SCL/273/21
São Paulo, 10 de maio de 2021.

E R R A T A

Leilão n.º 001/2021
Alienação, por venda, do imóvel localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa, nº 76 – Lapa, São Paulo/SP, com 1.780m² de área total de terreno e 2.841 m² de área construída, matriculado no 10º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP sob o nº 88228

ONDE SE LÊ:
Anexo E – Minuta de Termo de compromisso de compra e venda

3.5. Ocorrendo atraso de qualquer um dos pagamentos dos valores estabelecidos na cláusula 3.1.1. supra, de obrigação e responsabilidade do(a) COMPRADOR(A), a mesma será constituída em mora de pleno direito, nos termos do disposto no artigo 397 do Código Civil Brasileiro e o valor devido, a critério do SENAI-SP, poderá ser será acrescido da multa correspondente a 2% (dois por cento) e dos juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês. Não ocorrendo o pagamento devido no prazo de 7 (sete) dias da data do recebimento da competente notificação extrajudicial, a ser devidamente enviada pelo VENDEDOR ao/à COMPRADOR(A), nos termos do(a) Decreto-Lei federal nº 745/69, este Contrato será rescindido de pleno direito, operando a sua resolução, nos termos do art. 474 do Código Civil, hipótese em que o(a**)** COMPRADOR(A) imediatamente perderá de pleno direito em favor do VENDEDOR, a título de indenização pré-fixada, a quantia paga como sinal prevista na cláusula 3.1.1., alínea "a".

4.1.3. Documentos relativos ao Imóvel: a.) certidão de propriedade acompanhada de certidão vintenária com negativa de ônus e alienação do IMÓVEL, objeto do presente Termo; b.) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros; c.) Carnê do IPTU emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo com a indicação de que o SENAI-SP é isento.

7.2. Não ocorrerá a devolução do valor pago a título de sinal na ocorrência da Cláusula 3.5.

LEIA-SE:
Anexo E – Minuta de Termo de compromisso de compra e venda

3.5. Ocorrendo atraso de qualquer um dos pagamentos dos valores estabelecidos na cláusula 3.1.1. supra, de obrigação e responsabilidade do(a) COMPRADOR(A), a mesma será constituída em mora de pleno direito, nos termos do disposto no artigo 397 do Código Civil Brasileiro e o valor devido, a critério do SENAI-SP, poderá ser acrescido da multa correspondente a 2% (dois por cento) e dos juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês.

3.5.1. Não ocorrendo quaisquer pagamentos devidos no prazo de 7 (sete) dias da data do recebimento da competente notificação extrajudicial, a ser devidamente enviada pelo VENDEDOR ao/à COMPRADOR(A), nos termos do(a) Decreto-Lei federal nº 745/69, este Contrato será rescindido de pleno direito, operando a sua resolução, nos termos do art. 474 do Código Civil, hipótese em que o(a) COMPRADOR(A) imediatamente perderá de pleno direito em favor do VENDEDOR, a título de indenização pré-fixada, a quantia paga como sinal prevista na cláusula 3.1.1., alínea "a".

3.5.1.1. Caso o/a COMPRADOR(A) não tenha pago o valor do sinal estabelecido na cláusula 3.1.1., "a.1.", este valor constituirá de pleno direito título executivo extrajudicial em favor do VENDEDOR, podendo tomar todas as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, bem como aplicação de demais penalidades.

4.1.3. Documentos relativos ao Imóvel:
a.) certidão de propriedade acompanhada de certidão vintenária com negativa de ônus e alienação do IMÓVEL, objeto do presente Termo;
b.) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros;
c.) Carnê do IPTU emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo com a indicação de que o SENAI-SP é isento.
d.) Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários.
e.) Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários.
f.) Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.
g.) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas

7.2. Não ocorrerá a devolução do valor pago a título de sinal na ocorrência da Cláusula 3.5., 3.5.1. e 3.5.1.1.

SENAI
Departamento Regional de São Paulo
Supervisão de Compras e Licitações
Av. Paulista, 1313 – 2º andar
01311-923 São Paulo - SP
tel.: (11) 3146-7000
e-mail: licitacoes@sesisenaisp.org.br

EDITAL

LEILÃO (Presencial)

N.º 01/2021

VENDA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO SENAI-SP

NORMAS ESPECÍFICAS

SCL

Edital do Leilão (Presencial) n.º 01/2021

Normas Específicas

1. Preliminares

1.1. A presente licitação, na modalidade Leilão (Presencial), **tipo maior preço**, será regida pelo Regulamento de Licitações e Contratos do SENAI, Entidade de Direito Privado, e por estas Normas Específicas.

1.2. O presente Edital e seus anexos contêm todos os documentos, dados e informações necessários à elaboração da proposta e à sessão de lances.

1.3. A forma e condições do presente Leilão estão devidamente explicitadas nestas Normas Específicas e nos seguintes anexos que integram este Edital:

Anexo A - Modelo de declaração concordando com os termos do Edital e credenciando o representante
Anexo B - Memorial Descritivo - Informações do Imóvel
Anexo I – Fotos do Imóvel
Anexo C - Atestado de Visita
Anexo D - Modelo de Proposta Comercial
Anexo E - Minuta de Termo de compromisso de compra e venda

1.4. Definições. Para fins desta licitação, consideram-se:

SENAI-SP:
Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI), Departamento Regional de São Paulo

Diretor Regional:
Autoridade máxima no âmbito do SENAI.

Comissão de Licitação:
Comissão formada por 3 membros, que receberá, analisará e dará parecer técnico-financeiro sobre as propostas apresentadas, o qual será encaminhado para aprovação na forma regimental.

Leiloeiro:
Funcionário do quadro da Entidade, formalmente designado, que integrará a Comissão de Licitação.

Proponente Interessado:
Pessoa física e empresa jurídica que apresentar proposta e oferecer lance, igual ou superior ao valor mínimo, para compra do imóvel, objeto desta licitação.

2. Objeto e Condições de Participação

2.1. O objeto do presente leilão, tipo **maior preço**, é venda de um imóvel de propriedade do SENAI-SP, localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa nº 76, Bairro Lapa, na cidade de São Paulo, cujas características e valor do lance mínimo constam do Memorial Descritivo (Anexo C).

2.1.1. Qualquer averbação, seja de que natureza for, que eventualmente não tenha sido feita na matrícula do imóvel, como por exemplo, benfeitorias e construções, bem como suas regularizações, em especial no âmbito tributário e da administração pública, será providência de inteira e exclusiva obrigação, responsabilidade e ônus do arrematante não podendo ser reclamado do SENAI-SP com relação a essas providências e os seus eventuais custos.

2.2. Poderão participar desta licitação pessoas físicas maiores ou emancipadas e pessoas jurídicas regularmente constituídas.

2.3. Não serão admitidas empresas e pessoas físicas:

a) que façam parte do quadro de funcionários do SENAI ou que possuam em seu quadro societário dirigente ou empregado do SENAI;

b) relacionadas no banco de informações mantido pela Controladoria Geral da União como inidôneo para participar de licitações ou de contratar com a Administração Pública (tipo de sanção: Inidoneidade – Lei Orgânica TCU, site para consulta: http://www.portaltransparencia.gov.br/ceis/Consulta.seam);

2.4. Recomenda-se às proponentes interessadas, realizar visita ao imóvel do SENAI-SP, para conhecer o estado que se encontra (ad corpus), as características da sua localização, nos termos do 3º do Artigo 500 do Código Civil Brasileiro, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto à sua qualidade intrínseca ou extrínseca ou alegar desconhecimento das condições, não sendo possível pleitear o cancelamento do contrato ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese. As fotos do imóvel constantes do Anexo B são apenas referencias.

2.4.1. A visita é facultada à proponente interessada e, quando realizada, deverá ser agendada previamente com a Diretoria de Obras, através do telefone: (11) 3146.7053.

2.4.2. Esta visita será acompanhada pelo responsável indicado que, na oportunidade emitirá o Atestado de Visita (Anexo B), asseverando a sua realização, em cumprimento ao edital.

2.4.3. Considerando que a visita é de caráter facultativo, a proponente interessada que optar por não realizá-la deverá apresentar documento de emissão própria, firmado por seu representante legalmente constituído, consignando, sob as penas da lei, que assume todos os riscos envolvidos, não cabendo qualquer reclamação posterior.

3. Das Instruções às Proponentes Interessadas

3.1. As proponentes interessadas deverão apresentar ao Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI-SP, Supervisão de Compras e Licitações – SCL, situada na Avenida Paulista, 1313, 2º andar, Bela Vista, São Paulo, SP, para participar do presente Leilão, 1 (um) envelope, devidamente fechado, a saber:

Envelope - Proposta
Este envelope deverá trazer os documentos relativos à proposta, contendo na sua parte externa as indicações:

SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL (SENAI)
"PROPOSTA"
LEILÃO PRESENCIAL N.º 01/2021
Nome e endereço da Proponente

3.1.1. A sessão de abertura dos Envelopes será no mesmo endereço, porém, na sala do Conselho Regional, 3º andar, conforme previsto no cronograma anexo e procedimentos constantes dos itens 4, 5 e 6.

3.2. Os documentos exigidos no item 04 e subitens que integrarão o envelope, deverão estar válidos na data de entrega.

3.3. Os documentos poderão ser apresentados em original, cópias autenticadas, cópias simples, publicações em órgão de imprensa oficial (com a devida identificação e data), inclusive aqueles emitidos pela *Internet*.

3.4. A validade mínima das ofertas será de 60 (sessenta) dias, contados da data de abertura dos Envelopes.

3.5. O valor inicial e o valor arrematado, em moeda corrente nacional, será fixo e irreajustável, não sofrendo qualquer atualização monetária até o seu efetivo pagamento.

