:

I. Não oferecer, prometer, dar, autorizar, solicitar ou aceitar, direta ou indiretamente, qualquer vantagem indevida, seja pecuniária ou de outra natureza, consistente em fraude, ato de corrupção ou qualquer outra violação de dever legal, relacionada a

esta Escritura, bem como a tomar todas as medidas ao seu alcance para impedir administradores, empregados, agentes, representantes, fornecedores, contratados ou subcontratados, seus ou de suas controladas, defazê-lo;

II. impedir o favorecimento ou a participação de empregado ou dirigente da **VENDEDORA/CEDENTE** na execução do objeto da presente Escritura;

III. assegurar que seus representantes, administradores e todos os profissionais envolvidos na execução do objeto pautem seu comportamento e sua atuação em princípios éticos;

IV. adotar, na execução objeto desta Escritura, boas práticas de sustentabilidade ambiental, de otimização de recursos, de redução de desperdícios e de redução da poluição.

Parágrafo Segundo

Eventuais irregularidades ou descumprimentos das normas internas da **VENDEDORA/CEDENTE** ou da legislação vigente podem ser denunciados através do canal www.ffm.br.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA VENDEDORA/CEDENTE

Além de outras obrigações estipuladas neste Instrumento, em seus anexos ou nas leis vigentes, ou que entrarem em vigor, constituem obrigações da **VENDEDORA/CEDENTE**:

I. Entregar as chaves dos **IMÓVEIS**, confirmando a transmissão da posse ao **COMPRADOR/CESSIONÁRIO**, nesta data;

II. Responsabilizar-se por eventuais dívidas existentes associadas aos **IMÓVEIS 1** e **2**, até a data da transferência da propriedade do **IMÓVEL 1** (com o respectivo registro da transação no cartório de imóveis), tais como despesas condominiais, IPTU, taxas de incêndio, taxas de aforamento, coleta de lixo e iluminação pública.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES

I. A **VENDEDORA/CEDENTE** declara, expressamente e sob responsabilidade civil e criminal que:

a) - os **IMÓVEIS** encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas aos **IMÓVEIS** ou de outros ônus reais sobre eles incidentes, ressalvadas as ações de execução fiscal nºs 0143198-28.0000.8.26.0090 e 0230455-91.0000.8.26.0090 em trâmite perante o Foro das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo e que impossibilitaram a emissão das respectivas Certidões de Débitos e Tributos Imobiliários pela Prefeitura Municipal de São Paulo referente aos **IMÓVEIS 1 e 2**;

b) - o negócio objetivado na presente escritura não afetará sua solvabilidade ou a sua capacidade de cumprir com qualquer de suas obrigações de natureza societária, comercial, civil, administrativa, fiscal, trabalhista, regulamentar e ambiental, motivo pelo qual a formalização da presente e o cumprimento da presente escritura não configura qualquer tipo de fraude contra credores ou fraude à execução de modo que, desde já, se obriga a oferecer outros bens de sua propriedade, suficientes para garantir eventual penhora, se ocorrer, e ainda, se houver qualquer configuração de fraude contra credores ou fraude à execução que ocasione a perda da propriedade, obriga-se a efetuar a indenização de valor correspondente ao desta transação;

c) - desconhece qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os **IMÓVEIS**;

d) - apresenta, nesta data, a certidão negativa de débitos, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, quanto às contribuições sociais, às contribuições devidas, por lei, a terceiros, inclusive inscritas em dívida ativa do INSS, por ela administradas, sob n.º ---, emitida em --- de --- de 20--, via internet, com prazo de validade até o dia

--- de --- de 20--, nos termos do Decreto Federal n.º 6.106, de 30 de abril de 2007, e Instrução Normativa REB n.º 734, de 2 de maio de 2007;

e) - que apresenta, também, certidão negativa conjunta, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, quanto ao demais tributos federais e à Dívida Ativa da União, por elas administrados, sob nº -- -, emitida em --- de --- de 20--, via internet, com prazo de validade até --- de --- de 20--;

f)– que apresenta, ainda, Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT, emitida em --- de --- de 20--, com validade até --- de --- de 20--;

g) – não tem conhecimento da existência de ações ou apontamentos de qualquer natureza nas comarcas diversas do território nacional que possam afetar ou afetem seu direito de propriedade sobre o **IMÓVEL 1** e seus direitos possessórios sobre o **IMÓVEL 2** ressalvadas as ações de execução fiscal referidas no item “a”, acima

h) - os **IMÓVEIS** são tombados por força das Resoluções nº SC nº 08/91 e SC nº 062/98 do CONDEPHAAT, e das Resoluções nº 42/92 e nº 02/03 do CONPRESP, sendo certo que se encontram sujeitos às limitações características de bens tombados.

i) - o **IMÓVEIS** não se encontram arrolados e/ou indicados em eventual processo administrativo decorrente de passivos relativos a tributos ou contribuições de qualquer espécie, nem relativos a questões ambientais, ressalvados os processos administrativos que objetivaram as atuais ações de execução fiscal referidas no item “a”, acima;

j) - ressalvadas as ações de execução fiscal referidas no item “a”, acima, desconhece ações, processos, procedimentos ou reclamações, judiciais/ou administrativas de propositura iminente, pendente ou em curso perante qualquer órgão, afetando os Imóveis, e os direitos a eles relativos, ou afetando a **VENDEDORA/CEDENTE**, de modo a comprometer o negócio objetivado nesta transação, e que não há expedição

de mandado e/ou a efetiva penhora dos Imóveis.