3.6. Os impostos incidentes e demais despesas sobre a transação de compra e venda ficarão por conta da proponente arrematante do imóvel.

3.7. A proponente interessada poderá corrigir a proposta na sessão pública, em caso de divergência entre o valor por extenso e seu correspondente em algarismos.

3.8. As condições para pagamento do imóvel pelo arrematante estão previstas no item 10 deste edital, podendo ser aceita outra condição, desde que considerada mais vantajosa para a Entidade, a critério da Comissão de Licitação.

3.9. Pela elaboração da proposta, a proponente não terá direito a auferir qualquer vantagem, remuneração ou indenização.

3.10. É facultado ao SENAI-SP, em qualquer fase da licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo.

3.10.1. As normas que disciplinam esta licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, visando à obtenção da proposta mais vantajosa para a o SENAI-SP.

3.10.2. Se for comprovado o não atendimento aos requisitos desta licitação a proponente será desclassificada.

3.11. Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital, a proponente que não o fizer até 5 (cinco) dias úteis anteriores à abertura dos envelopes, por falhas ou irregularidades que o viciariam.

3.12. Na hipótese de desclassificação de todas as proponentes, o SENAI-SP poderá fixar novo prazo para apresentação de documentação ou de outras propostas.

3.13. As condições estabelecidas neste Edital, no que se aplicar, farão parte do Termo de Compromisso de Compra e Venda, independentemente de transcrição em seu texto.

3.14 A venda resultante da presente licitação é irrevogável e irretratável, somente será aceita desistência por parte da arrematante, nos casos de nulidades previstas na lei.

3.15. O SENAI-SP poderá por interesse próprio, devidamente justificado, cancelar a presente licitação, no seu todo ou em parte, inclusive por vício ou ilegalidade, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento dos envelopes, sem que caiba às proponentes qualquer direito a reclamação ou indenização.

3.16. Eventuais esclarecimentos e/ou alterações serão encaminhados aos interessados através dos endereços eletrônicos registrados quando da retirada do Edital no *site* do SENAI-SP www.sp.senai.br, ou outros meios de comunicação indicados pela proponente.

3.16.1. Caberá à Proponente manter-se atualizada de quaisquer alterações e/ou esclarecimentos sobre o edital, através de consulta permanente ao endereço acima indicado, não cabendo ao SENAI-SP à responsabilidade pela não observância deste procedimento.

4. Do Conteúdo dos Envelopes

4.1. O Envelope - Proposta deverá conter:

4.1.1. Declaração concordando com os termos deste Edital e credenciando o representante para representá-la perante o SENAI-SP, se for o caso, especialmente para efetuar lances verbais de preços maiores, bem como para interpor ou desistir de recursos e demais assuntos pertinentes a esta Licitação, conforme modelo Anexo A.

4.1.2. Atestado de Visita (Anexo C), comprovando conhecer o imóvel e o estado que se encontra (ad corpus), as características da sua localização, nos termos do § 3º do Artigo 500 do Código Civil Brasileiro, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto à sua qualidade intrínseca ou extrínseca ou alegar desconhecimento das condições, não sendo possível pleitear o cancelamento do contrato ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese.

4.1.2.1. A ausência do atestado de visita ou a não apresentação do documento de emissão própria conforme Anexo C, implicará na desclassificação da proposta.

4.1.3. Documentos da proponente e do representante legal

4.1.3.1. Pessoa física

a) Carteira de Identidade – RG
b) Cadastro de Pessoa Física – CPF
c) Comprovante de residência
d) Procuração pública ou particular específicas com poderes para representá-la no leilão, se for o caso.

4.1.3.2. Pessoa jurídica

a) Registro comercial, no caso de empresa individual
b) Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedade comercial e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores
c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades simples ou civis, acompanhada de prova da diretoria em exercício
d) Cartão Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ
e) Procuração com poderes específicos para representá-la no leilão, caso o(s) representante(s) não seja(m) os sócios ou diretores.

Obs.: Nas situações previstas nas letras "d" (item 4.1.3.1) e "e" (item 4.1.3.2), ou seja, em que a proponente interessada for representada por outro, mediante procuração, esse também deverá apresentar o RG ou CPF.

4.1.4. Proposta inicial, preenchida e assinada, conforme Modelo de Proposta, Anexo D, considerando o valor mínimo inicial de **R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).**

4.1.4.1. Os impostos diretos e indiretos, taxas, contribuições, seguros e quaisquer outras incidências fiscais e/ou tributárias e demais custos e despesas incidentes na transação de compra do imóvel correrão por conta da arrematante compradora do imóvel.

4.1.5. A ausência de algum dos documentos exigidos no item 04 e subitens ou a impossibilidade de saneamento mediante inclusão, substituição e/ou retificação na sessão pública dos lances e/ou durante diligências poderá levar a desclassificação da proposta da proponente interessada.

4.1.6. Poderão ser solicitados outros documentos pela Comissão de Licitação para fins de concretização da transação.

5. Da Abertura dos Envelopes – Proposta

5.1. A sessão de abertura dos Envelopes e dos lances será no mesmo endereço, conforme previsto no Cronograma anexo.

5.2. É obrigatória à presença do representante credenciado nas sessões de abertura dos envelopes e na fase de lances verbais, sob pena da não aceitação dos envelopes e/ou desclassificação da proposta.

5.2.1. Excepcionalmente, em razão da Pandemia do Covid 19, o interessado e/ou representante credenciado poderão participar e acompanhar de modo virtual acessando através do *link abaixo*, do Microsoft Teams, da Sessão de abertura dos envelopes e de lances em tempo real, entretanto, será de total responsabilidade da proponente eventual perda do negócio, em razão de problemas com instabilidades da plataforma.

Nesse caso, a proponente deverá encaminhar com antecedência o envelope com a documentação e proposta, no endereço citado no item 3.1 do edital, obedecendo aos prazos constantes do cronograma anexo.

https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_ODQxNjQ3YTEtNWI4ZC00MDAzLWFhODAtYTNmNjI1ZGU3ZjU4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%224148a6de-0dd1-4d04-a4c5-78e374e4f6d6%22%2c%22Oid%22%3a%22bb77e4d2-31bb-4a53-8883-0340c3f67aa3%22%7d

5.2.2. O SENAI-SP, a critério exclusivo da Comissão de Licitação, poderá suspender o leilão, em qualquer fase, inclusive na etapa de lances, no caso de instabilidade da plataforma. Poderá ainda, interromper a sessão por período não superior a 60 minutos e retomá-la no mesmo dia após a estabilização da plataforma.

5.3. Inicialmente serão abertos os Envelopes - Proposta, pelos membros da Comissão de Licitação, que rubricarão o conteúdo da documentação e farão a identificação dos representantes credenciados dos proponentes, que também poderão examinar e rubricar a referida documentação.

5.4. A proponente que deixar de apresentar a declaração concordando com os termos do Edital e credenciando o representante e demais declarações exigidas neste edital poderá emiti-la(s) de próprio punho pelo seu representante legal, na sessão de abertura dos envelopes.

5.5. A Comissão de Licitação analisará as propostas iniciais e os documentos exigidos das proponentes, de acordo com o item 04 e subitens do edital.

5.6. Do ato de abertura dos envelopes e da sessão de lances verbais, será lavrada ata circunstanciada que será assinada pelos membros da Comissão de Licitação e representantes das proponentes.

5.7. Eventuais falhas ou outras irregularidades nos documentos apresentados poderão ser saneadas na sessão pública e nas diligências, inclusive mediante:

a) substituição de documentos ou
b) verificação efetuada por meio eletrônico hábil de informações.

5.8. A verificação será certificada pela Comissão de Licitação e deverá ser anexada aos autos, bem como, os documentos passíveis de obtenção por meio eletrônico, salvo impossibilidade devidamente justificada.

5.9. O SENAI-SP não se responsabilizará pela eventual indisponibilidade dos meios eletrônicos, no momento da verificação. Ocorrendo essa indisponibilidade e não sendo apresentados os documentos alcançados pela verificação, a proponente será inabilitada.

6. Do Julgamento, da Fase de Lances Verbais e da Aceitabilidade das Propostas

6.1. O julgamento desta licitação será feito pelo critério de "maior preço", a ser conhecido após a realização dos lances verbais.

6.2. As propostas iniciais serão analisadas pela Comissão de Licitação, observando as regras e condições exigidas neste Edital.

6.3. A critério da Comissão de Licitação, poderão ser relevados erros ou omissões formais, de que não resultem prejuízo para o entendimento das propostas.

6.4. Não serão consideradas as propostas, cujo valor inicial seja inferior ao previsto no item 4.1.4. do edital.

6.5. A critério da Comissão poderá ser realizada diligência, com a paralisação da sessão, podendo ser exigidos esclarecimentos ou informações complementares, os quais deverão ser apresentados no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de desclassificação da proposta.

6.6. A Comissão de Licitação desclassificará as propostas que não atenderam o Edital e classificará as demais que integrarão a lista para a fase de lances verbais.

6.6.1. Da desclassificação das propostas de preço somente caberá pedido de reconsideração à própria Comissão de Licitação, com a justificativa de suas razões, a ser apresentado, de imediato, oralmente ou por escrito, na mesma sessão pública em que vier a ser proferida.

6.6.2. A Comissão de Licitação analisará e decidirá de imediato o pedido de reconsideração, sendo-lhe facultado, para tanto, suspender a sessão pública.

6.6.3. Da decisão da Comissão de Licitação relativa ao pedido de reconsideração não caberá recurso.

6.7. A validade da licitação não ficará comprometida, se inviabilizada a fase de lances, em razão da apresentação e/ou classificação de apenas uma proponente.

6.7.1. A hipótese prevista no item 6.7, deverá, para ter validade, ser justificada pela Comissão de Licitação, inclusive quanto ao preço, a ser ratificada pela autoridade competente.

6.8. Fase de lances verbais:

6.8.1. Realizada a classificação das propostas iniciais pela Comissão de Licitação, terá início a fase de apresentação de lances verbais, observando-se:

a) o intervalo entre lances deverá ser no valor mínimo **R$ 50 mil**;

b) não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for efetuado em primeiro lugar;

c) só serão considerados os lances superiores ao último maior preço obtido;

d) o Leiloeiro iniciará a rodada de lances, informando o valor da maior proposta válida, convidando os demais participantes a apresentar seus lances, de acordo com as regras estabelecidas.

e) não havendo lances verbais, serão consideradas as propostas escritas de preço classificadas para esta fase;

f) o leiloeiro, após declarar encerrada a fase de lances verbais, ordenará os lances de forma decrescente de preço e,

g) o leiloeiro poderá, ainda, negociar com o autor da oferta de maior valor com vistas à elevação do preço.

6.8.2. Encerrada a etapa competitiva, o leiloeiro examinará a aceitabilidade da proposta de maior valor, comparando-a com o valor de mercado e/ou previsto, decidindo motivadamente a respeito.

6.8.3. Havendo empate, pelos valores das propostas iniciais, caso não tenha havido lances, o critério para desempate será o de maior valor de sinal.

6.8.3.1. Para obtenção do maior valor de sinal será realizada rodadas de lances, observando-se as mesmas regras estabelecidas acima.

6.8.3.2. Mantido o empate, será realizado sorteio em sessão pública.

6.8.4. Se a arrematante do imóvel, descumprir qualquer outra exigência estabelecida no edital, caberá à Comissão de Licitação autorizar o Leiloeiro convocar o autor do segundo maior lance, decidir sobre a aceitabilidade, e assim sucessivamente, até a apuração de uma oferta cuja autora atenda aos requisitos do edital, caso em que será declarada arrematante.

6.8.5. Constatado o atendimento dos requisitos previstos neste Edital, será considerada arrematante do imóvel.

6.8.6. A critério da Comissão de Licitação, a sessão poderá ser suspensa, devendo ser estipulado prazo e/ou data para retomada dos trabalhos.

6.8.7. Ao final da sessão as partes deverão assinar o Termo de Compromisso de Compra e Venda, no qual constará o valor final arrematado.

7. Dos Recursos

7.1. Caberá recurso ao Presidente da Comissão de Licitação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contra a decisão que declarar a proponente vencedora e arrematante do imóvel, nos termos previstos no Regulamento de Licitações e Contratos do SENAI.

7.2. Ao final da sessão de lances verbais, declarado o vencedor e arrematante do imóvel, qualquer proponente poderá, motivadamente, manifestar a intenção de recorrer.

7.3. Esta manifestação se fará com o registro da síntese de suas razões, devendo juntar memoriais no prazo previsto no item 7.1, devendo ser entregues na Supervisão de Compras e Licitações – SCL, situada na Avenida Paulista, 1313, 2º andar, Bela Vista, São Paulo, SP.

7.4. A falta de manifestação imediata e motivada da proponente, bem como a não apresentação de memoriais fundamentados naquelas razões, ou documentos que instruam o recurso, no prazo previsto no item 7.1, importará na decadência do direito de recurso.

8. Da Homologação

8.1. Realizado o julgamento final, sendo declarada vencedora a arrematante do imóvel e não havendo recursos, ou julgados estes, o processo será encaminhado ao Diretor Regional do SENAI-SP, para apreciação, homologação e adjudicação do resultado desse leilão.

9. Da Concretização da compra do imóvel

9.1. Após a finalização do leilão, as partes assinarão o Termo de Compromisso de Compra e Venda (Anexo E). Caso a arrematante do imóvel tenha participado remotamente, deverá comparecer, no prazo de 24 horas, em local designado para assinar o referido Termo.

9.2. Caso a arrematante não atenda a convocação para assinar o Termo de Compromisso de Compra e Venda no prazo estabelecido, o SENAI-SP poderá convocar a proponente subsequente, na estrita ordem de classificação das propostas, e negociar os valores e condições, e assim sucessivamente, ou realizar nova licitação.

9.3. Antes da assinatura do Termo de Compromisso de Compra e Venda, o SENAI-SP poderá desclassificar a arrematante, caso tenha conhecimento de qualquer fato anterior ou posterior ao julgamento desta licitação que venha desaboná-la técnica, financeira ou administrativamente, não lhe cabendo direito a qualquer reclamação, indenização ou ressarcimento.

9.4. A arrematante terá a posse do bem, assim como a propriedade, somente após o pagamento integral do valor do lance ofertado.

9.5. A arrematante deverá providenciar a documentação pertinente e tomar as providências necessárias em até 10 (dez) dias da data da assinatura do Termo de Compromisso de Compra e Venda.

9.6. O SENAI-SP disponibilizará ao arrematante, todos os documentos necessários à escrituração, registro da alienação do imóvel, especialmente as negativas exigidas pelo Tabelião, tais como: Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros.

9.7. O SENAI-SP deverá formalizar a transação efetiva, desde que cumpridas, por parte da arrematante, todas as obrigações constantes do edital e as necessárias para transferência do imóvel.

9.8. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à regularização do negócio junto aos órgãos competentes, inclusive o pagamento de todas as taxas, impostos, emolumentos cartorários, INSS e outras de qualquer natureza, inclusive as de eventuais regularizações da documentação (registro) do imóvel.

10. Do Pagamento

10.1. O pagamento do imóvel deverá ser efetuado:

a) Sinal de 10% do valor arrematado à vista, devendo ser depositado no prazo de 24 horas, da data da assinatura do Termo de Compromisso de Compra e Venda.

b) Saldo, na lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra a ser assinada pelas partes, em Tabelião indicado pelo SENAI-SP.

10.2. Os pagamentos deverão ser efetuados através depósito bancário na conta do SENAI-SP, a saber:

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI
Banco do Brasil S/A

Agência: 3221
Conta Corrente: 1155-X

10.3. Os procedimentos de responsabilidade da arrematante e os pagamentos decorrentes da compra do imóvel objeto deste Edital são os definidos na respectiva Minuta do Termo de Compromisso de compra e venda.

11. Das Penalidades

11.1. Em caso de desistência por parte da arrematante acarretará a perda do sinal, ou seja, de 10 % (dez por cento) do valor total da proposta final.

11.2. Caso haja algum impeditivo relativo à questão documental do imóvel, que seja insanável e que resulte no impedimento da concretização do negócio, o valor correspondente ao sinal será devolvido ao arrematante, sem qualquer tipo de correção, não cabendo qualquer indenização.

12. Casos Omissos

Qualquer caso omisso no decurso desta licitação será dirimido pela Comissão de Licitação e produzirá seus efeitos.

São Paulo, 07 de maio de 2021

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI)
Supervisão de Compras e Licitações – SCL

CRONOGRAMA

LEILÃO PRESENCIAL N.º 01/2021

VENDA DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO SENAI-SP

Eventos	Datas
Publicação do aviso	**07/05/2021**
Retirada do Edital	a partir de **07/05/2021** site: www.sp.senai.br
Prazo para questionamentos	De **07/05/2021 até 19/05/2021** e-mail: licitacoes@sesisenaisp.org.br
Entrega dos envelopes	**24/05/2021** até às **9h00** – Supervisão de Compras e Licitações – SCL, situada na Avenida Paulista, 1313, 2º andar – Bela Vista – São Paulo – SP
Sessão de abertura dos envelopes e realização da sessão de lances	**24/05/2021** às **9h30** – Avenida Paulista, 1313, 3º andar, sala do Conselho Regional – Bela Vista – São Paulo – SP

ANEXO A

(Declaração concordando com os termos do Leilão, em papel timbrado da proponente, se for empresa)

Ao
Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI)
Comissão de Licitação do Leilão

LEILÃO PRESENCIAL N.º 01/2021

Prezados Senhores

nome da proponente interessada , declara que concorda em submeter-se a todas as disposições do Leilão acima referenciado, promovido pelo Departamento Regional de São Paulo, inclusive quanto aos critérios de participação, apreciação, interpretação, classificação e julgamento, credenciando o (a) Sr. (a) _____ , (qualificação), como representante qualificado a participar de todos os atos relativos à licitação em referência, com plenos poderes para efetuar lances verbais, bem como para apresentar ou desistir da interposição de recursos.