k) - a celebração da presente escritura não viola:

k.1) - as disposições de quaisquer atos constitutivos ou dos seus respectivos contratos/estatutos sociais;

k.2) - qualquer lei, regulamento ou decisão de qualquer autoridade governamental, judicial ou decorrente de um tribunal arbitral a que esteja vinculada;
e

k.3) - quaisquer contratos, avenças, autorizações governamentais, instrumentos, acordos ou compromissos aos quais esteja vinculada;

CLÁUSULA NONA – DISPOSIÇÕES FINAIS

Esta Escritura representa todo o acordo entre as partes com relação ao objeto nele previsto. Qualquer ajuste complementar que crie ou altere direitos e obrigações há de ser efetuado por escrito e assinado pelos representantes de ambas as partes.

Parágrafo Primeiro

Para efeitos fiscais e de registro, serão considerados os seguintes valores:

a) - --- R\$ --- **IMÓVEL 1**

b) - --- R\$ --- **IMÓVEL 2**

Parágrafo Segundo

Integram a presente **ESCRITURA** o **EDITAL DO LEILÃO nº 0xx/2024 - FFM**, o **PROJETO BÁSICO** publicado no Edital do referido Leilão, e a **ATA DE ARREMATÇÃO DO LEILÃO**, respectivamente, **ANEXOS I, II, III, IV, V e VI** a esta **ESCRITURA**.

Parágrafo Terceiro

Em seguida, pelos contratantes me foi dito, do que dou fé, que o presente ajuste os obriga, assim como a seus sucessores, a qualquer título, e consubstanciam todas as tratativas, escritas ou não, entre eles mantidas, razão pela qual são consideradas totalmente cumpridas, por força desta escritura.

CLÁUSULA DÉCIMA – FORO

Fica eleito o foro de São Paulo - SP para dirimir qualquer divergência oriunda deste instrumento, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que possa ser.

As folhas deste instrumento são rubricadas/conferidas por,
advogado(a) da **VENDEDORA/CEDENTE**,
por autorização do(s) representante(s) legal(is) que a assina(m).

Assim o disseram e me pediram que lhes lavrasse esta Escritura.

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM - POLO PACAEMBU
ANEXO III – MODELO DE PROPOSTA

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU

PROPONENTE _____ CNPJ/CPF: _____

ENDEREÇO: _____

TELEFONE: (____) _____ E-MAIL: _____

RAZÃO SOCIAL: _____ CNPJ: _____

ENDEREÇO: _____

REPRESENTANTE LEGAL: _____

NACIONALIDADE: _____ ESTADO CIVIL: _____

PROFISSÃO: _____ FUNÇÃO NA SOCIEDADE: _____

RG: _____ CPF: _____

LOTE OFERTADO: _____

VALOR OFERTADO: _____

VALIDADE DA PROPOSTA: 180 (cento e oitenta) dias corridos.

DECLARAÇÃO:

Declaro, ao assinar esta proposta em 01 (uma) via, que visitei os imóveis em xx/xx/xx e tenho conhecimento e aceito todos os itens, subitens e condições do EDITAL, relativos ao LEILÃO em epígrafe, e concordo em adquirir os IMÓVEIS, no estado físico de ocupação em que se encontram.

São Paulo, ___ de ___ de 20__.

(Representante Legal do Proponente)

Obs.: O Proponente deverá observar o prazo mínimo de 180 (noventa) dias para a validade da proposta, conforme previsto no subitem 3.2.3 do Edital.

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM - POLO PACAEMBU
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM – POLO PACAEMBU

Em atendimento à previsão contida no item 5 do ANEXO I deste EDITAL,
_____ [nome completo do representante legal da
empresa], na qualidade de representante legal da empresa XXX, CNPJ, endereço da
sede, [caso a proponente seja pessoa jurídica] DECLARO que realizei visita técnica
para fins de vistoria ao _____ [lote ofertado],
acompanhado do respectivo responsável, tendo tomado ciência de todas as condições
dos IMÓVEIS, as quais serão consideradas quando da elaboração da proposta que vier
a ser apresentada

São Paulo, ___ de _____ de 20__.

(Representante Legal do Proponente)

(Representante da FFM)

*Obs. Eventuais perguntas relativas aos imóveis deverão ser formuladas por escrito e
direcionadas para o e-mail leilaopolo@ffm.br para resposta.*

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM - POLO PACAEMBU
ANEXO V – DECLARAÇÃO DE NÃO PARENTESCO

Papel timbrado

Em atendimento à previsão contida no item 2.2 deste **EDITAL**,
_____ [nome completo do representante legal da
empresa, RG e CPF], na qualidade de representante legal da empresa XXX, CNPJ,
endereço da sede, [caso a proponente seja pessoa jurídica] DECLARO, sob as penas
da lei e para os fins deste Edital, que não possuo parentesco, inclusive por afinidade,
até o terceiro grau com dirigente da FFM.

Estou ciente de que a falsidade dos dados por mim declarados pode implicar na
imputação de sanções civis, administrativas, bem como na sanção penal prevista no art.
299 do Código Penal.

São Paulo, __ de _____ de 20__.

(Representante Legal do Proponente)

LEILÃO Nº 0001/2024-00 – FFM - POLO PACAEMBU
ANEXO VI – CERTIDÕES DE MATRÍCULA E TRANSCRIÇÕES DOS
IMÓVEIS