Atenciosamente

(Local e Data)

_____

(Nome completo, CPF e assinatura do representante legal)

ANEXO B

MEMORIAL DESCRITIVO

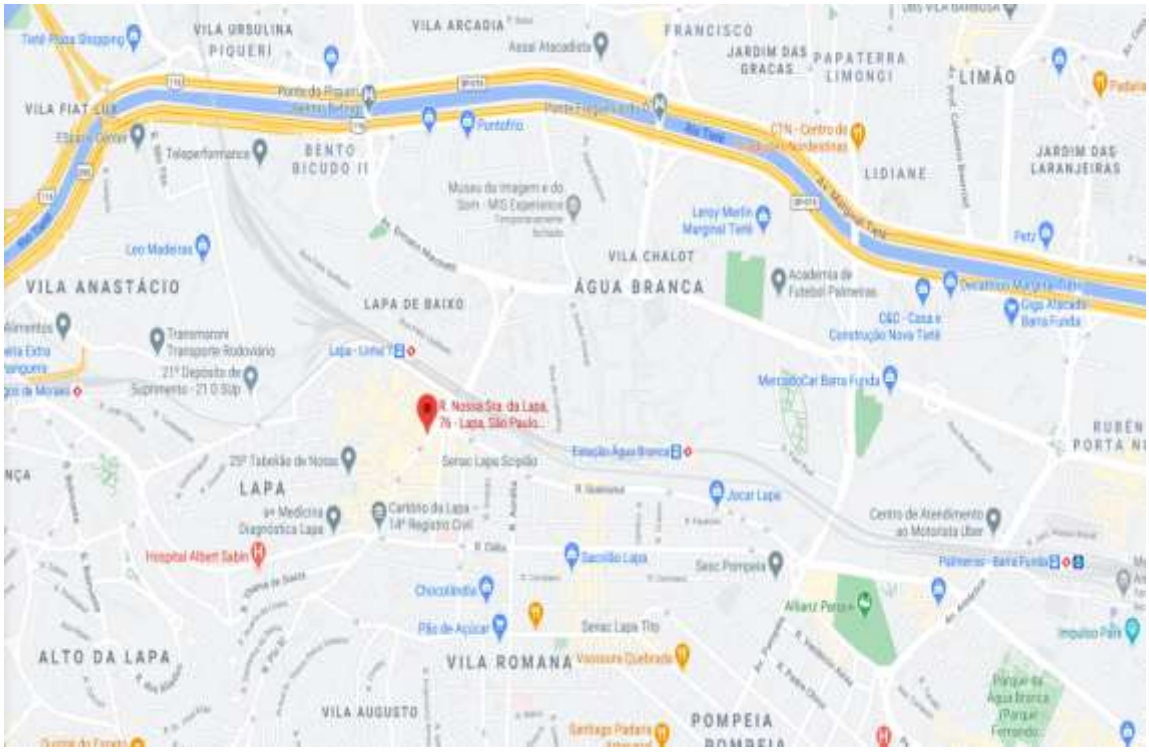
Objeto	LANCE MÍNIMO / INICIAL
Imóvel localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa nº 76, Bairro da Lapa, na cidade de São Paulo, com 1.780m² de área total do terreno e 2.841m² de área total construída, composto de pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos, pavimento intermediário, subsolo e edícula pavimento térreo e pavimento superior. Matriculado no 10º Registro de Imóveis sob o nº 88228 – Livro nº 02 e Cadastro do Imóvel na Prefeitura de São Paulo - IPTU sob nº 023.003.0006-0. Localizado em Zona Mista, de Comércio e Serviços, vertical, médio e alto padrão, e de acordo com a Lei 16402 de 2016 que institui o Novo Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, pertence ao Zoneamento – ZEM. O imóvel encontra-se desocupado.	**R$ 20.000.000,00** (vinte milhões de reais)

ANEXO I

Fachada do imóvel



Mapa da localização



SCL



Fonte: Google Maps, acesso em 05/05/2021

Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23

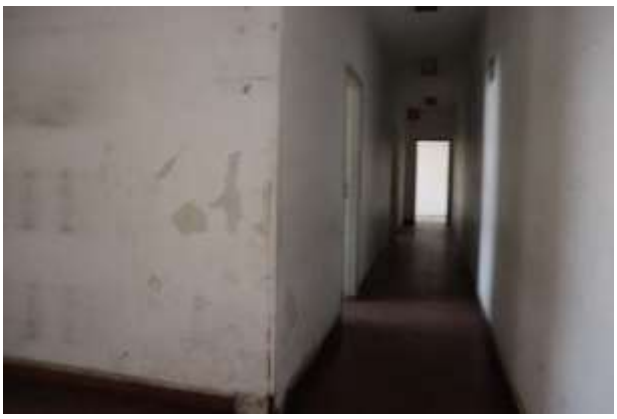


Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



ANEXO C

MODELO DE ATESTADO DE VISITA

LEILÃO PRESENCIAL N.º 01/2021

_____, representante do SENAI, atesta para fins de participação no Leilão n.º 01/2021, que o(a) Sr.(a). _____, portador da Cédula de Identidade (RG) n.º _____, representante da proponente interessada _____, esteve visitando a unidade do SENAI, situada a Rua Nossa Senhora da Lapa, nº 76, Bairro da Lapa, na cidade de São Paulo, tomando conhecimento das condições do imóvel.

São Paulo, ____ de _____ de _____

_____
Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI

ANEXO C

MODELO - AUSÊNCIA DA VISITA

LEILÃO PRESENCIAL N.º 01/2021

_____, representante do SENAI, atesta para fins de participação no Leilão n.º 01/2021, que o(a) Sr.(a). _____, portador da Cédula de Identidade (RG) n.º _____, representante da proponente interessada _____, legalmente constituído, consignando, sob as penas da lei, que assume todos os riscos envolvidos e quaisquer ônus decorrentes da compra do imóvel e que não caberá qualquer reclamação posterior quanto à qualidade intrínseca ou extrínseca do imóvel ou ainda alegar desconhecimento das condições, não sendo possível pleitear a extinção do contrato ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese não prevista neste edital.

São Paulo, ____ de _____ de _____

(Local e Data)

_____

(Nome completo, CPF e assinatura do representante legal)

ANEXO D

MODELO DE PROPOSTA

LEILÃO PRESENCIAL Nº 01/2021

Compra de um imóvel de propriedade do SENAI-SP, localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa nº 76, Bairro Lapa, na cidade de São Paulo, cujas características e valor do lance mínimo constam do Memorial Descritivo (Anexo C).

PROPOSTA INICIAL	
Proponente Interessada:	
Endereço completo:	
Telefone:	E-mail:
CNPJ:	
CPF:	

Objeto	**Valor Inicial**
Imóvel localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa nº 76, Bairro Lapa, cidade de São Paulo.	R$

Valor Total da Proposta Inicial: R$ ..... (.....) valor por extenso.

(Local e Data)

_____

(Nome completo, CPF e assinatura do representante legal)

ANEXO E

TERMO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente Termo de Compromisso Irretratável de Venda e Compra de Imóvel com recibo de sinal, e na melhor forma de direito, em que são Partes contratantes de um lado, na condição de;

COMPROMITENTE VENDEDOR:
SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL - SENAI, Departamento Regional de São Paulo, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 03.774.819/0001-02, com sede na Avenida Paulista nº 1313, 3° andar, Bairro Bela Vista, CEP 01311-923, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo Diretor Regional, Ricardo Figueiredo Terra, doravante, simplesmente denominado, SENAI-SP ou de VENDEDOR; e, de outro lado na condição de

COMPROMISSÁRIO(A)-COMPRADOR(A):
(Se pessoa jurídica)
(EMPRESA) , pessoa jurídica de direito _____,inscrita no CNPJ sob o n.º , com sede na n.º , Bairro , CEP , na cidade de , Estado de , aqui neste ato representada por seu , em conformidade com seus atos constitutivos,

(Se pessoa física)
A (**pessoa física) ,** nacionalidade , profissão , estado civil , portador da cédula de identidade RG nº , inscrito no CPF sob o nº , residente e domiciliado(a) , doravante nomeado simplesmente **COMPRADOR(A)**.

As Partes têm entre si, como justa e avençada a presente promessa de venda e compra de imóvel que se rege pelas seguintes cláusulas e condições, que livre e mutuamente aceitam e outorgam:

Cláusula Primeira - Do Objeto

1.1. Constitui o objeto do presente Termo, a promessa irretratável de venda e compra de imóvel com sinal, tudo em conformidade com as disposições contidas no Edital de Leilão (presencial) nº 01/2021, relativo à Venda de Imóvel de propriedade do SENAI-SP.

1.2. Integram este instrumento jurídico, para todos os fins e efeitos de direito, independente de transcrição:

a) Edital de Leilão (presencial) nº 01/2021 e seus anexos;
b) Ata do Leilão que contém o Proponente arrematante e o valor arrematado do bem;
c) Regulamento de Licitações e Contratos do SENAI.

Cláusula Segunda - Do Imóvel

2.1. O VENDEDOR declara que, a justo título, é o titular do domínio e é o legítimo possuidor do IMÓVEL a seguir descrito e caracterizado, conforme a planta respectiva que com a simples assinatura das Partes integra o presente Instrumento contratual, como **ANEXO I**, localizado no 10º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, neste Estado de São Paulo, livre e desembaraçado, doravante designados simplesmente IMÓVEL, a saber:

a.) ***MATRÍCULA 88228***: que corresponde a ***UM*** prédio e respectivo terreno, localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa nº 76, Bairro da Lapa, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com 1.780m² de área total do terreno e 2.841m² de área total construída, composto de pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos, pavimento intermediário, subsolo e edícula pavimento térreo e pavimento superior.
Matriculado no 10º Registro de Imóveis sob o nº 88228 – Livro nº 02 e Cadastro do Imóvel na Prefeitura de São Paulo - IPTU sob nº 023.003.0006-0.
Localizado em Zona Mista, de Comércio e Serviços, vertical, médio e alto padrão, de acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que institui o Novo Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, pertence ao Zoneamento – ZEM.
O imóvel encontra-se desocupado.

2.2. O IMÓVEL relacionado e caracterizado, encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, inclusive hipotecas legais e/ou convencionais, não recaindo sobre eles gravames de quaisquer natureza, judicial ou extrajudicial, sequestros, foros, pensões, servidões, usufrutos, litispendências, inexistindo sobre eles quaisquer processos no âmbito Federal, Estadual e Municipal que visem declará-los de Utilidade Pública, tombamento, inclusive seu entorno, ou qualquer outro impedimento ou restrição de qualquer natureza, bem como, arrestos promovidos pela Municipalidade de São Paulo.

2.3. O(A) COMPRADOR(A**)** tem pleno e total conhecimento de que o VENDEDOR poderá apresentar certidões federais positivas com efeito negativa, para o bom andamento do negócio aqui pactuado.

2.4. Ambas as Partes tomam por inquestionável, diante de seu total conhecimento do fato, conforme descrito na planta do Imóvel constante no **ANEXO I**, para que nada mais se reclame.

Cláusula Terceira – Da Promessa de Venda e Compra

3.1. Pelo presente Instrumento Particular de Termo de Compromisso Irretratável de Venda e Compra de Imóvel, o(a) VENDEDOR(A) promete vender o IMÓVEL, descrito na Cláusula Segunda, e o(a) COMPRADOR(A) compromete-se a comprá-lo mediante os seguintes termos e condições:

3.1.1. Do Preço e Da Forma de Pagamento:

a.) O preço justo e contratado para a presente promessa de venda e compra do IMÓVEL, descrito na Clausula 2.1., é de **R$__0.000.000,00 (_____ MILHÕES DE REAIS)**, a ser pago da seguinte forma:

a.1.) O correspondente ao importe de **10% (dez por cento)** do valor do negócio acordado e descrito no *caput* da presente Cláusula, ou seja, o valor de **R$__.000.000,00 (____ MILHÕES DE REAIS),** a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago mediante depósito bancário no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, da data da assinatura do presente Termo de Compromisso de Venda e Compra.

a.2.) O saldo do valor restante de R$ **R$__.000.000,00 (____ MILHÕES DE REAIS) pago à vista,** no momento da outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL a ser assinada pelas Partes, em Tabelião indicado pelo SENAI-SP, sendo que em caso de não comprovação do depósito e a respectiva compensação não será entendido como pago o valor e constituirá justo motivo de recusa para assinatura da escritura.

3.2. Os pagamentos deverão ser efetuados através depósito bancário na conta de titularidade do SENAI-SP, a saber:

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI
Banco do Brasil S/A
Agência: 3221
Conta Corrente: 1155-X

3.3. Caso os pagamentos previstos no presente instrumento, com autorização por escrito do(a) VENDEDOR(A), sejam realizados por meio de cheque ficam as Partes cientes de que somente com a compensação do cheque será dada como ampla, rasa e geral quitação aos valores pagos.

3.4. O(a) COMPRADOR(A) obriga-se, em até 10 (dez) dias após a data da assinatura do presente Termo de Compromisso de Compra e Venda, providenciar e entregar a documentação exigida no Edital e eventuais atualizações quando for o caso, bem como providenciar e entregar ao VENDEDOR os demais documentos necessários para a outorga definitiva da Escritura Pública de Venda.

3.5. Ocorrendo atraso de qualquer um dos pagamentos dos valores estabelecidos na cláusula 3.1.1. supra, de obrigação e responsabilidade do(a) COMPRADOR(A), a mesma será constituída em mora de pleno direito, nos termos do disposto no artigo 397 do Código Civil Brasileiro e o valor devido, a critério do SENAI-SP, poderá ser será acrescido da multa correspondente a 2% (dois por cento) e dos juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês. Não ocorrendo o pagamento devido no prazo de 7 (sete) dias da data do recebimento da competente notificação extrajudicial, a ser devidamente enviada pelo VENDEDOR ao/à COMPRADOR(A), nos termos do(a) Decreto-Lei federal nº 745/69, este Contrato será rescindido de pleno direito, operando a sua resolução, nos termos do art. 474 do Código Civil, hipótese em que o(a**)** COMPRADOR(A) imediatamente perderá de pleno direito em favor do VENDEDOR, a título de indenização pré-fixada, a quantia paga como sinal prevista na cláusula 3.1.1., alínea "a".

3.6. Os impostos diretos e indiretos, taxas, contribuições, seguros e quaisquer outras incidências fiscais e/ou tributárias, certidões, regularização, eventuais baixas de estabelecimento nos órgãos e instituições competentes, e demais custos e despesas incidentes na transação de compra do imóvel correrão por conta do(a) COMPRADOR(A) do imóvel.

Cláusula Quarta - Dos Documentos e da Escritura

4.1. O SENAI-SP disponibilizará ao/à COMPRADOR(A), todos os documentos necessários à outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra especialmente as certidões negativas tributárias e documentos comprovadamente exigidos pelo Tabelião de Notas e pelo Cartório de Registro de Imóveis no ato do registro da escritura definitiva de venda e compra, desde que tais documentos devam ser providenciados somente por seu ato próprio não podendo terceiros obtê-lo.

4.1.1. Exceto quando tratar de documentos que o SENAI-SP esteja obrigado a apresentar nos termos do presente instrumento, qualquer documento que o(a) COMPRADOR(A) necessitar ou desejar será providenciado por sua própria conta, arcando com todos os custos e despesas incidentes.

4.1.2. O(a) COMPRADOR(A) tem ciência de que o SENAI-SP é Serviço Social Autônomo, sem finalidade lucrativa, com sua criação autorizada pelo Decreto-lei nº 4.048, de 22 de janeiro de 1942, com seu Regimento aprovado pelo Decreto Federal nº 494, de 10 de janeiro de 1962.

4.1.3. Documentos relativos ao Imóvel:

a.) certidão de propriedade acompanhada de certidão vintenária com negativa de ônus e alienação do IMÓVEL, objeto do presente Termo;
b.) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros;
c.) Carnê do IPTU emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo com a indicação de que o SENAI-SP é isento.

4.1.3.1. A isenção do SENAI-SP quanto ao pagamento do IPTU é decorrente de imunidade tributária.

4.1.4. Documentos do VENDEDOR:

a.) Cópia do Regimento do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial;
b.) Atos internos de designação de representante(s), com poderes para outorgar a escritura;
c.) Certidão negativa ou certidão positiva com efeito negativo de tributos da competência da Receita Federal.

4.2. Demais documentos que não dependam de serem providenciados pelo SENAI-SP devem ser obtidos pelo o(a) COMPRADOR(A), bem como devem ser obtidos por este último quaisquer estudos, laudos, autorizações etc. que entenda necessário.

4.3**.** Qualquer averbação, seja de que natureza for, que eventualmente não tenha sido realizada na matrícula do imóvel, como por exemplo, benfeitorias e construções, bem como suas regularizações, em especial no âmbito tributário e da administração pública, será providência de inteira e exclusiva obrigação, responsabilidade e ônus do(a) COMPRADOR(A), não cabendo qualquer reclamação, seja a título for, ao SENAI-SP, com relação a essas providências e os seus eventuais custos, taxas, despesas etc.

4.4. O SENAI-SP somente se obriga a formalizar a transação efetivada para outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL e respectivo registro, desde que cumpridas, por parte do(a) COMPRADOR(A), todas as obrigações constantes do edital, do presente Termo e as necessárias para transcrição do imóvel.

4.5. A outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL, com a assinatura das Partes, deverá ocorrer no prazo informado pelo SENAI-SP, previsto em até 30 (trinta) dias da assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogado em caso de necessidade do VENDEDOR devendo o(a) COMPRADOR(A) ser informado(a) por escrito de todos os prazos.

4.6. Na eventualidade do VENDEDOR não apresentar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da comunicação, documento que esteja comprovadamente obrigado a fornecer inviabilizando a outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL ao/à COMPRADOR(A), as Partes envidarão esforços para acordarem novo prazo.

4.6.1. Não ocorrendo a concordância das Partes em estabelecer novo prazo oderá ocorrer a resolução do presente Termo, mediante notificação escrita de uma Parte à outra, sendo devolvido o valor correspondente ao sinal, previsto na cláusula 3.1.1., alínea “a”, sem a incidência de reajuste e/ou, correção monetária, não cabendo qualquer das Partes alegar, requerer quaisquer ressarcimento a que título for, bem como indenização, perdas e danos etc, dando plena quitação geral e irrestrita entre ambas as Partes.

4.7. As despesas decorrentes com documentos que não são de obrigação do SENAI-SP apresentar, bem como as despesas, custas, taxas, devidas com a lavratura escritura pública de venda e compra do IMÓVEL, objeto deste Termo, sejam custas notariais e relativas aos registros dos mesmos junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como, o recolhimento de qualquer imposto, tais como o de transmissão de bens imóveis (ITBI) são de inteira e exclusiva responsabilidade do(a) COMPRADOR(A).

4.8. O IMÓVEL é objeto de venda e compra no estado que se encontra (*ad corpus*), as características da sua localização, nos termos do 3º do art. 500 do Código Civil Brasileiro, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto à sua qualidade intrínseca ou extrínseca, vícios, ou alegar desconhecimento das condições, não sendo possível pleitear o cancelamento do presente instrumento jurídico ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese.

Cláusula Quinta – Da Posse

5.1. A outorga da posse plena, direta e indireta, da totalidade do IMÓVEL ao(a) COMPRADOR(A), livre e desembaraçado no estado que se encontra (*ad corpus*), será realizada somente com o efetivo e comprovado pagamento do valor total do IMÓVEL, previsto na cláusula 3.1.1., correndo, a partir da posse, por conta do(a) COMPRADOR(A) todos os impostos, despesas e taxas que recaiam e/ou venham a recair sobre o mesmo em sua totalidade.

Cláusula Sexta – Da Irretratabilidade e da Irrevogabilidade

6.1. O presente Termo de Compromisso de Venda e Compra é celebrado em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as Partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

Cláusula Sétima – Da Resolução Do Contrato

7.1. Ocorrendo a resolução do presente Termo, nos termos e condições ora estabelecidos, especialmente na cláusula 4.6. supra, ainda que, independentemente da vontade das Partes, quando for o caso, o VENDEDOR devolverá o valor recebido a título de sinal, previsto na cláusula 3.1.1., alínea "a", sem a incidência de reajuste e/ou, correção monetária, não cabendo qualquer das Partes alegar, requerer quaisquer ressarcimento a que título for, bem como indenização, perdas e danos etc, dando plena quitação geral e irrestrita entre ambas as Partes.

7.2. Não ocorrerá a devolução do valor pago a título de sinal na ocorrência da Cláusula 3.5..

7.3. Verificada a resolução do presente Termo, conforme cláusula 7.1. acima, a devolução do valor do sinal ocorrerá no prazo de 10 (dez) dias após a comunicação da resolução do contrato por escrito de uma Parte à outra, devendo ser indicado os dados bancários para transferência do valor.

Cláusula Oitava – Disposições Finais

8.1. O(A) COMPRADOR(A) obriga-se a entregar ao VENDEDOR, os documentos necessários para a outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL, inclusive aqueles que comprovem que os Representantes Legais do(a) COMPRADOR(A) possuem os poderes indispensáveis para a celebração do presente Termo e obrigações dele decorrentes.

8.2. Não será considerado caso de condição resolutiva o previsto na cláusula 4.6., se, porventura, a demora nas respectivas entregas ocorrer por conta dos Órgãos competentes na emissão, obrigando-se o VENDEDOR, nesse caso, a comprovar ao(à) COMPRADOR(A) o protocolo do pedido das referidas certidões e informar a data prevista da entrega pelo Órgão competente.

8.3. Em ocorrendo casos de força maior e caso fortuito, devidamente comprovados, a responsabilidade das Partes cessará, nos termos do artigo 393 do Código Civil, incluindo-se, nestes casos, apenas os motivos originados de atos da própria natureza, ou que independam da vontade e do controle das Partes, os quais não conduzirão à resolução, resilição ou rescisão contratual, nem gerarão quaisquer direitos a qualquer tipo de indenização.

8.4. Com exceção do material de cunho tipicamente noticioso, todas as informações e materiais fornecidos, de Parte a Parte, e que digam respeito, direta e indiretamente, ao objeto do presente Instrumento contratual, deverão sempre ser tratados pelas Partes com o mais absoluto sigilo e confidencialidade, de modo a evitar, por qualquer meio ou forma, o seu conhecimento por terceiros, de maneira a causar prejuízos a qualquer uma delas, salvo se mediante atendimento de Lei ou de determinação judicial ou de órgãos competentes.

8.4.1. O presente Termo não autoriza, transfere ou licencia sob qualquer forma a que alguma das partes possa fazer uso de alguma das propriedades intelectuais de titularidade da outra Parte, tais como, por exemplo, mas não somente, marcas, direitos autorais, projetos, logotipos, títulos, nomes de fantasia e de domínio, patentes, desenhos industriais, semelhanças, fotografias, históricos, textos, e qualquer outra manifestação/representação intelectual de suas propriedades, suas partes ou totalidade e seus respectivos direitos e faculdades, que são e continuarão a ser de pleno domínio e propriedade de cada uma das Partes, assim como, a respectiva propriedade sobre suas manifestações pertinentes, relacionadas e/ou derivadas, de que tipo sejam, ficando também reservadas às Partes, as respectivas veiculações, usos e aplicações, diretas ou indiretas, sobre sua propriedade intelectual, incluídas, aqui, todas as faculdades relativas à exploração comercial, cultural, industrial, filantrópica, publicitária e/ou outra forma qualquer, em toda a sua extensão e tipo de utilização.

8.5 As Partes não são e nem serão solidárias em suas obrigações e responsabilidades, sendo que cada uma responde e continuará a responder por sua esfera contratual e empresarial, não estando autorizadas a prestar qualquer depoimento ou garantia em nome da outra Parte em decorrência deste Termo.

8.6. A tolerância de uma das Partes quanto ao inadimplemento de qualquer obrigação contratual não implicará em novação objetiva ou alteração contratual, representando este Instrumento Particular e o Edital totalidade do quanto acordado e outorgado entre as Partes, não podendo nenhuma de suas disposições ser modificada, ou objeto de renúncia.

8.7. A não aplicação de qualquer uma das Cláusulas, condições e penalidades previstas neste Termo pelas Partes, será considerada como mera liberalidade, não sendo tida como perdão ou renúncia a direitos aqui estatuídos.

8.8. Este Termo e o Edital representa a totalidade das intenções e entendimento entre as Partes.

8.9. As Partes cumprirão integralmente, a todo tempo, de acordo com a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei nº 12.846/2013), bem como com todas as outras leis antissuborno, anticorrupção, sobre conflitos de interesse ou outras leis, normas ou regulamentos com finalidade e efeito semelhantes aplicáveis ao CONTRATADO(A), ou ao SENAI-SP.

8.10. Se durante a vigência do presente contrato ocorrer motivos de caso fortuito e/ou de força maior que impeça a continuidade da execução do presente instrumento, tais como calamidades públicas, estado de emergência, que gerem impacto de forma a restringir circulação de pessoas por medida de segurança pública, motivos de interesse público e/ou bem estar social, declarado/s ou não por Autoridade/s, Comunicado/s emitido/s pela Organização Mundial da Saúde ou Organismos Governamentais, poderá ocorrer a suspensão do presente Termo, e se for o caso, com o cancelamento de datas e prazos definidos, até o seu regular retorno, sem que haja qualquer penalidade, custo e despesa, a quaisquer das Partes, seja a que título for.

Cláusula Nona - Da Representação do(a) COMPRADOR(A**)**

9.1. O(A) COMPRADOR(A) declara neste ato, para todos os fins e efeitos de direito, que o(s) signatário(s) é(são) seu(s) legítimo(s) representante(s) na data de assinatura deste instrumento, conforme documentos societários e quando for o caso, procuração, entregue ao SENAI-SP, estando ciente de que a falsidade na prestação desta informação, sem prejuízo de serem aplicadas as penalidades previstas neste instrumento, inclusive sua rescisão e apuração de perdas e danos, sujeitará todas as pessoas que para ela concorrem, às penalidades previstas na legislação criminal relativas à falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal).

Cláusula Décima – Do Foro

10.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo para dirimir eventuais dúvidas oriundas do presente Termo de Compromisso de Venda e Compra, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E por estarem as Partes justas e acordadas entre si, é celebrado o presente Temo de Compromisso Irretratável de Venda e Compra de Imóvel com recibo de sinal, composto por dez (10) cláusulas e subcláusulas, em 02 (duas) vias de igual teor e para um mesmo fim, na presença das testemunhas abaixo identificadas, para que produza os seus efeitos legais.

São Paulo, _____ de _____ de 202___

VENDEDOR

SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL - SENAI
Departamento Regional de São Paulo

Ricardo Figueiredo Terra
Diretor Regional

COMPRADOR(A)

(Se pessoa jurídica)
Empresa:
Representante legal:
Cargo:
RG:
CPF:

(Se pessoa física)
Nome:
RG:
CPF:

Testemunhas:

Nome:
RG nº

Nome:
RG nº

MINUTA

TERMO DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente Termo de Compromisso Irretratável de Venda e Compra de Imóvel com recibo de sinal, e na melhor forma de direito, em que são Partes contratantes de um lado, na condição de;

COMPROMITENTE VENDEDOR:
SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL - SENAI, Departamento Regional de São Paulo, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 03.774.819/0001-02, com sede na Avenida Paulista nº 1313, 3° andar, Bairro Bela Vista, CEP 01311-923, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, neste ato representado pelo Diretor Regional, Ricardo Figueiredo Terra, doravante, simplesmente denominado, SENAI-SP ou de VENDEDOR; e, de outro lado na condição de

COMPROMISSÁRIO(A)-COMPRADOR(A):
(Se pessoa jurídica)
(EMPRESA) , pessoa jurídica de direito _____,inscrita no CNPJ sob o n.º , com sede na n.º , Bairro , CEP , na cidade de , Estado de , aqui neste ato representada por seu , em conformidade com seus atos constitutivos,

(Se pessoa física)
A (**pessoa física) ,** nacionalidade , profissão , estado civil , portador da cédula de identidade RG nº , inscrito no CPF sob o nº , residente e domiciliado(a) , doravante nomeado simplesmente **COMPRADOR(A)**.

As Partes têm entre si, como justa e avençada a presente promessa de venda e compra de imóvel que se rege pelas seguintes cláusulas e condições, que livre e mutuamente aceitam e outorgam:

Cláusula Primeira - Do Objeto

1.1. Constitui o objeto do presente Termo, a promessa irretratável de venda e compra de imóvel com sinal, tudo em conformidade com as disposições contidas no Edital de Leilão (presencial) nº 01/2021, relativo à Venda de Imóvel de propriedade do SENAI-SP.

1.2. Integram este instrumento jurídico, para todos os fins e efeitos de direito, independente de transcrição:

a) Edital de Leilão (presencial) nº 01/2021 e seus anexos;
b) Ata do Leilão que contém o Proponente arrematante e o valor arrematado do bem;
c) Regulamento de Licitações e Contratos do SENAI.

Cláusula Segunda - Do Imóvel

2.1. O VENDEDOR declara que, a justo título, é o titular do domínio e é o legítimo possuidor do IMÓVEL a seguir descrito e caracterizado, conforme a planta respectiva que com a simples assinatura das Partes integra o presente Instrumento contratual, como **ANEXO I**, localizado no 10º Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo, neste Estado de São Paulo, livre e desembaraçado, doravante designados simplesmente IMÓVEL, a saber:

a.) ***MATRÍCULA 88228***: que corresponde a ***UM*** prédio e respectivo terreno, localizado na Rua Nossa Senhora da Lapa nº 76, Bairro da Lapa, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com 1.780m² de área total do terreno e 2.841m² de área total construída, composto de pavimento térreo, 1º e 2º pavimentos, pavimento intermediário, subsolo e edícula pavimento térreo e pavimento superior.
Matriculado no 10º Registro de Imóveis sob o nº 88228 – Livro nº 02 e Cadastro do Imóvel na Prefeitura de São Paulo - IPTU sob nº 023.003.0006-0.
Localizado em Zona Mista, de Comércio e Serviços, vertical, médio e alto padrão, de acordo com a Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, que institui o Novo Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo, pertence ao Zoneamento – ZEM.
O imóvel encontra-se desocupado.

2.2. O IMÓVEL relacionado e caracterizado, encontra-se livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, inclusive hipotecas legais e/ou convencionais, não recaindo sobre eles gravames de quaisquer natureza, judicial ou extrajudicial, sequestros, foros, pensões, servidões, usufrutos, litispendências, inexistindo sobre eles quaisquer processos no âmbito Federal, Estadual e Municipal que visem declará-los de Utilidade Pública, tombamento, ou qualquer outro impedimento ou restrição de qualquer natureza, bem como, arrestos promovidos pela Municipalidade de São Paulo.

2.3. O(A) COMPRADOR(A**)** tem pleno e total conhecimento de que o VENDEDOR poderá apresentar certidões federais positivas com efeito negativa, para o bom andamento do negócio aqui pactuado.

2.4. Ambas as Partes tomam por inquestionável, diante de seu total conhecimento do fato, conforme descrito na planta do Imóvel constante no **ANEXO I**, para que nada mais se reclame.

Cláusula Terceira – Da Promessa de Venda e Compra

3.1. Pelo presente Instrumento Particular de Termo de Compromisso Irretratável de Venda e Compra de Imóvel, o(a) VENDEDOR(A) promete vender o IMÓVEL, descrito na Cláusula Segunda, e o(a) COMPRADOR(A) compromete-se a comprá-lo mediante os seguintes termos e condições:

3.1.1. Do Preço e Da Forma de Pagamento:

a.) O preço justo e contratado para a presente promessa de venda e compra do IMÓVEL, descrito na Clausula 2.1., é de **R$__0.000.000,00 (_____ MILHÕES DE REAIS)**, a ser pago da seguinte forma:

a.1.) O correspondente ao importe de ____**% (dez por cento)** do valor do negócio acordado e descrito no *caput* da presente Cláusula, ou seja, o valor de **R$__.000.000,00 (____ MILHÕES DE REAIS),** a título de sinal e princípio de pagamento, a ser pago mediante depósito bancário no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, da data da assinatura do presente Termo de Compromisso de Venda e Compra.

a.2.) O saldo do valor restante de R$ **R$__.000.000,00 (____ MILHÕES DE REAIS) pago à vista,** no momento da outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL a ser assinada pelas Partes, em Tabelião indicado pelo SENAI-SP, sendo que em caso de não comprovação do depósito e a respectiva compensação não será entendido como pago o valor e constituirá justo motivo de recusa para assinatura da escritura.

3.2. Os pagamentos deverão ser efetuados através depósito bancário na conta de titularidade do SENAI-SP, a saber:

Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial – SENAI
Banco do Brasil S/A
Agência: 3221
Conta Corrente: 1155-X

3.3. Caso os pagamentos previstos no presente instrumento, com autorização por escrito do(a) VENDEDOR(A), sejam realizados por meio de cheque ficam as Partes cientes de que somente com a compensação do cheque será dada como ampla, rasa e geral quitação aos valores pagos.

3.4. O(a) COMPRADOR(A) obriga-se, em até 10 (dez) dias após a data da assinatura do presente Termo de Compromisso de Compra e Venda, providenciar e entregar a documentação exigida no Edital e eventuais atualizações quando for o caso, bem como providenciar e entregar ao VENDEDOR os demais documentos necessários para a outorga definitiva da Escritura Pública de Venda.

3.5. Ocorrendo atraso de qualquer um dos pagamentos dos valores estabelecidos na cláusula 3.1.1. supra, de obrigação e responsabilidade do(a) COMPRADOR(A), a mesma será constituída em mora de pleno direito, nos termos do disposto no artigo 397 do Código Civil Brasileiro e o valor devido, a critério do SENAI-SP, poderá ser acrescido da multa correspondente a 2% (dois por cento) e dos juros moratórios correspondentes a 1% (um por cento) ao mês.

3.5.1. Não ocorrendo quaisquer pagamentos devidos no prazo de 7 (sete) dias da data do recebimento da competente notificação extrajudicial, a ser devidamente enviada pelo VENDEDOR ao/à COMPRADOR(A), nos termos do(a) Decreto-Lei federal nº 745/69, este Contrato será rescindido de pleno direito, operando a sua resolução, nos termos do art. 474 do Código Civil, hipótese em que o(a**)** COMPRADOR(A) imediatamente perderá de pleno direito em favor do VENDEDOR, a título de indenização pré-fixada, a quantia paga como sinal prevista na cláusula 3.1.1., alínea "a".

3.5.1.1. Caso o/a COMPRADOR(A) não tenha pago o valor do sinal estabelecido na cláusula 3.1.1., “a.1.”, este valor constituirá de pleno direito título executivo extrajudicial em favor do VENDEDOR, podendo tomar todas as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis, bem como aplicação de demais penalidades.

3.6. Os impostos diretos e indiretos, taxas, contribuições, seguros e quaisquer outras incidências fiscais e/ou tributárias, certidões, regularização, eventuais baixas de estabelecimento nos órgãos e instituições competentes, demais custos e despesas incidentes na transação de compra do imóvel correrão por conta do(a) COMPRADOR(A) do imóvel.

Cláusula Quarta - Dos Documentos e da Escritura

4.1. O SENAI-SP disponibilizará ao/a COMPRADOR(A), todos os documentos necessários à outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra especialmente as certidões negativas tributárias e documentos comprovadamente exigidos pelo Tabelião de Notas e pelo Cartório de Registro de Imóveis no ato do registro da escritura definitiva de venda e compra, desde que tais documentos devam ser providenciados somente por seu ato próprio não podendo terceiros obtê-los.

4.1.1. Exceto quando tratar de documentos que o SENAI-SP esteja obrigado a apresentar nos termos do presente instrumento, qualquer documento que o(a) COMPRADOR(A) necessitar ou desejar será providenciado por sua própria conta, arcando com todos os custos e despesas incidentes.

4.1.2. O(a) COMPRADOR(A) tem ciência de que o SENAI-SP é Serviço Social Autônomo, sem finalidade lucrativa, com sua criação autorizada pelo Decreto-lei nº 4.048, de 22 de janeiro de 1942, com seu Regimento aprovado pelo Decreto Federal nº 494, de 10 de janeiro de 1962.

4.1.3. Documentos relativos ao Imóvel:

a.) certidão de propriedade acompanhada de certidão vintenária com negativa de ônus e alienação do IMÓVEL, objeto do presente Termo;
b.) Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e as de Terceiros;
c.) Carnê do IPTU emitido pela Prefeitura do Município de São Paulo com a indicação de que o SENAI-SP é isento.
d.) Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários.
e.) Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários.
f.) Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel.
g.) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas

4.1.3.1. A isenção do SENAI-SP quanto ao pagamento do IPTU é decorrente de imunidade tributária.

4.1.4. Documentos do VENDEDOR:

a.) Cópia do Regimento do Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial;
b.) Atos internos de designação de representante(s), com poderes para outorgar a escritura;

c.) Certidão negativa ou certidão positiva com efeito negativo de tributos da competência da Receita Federal.

4.2. Demais documentos que não dependam de serem providenciados pelo SENAI-SP devem ser obtidos pelo o(a) COMPRADOR(A), bem como devem ser obtidos por este último quaisquer estudos, laudos, autorizações etc, que entenda necessário.

4.3**.** Qualquer averbação, seja de que natureza for, que eventualmente não tenha sido realizada na matrícula do imóvel, como por exemplo, benfeitorias e construções, bem como suas regularizações, em especial no âmbito tributário e da administração pública, será providência de inteira e exclusiva obrigação, responsabilidade e ônus do(a) COMPRADOR(A), não cabendo qualquer reclamação, seja a título for, ao SENAI-SP, com relação a essas providências e os seus eventuais custos, taxas, despesas etc.

4.4. O SENAI-SP somente se obriga a formalizar a transação efetivada para outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL e respectivo registro, desde que cumpridas, por parte do(a) COMPRADOR(A), todas as obrigações constantes do edital, do presente Termo e as necessárias para transcrição do imóvel.

4.5. A outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL, com a assinatura das Partes, deverá ocorrer no prazo informado pelo SENAI-SP, previsto em até 30 (trinta) dias da assinatura do presente instrumento, podendo ser prorrogado em caso de necessidade do VENDEDOR devendo o(a) COMPRADOR(A) ser informado(a) por escrito de todos os prazos.

4.6. Na eventualidade do VENDEDOR não apresentar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da comunicação, documento que esteja comprovadamente obrigado a fornecer inviabilizando a outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL ao/à COMPRADOR(A), as Partes envidarão esforços para acordarem novo prazo.

4.6.1. Não ocorrendo a concordância das Partes em estabelecer novo prazo poderá ocorrer a resolução do presente Termo, mediante notificação escrita de uma Parte à outra, sendo devolvido o valor correspondente ao sinal, previsto na cláusula 3.1.1., alínea “a”, sem a incidência de reajuste e/ou, correção monetária, não cabendo qualquer das Partes alegar, requerer quaisquer ressarcimento a que título for, bem como indenização, perdas e danos etc, dando plena quitação geral e irrestrita entre ambas as Partes.

4.7. As despesas decorrentes com documentos que não são de obrigação do SENAI-SP apresentar, bem como as despesas, custas, taxas, devidas com a lavratura escritura pública de venda e compra do IMÓVEL, objeto deste Termo, sejam custas notariais e relativas aos registros dos mesmos junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, bem como, o recolhimento de qualquer imposto, tais como o de transmissão de bens imóveis (ITBI) são de inteira e exclusiva responsabilidade do(a) COMPRADOR(A).

4.8. O IMÓVEL é objeto de venda e compra no estado que se encontra (*ad corpus*), as características da sua localização, nos termos do 3º do art. 500 do Código Civil Brasileiro, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto à sua qualidade intrínseca ou extrínseca, vícios, ou alegar desconhecimento das condições, não sendo possível pleitear o cancelamento do presente instrumento jurídico ou abatimento proporcional do preço em qualquer hipótese.

Cláusula Quinta – Da Posse

5.1. A outorga da posse plena, direta e indireta, da totalidade do IMÓVEL ao(a) COMPRADOR(A), livre e desembaraçado no estado que se encontra (*ad corpus*), será realizada somente com o efetivo e comprovado pagamento do valor total do IMÓVEL, previsto na cláusula 3.1.1., correndo, a partir da posse, por conta do(a) COMPRADOR(A) todos os impostos, despesas e taxas que recaiam e/ou venham a recair sobre o mesmo em sua totalidade.

Cláusula Sexta – Da Irretratabilidade e da Irrevogabilidade

6.1. O presente Termo de Compromisso de Venda e Compra é celebrado em caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando as Partes, seus herdeiros ou sucessores a qualquer título.

Cláusula Sétima – Da Resolução Do Contrato

7.1. Ocorrendo a resolução do presente Termo, nos termos e condições ora estabelecidos, especialmente na cláusula 4.6. supra, ainda que, independentemente da vontade das Partes, quando for o caso, o VENDEDOR devolverá o valor recebido a título de sinal, previsto na cláusula 3.1.1., alínea "a.1.", sem a incidência de reajuste e/ou, correção monetária, não cabendo qualquer das Partes alegar, requerer quaisquer ressarcimento a que título for, bem como indenização, perdas e danos etc, dando plena quitação geral e irrestrita entre ambas as Partes.

7.2. Não ocorrerá a devolução do valor pago a título de sinal na ocorrência da Cláusula 3.5., 3.5.1. e 3.5.1.1..

7.3. Verificada a resolução do presente Termo, conforme cláusula 7.1. acima, a devolução do valor do sinal ocorrerá no prazo de 10 (dez) dias após a comunicação da resolução do contrato por escrito de uma Parte à outra, devendo ser indicado os dados bancários para transferência do valor.

Cláusula Oitava – Disposições Finais

8.1. O(A) COMPRADOR(A) obriga-se a entregar ao VENDEDOR, os documentos necessários para a outorga definitiva da Escritura Pública de Venda e Compra do IMÓVEL, inclusive aqueles que comprovem que os Representantes Legais do(a) COMPRADOR(A) possuem os poderes indispensáveis para a celebração do presente Termo e obrigações dele decorrentes.

8.2. Não será considerado caso de condição resolutiva o previsto na cláusula 4.6., se, porventura, a demora nas respectivas entregas ocorrer por conta dos Órgãos competentes na emissão, obrigando-se o VENDEDOR, nesse caso, a comprovar ao(à) COMPRADOR(A) o protocolo do pedido das referidas certidões e informar a data prevista da entrega pelo Órgão competente.

8.3. Em ocorrendo casos de força maior e caso fortuito, devidamente comprovados, a responsabilidade das Partes cessará, nos termos do artigo 393 do Código Civil, incluindo-se, nestes casos, apenas os motivos originados de atos da própria natureza, ou que independam da vontade e do controle das Partes, os quais não conduzirão à resolução, resilição ou rescisão contratual, nem gerarão quaisquer direitos a qualquer tipo de indenização.

8.4. Com exceção do material de cunho tipicamente noticioso, todas as informações e materiais fornecidos, de Parte a Parte, e que digam respeito, direta e indiretamente, ao objeto do presente Instrumento contratual, deverão sempre ser tratados pelas Partes com o mais absoluto sigilo e confidencialidade, de modo a evitar, por qualquer meio ou forma, o seu conhecimento por terceiros, de maneira a causar prejuízos a qualquer uma delas, salvo se mediante atendimento de Lei ou de determinação judicial ou de órgãos competentes.

8.4.1. O presente Termo não autoriza, transfere ou licencia sob qualquer forma a que alguma das partes possa fazer uso de alguma das propriedades intelectuais de titularidade da outra Parte, tais como, por exemplo, mas não somente, marcas, direitos autorais, projetos, logotipos, títulos, nomes de fantasia e de domínio, patentes, desenhos industriais, semelhanças, fotografias, históricos, textos, e qualquer outra manifestação/representação intelectual de suas propriedades, suas partes ou totalidade e seus respectivos direitos e faculdades, que são e continuarão a ser de pleno domínio e propriedade de cada uma das Partes, assim como, a respectiva propriedade sobre suas manifestações pertinentes, relacionadas e/ou derivadas, de que tipo sejam, ficando também reservadas às Partes, as respectivas veiculações, usos e aplicações, diretas ou indiretas, sobre sua propriedade intelectual, incluídas, aqui, todas as faculdades relativas à exploração comercial, cultural, industrial, filantrópica, publicitária e/ou outra forma qualquer, em toda a sua extensão e tipo de utilização.

8.5 As Partes não são e nem serão solidárias em suas obrigações e responsabilidades, sendo que cada uma responde e continuará a responder por sua esfera contratual e empresarial, não estando autorizadas a prestar qualquer depoimento ou garantia em nome da outra Parte em decorrência deste Termo.

8.6. A tolerância de uma das Partes quanto ao inadimplemento de qualquer obrigação contratual não implicará em novação objetiva ou alteração contratual, representando este Instrumento Particular e o Edital totalidade do quanto acordado e outorgado entre as Partes, não podendo nenhuma de suas disposições ser modificada, ou objeto de renúncia.

8.7. A não aplicação de qualquer uma das Cláusulas, condições e penalidades previstas neste Termo pelas Partes, será considerada como mera liberalidade, não sendo tida como perdão ou renúncia a direitos aqui estatuídos.

8.8. Este Termo e o Edital representa a totalidade das intenções e entendimento entre as Partes.

8.9. As Partes cumprirão integralmente, a todo tempo, de acordo com a Lei Anticorrupção Brasileira (Lei nº 12.846/2013), bem como com todas as outras leis antissuborno, anticorrupção, sobre conflitos de interesse ou outras leis, normas ou regulamentos com finalidade e efeito semelhantes aplicáveis ao CONTRATADO(A), ou ao SENAI-SP.

8.10. Se durante a vigência do presente contrato ocorrer motivos de caso fortuito e/ou de força maior que impeça a continuidade da execução do presente instrumento, tais como calamidades públicas, estado de emergência, que gerem impacto de forma a restringir circulação de pessoas por medida de segurança pública, motivos de interesse público e/ou bem estar social, declarado/s ou não por Autoridade/s, Comunicado/s emitido/s pela Organização Mundial da Saúde ou Organismos Governamentais, poderá ocorrer a suspensão do presente Termo, e se for o caso, com o cancelamento de datas e prazos definidos, até o seu regular retorno, sem que haja qualquer penalidade, custo e despesa, a quaisquer das Partes, seja a que título for.

Cláusula Nona - Da Representação do(a) COMPRADOR(A**)**

9.1. O(A) COMPRADOR(A) declara neste ato, para todos os fins e efeitos de direito, que o(s) signatário(s) é(são) seu(s) legítimo(s) representante(s) na data de assinatura deste instrumento, conforme documentos societários e quando for o caso, procuração, entregue ao SENAI-SP, estando ciente de que a falsidade na prestação desta informação, sem prejuízo de serem aplicadas as penalidades previstas neste instrumento, inclusive sua rescisão e apuração de perdas e danos, sujeitará todas as pessoas que para ela concorrem, às penalidades previstas na legislação criminal relativas à falsidade ideológica (art. 299 do Código Penal).

Cláusula Décima – Do Foro

10.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo para dirimir eventuais dúvidas oriundas do presente Termo de Compromisso de Venda e Compra, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja ou venha a se tornar.

E por estarem as Partes justas e acordadas entre si, é celebrado o presente Temo de Compromisso Irretratável de Venda e Compra de Imóvel com recibo de sinal, composto por dez (10) cláusulas e subcláusulas, em 02 (duas) vias de igual teor e para um mesmo fim, na presença das testemunhas abaixo identificadas, para que produza os seus efeitos legais.

São Paulo, _____ de _____ de 202___

VENDEDOR

SERVIÇO NACIONAL DE APRENDIZAGEM INDUSTRIAL - SENAI
Departamento Regional de São Paulo

Ricardo Figueiredo Terra
Diretor Regional

COMPRADOR(A)

(Se pessoa jurídica)
Empresa:
Representante legal:
Cargo:
RG:
CPF:

(Se pessoa física)
Nome:
RG:
CPF:

Testemunhas:

Nome:
RG nº

Nome:
RG nº