**EDITAL**
CONCORRÊNCIA PRESENCIAL e ONLINE 02/2017

O **Jockey Club de São Paulo**, doravante simplesmente JCSP, leva ao conhecimento dos interessados que realizará licitação na modalidade concorrência, tipo Maior Preço ofertado, objetivando a alienação de imóveis de sua propriedade, localizados em São Paulo, Capital, Butantã, abaixo descritos, regendo-se a presente licitação por este edital ("Edital").

Os trabalhos desta licitação terão lugar na Avenida Linneu de Paula Machado, nº 1.263 (Hipódromo Paulistano), 2º andar da Arquibancada Social, São Paulo, Capital, CEP 05601-000 e pelo site www.zukerman.com.br , em sessão pública única e contínua, que será realizada no dia 20 de dezembro de 2017, com início **às 15:00 horas**, sob a presidência do Presidente do Conselho de Administração do JCSP ou por seu substituto, na forma do Estatuto Social, doravante apenas referido Presidente ("Sessão da Concorrência"), representado pela leiloeira devidamente autorizada Dora Plat, JUCESP nº 744.

Todos os lances serão condicionados a aprovação da comissão de licitação do JCSP que se manifestará em até 72 (setenta e duas) horas após a licitação.

Este Edital será publicado na imprensa de forma sumária, e estará disponível em sua totalidade, a partir da publicação, no *site* do JCSP na internet (www.jockeysp.com.br).

## 1. Objeto-

1.1 O objeto desta licitação é a alienação do seguinte imóvel:

**LOTE 01 -** Prédio e respectivo terreno localizado no Município de São Paulo, Capital, Butantã, na Rua Pero Leão, nº 161, com a área de 2.054,89m2, com as metragens e confrontações que constam da matrícula nº 153.869, do 18º Oficial de Registro de Imóveis. Cadastrado como contribuinte no Município de São Paulo sob o número 200.057.0011-4;

O Imóvel acima referido é de legítima propriedade do JCSP, e se encontram com as seguintes averbações:

a) No **LOTE 01** – averbação 23, de 27/03/2017, admissibilidade da execução em razão de reclamação trabalhista, proc. 00000536820165020024, da 24ª Vara do Trabalho.

## 2. Condições da Venda-

2.1 A venda dos Imóveis será realizada "*ad corpus*", e no estado em que se encontram nos termos do parágrafo 3º do art. 500 do Código Civil; as áreas e metragens mencionadas no item anterior são meramente enunciativas, não cabendo ao adquirente reclamar ou exigir complemento de área, resolução do contrato e/ou abatimento proporcional ao preço.

2.2 Será da exclusiva responsabilidade do proponente o pagamento, a quem de direito, do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), das custas e emolumentos relativos à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e respectivo registro imobiliário.

2.3 Eventual regularização dos Imóveis junto à Prefeitura Municipal de São Paulo, demais órgãos públicos e/ou ao Registro de Imóveis será da exclusiva responsabilidade e ônus do adquirente.

2.4 O imóvel se encontra alugado, razão pela qual será assegurado o exercício do direito de preferência para aquisição em condições idênticas àquelas ofertadas pelo proponente, na forma da lei. O proponente se obriga a respeitar e cumprir o contrato em todas as suas cláusulas e condições.

**2.5 No contrato de locação referente ao imóvel da Rua Pero Leão, 161, com vigência até 31/08/2027, há disposição, em caso de alienação, da obrigação do adquirente de manter vigente a locação (art. 8º, Lei 8.245/91). Houve antecipação referente aos 26 últimos meses de locação. O exercício do direito de preferência regula-se pelas disposições da Lei 8.245/91 a ser manifestada pelo locatário no prazo de 30 (trinta) dias.**

2.6 . Nos casos mencionados no item 2.4 constará do recibo a ser outorgado ao arrematante que maior lance tiver ofertado, que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor.

2.7 . A venda dos Imóveis **será realizada livre de ônus ou dívidas de qualquer natureza, inclusive de natureza fiscal, cabendo ao JCSP, até a data da lavratura da escritura pública de compra e venda dos Imóveis, adotar providências para obter o cancelamento das penhoras que recaiam sobre os Imóveis conforme acima indicado.**

**2.7.1. A antecipação referente aos 26 últimos meses de locação mencionada na cláusula 2.5. supracitada será quitada pelo JCSP até a data da lavratura da escritura de venda e compra, podendo ainda ser quitada mediante utilização do saldo do pagamento da aquisição do imóvel (30% do valor total) , ou ainda parte dele, conforme conveniência do JCSP.**

**2.8 Se, no entanto, tal cancelamento não for obtido até tal data, o licitante vencedor terá o direito de descontar do saldo do preço o valor total e atualizado do débito fiscal garantido por essa constrição, depositando-o no Juízo da execução, para, assim, obter a substituição da penhora sobre o imóvel pela penhora do necessário valor em dinheiro. Todos os tributos incidentes sobre o Imóvel, até a data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda serão da responsabilidade do JCSP.**

**3. Participação dos interessados-**

3.1 Poderão participar desta licitação quaisquer interessados, pessoas físicas ou jurídicas, que atendam às exigências contidas neste Edital. Será admitida a participação conjunta de duas ou mais pessoas, que serão consideradas, para todos os efeitos, como um único licitante.

**4. Representação dos licitantes e proposta comercial via site**

4.1 O interessado deverá de cadastrar e habilitar no certamente mediante encaminhamento de documentos eletrônicos, até 1 hora antes da fase de propostas presenciais e online, para o credenciamento junto à leiloeira pelo site www.zukerman.com.br .

a) O caminho acessando o link https://www.zukerman.com.br/login , e seguindo os seguintes passos:
1º passo – Cadastro completo do licitante e envio dos documentos;
2º passo – Já com o cadastro completo, fazer login no site da www.zukerman.com.br ;
3º passo – Acessar link do leilão específico;
4º passo – Clicar no campo "Habilite-se | Dê seu lance";
5º passo – O interessado receberá um e-mail solicitando o envio da proposta comercial digitalizada e eventual complementação da documentação anteriormente encaminhada, mediante novo login no site;
6º passo – Após análise pelo leiloeiro, e validação pelo representante do JCSP o licitante receberá um e-mail com a validação do cadastro.

4.2 Os documentos para Credenciamento e Proposta Comercial exigidos neste processo, deverão ser apresentados eletronicamente no procedimento de habilitação e cadastramento supramencionados e deverão conter obrigatoriamente os seguintes documentos ("Documentação"):

(i) no caso de pessoa física: cópia digitalizada da respectiva carteira de identidade ou documento de efeito similar e prova de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda – CPF/MF;

(ii) no caso de pessoa jurídica: cópia digitalizada do ato constitutivo e posteriores alterações, devidamente registrado no órgão público competente; no caso de sociedade por ações, ata de eleição da última diretoria, devidamente registrada em órgão competente; prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

4.4 No caso de licitante, pessoa física ou jurídica, que estiver representado por procurador, será necessária a apresentação do cabível instrumento de mandato digitalizado, por instrumento público ou particular, com poderes específicos para a prática de todos os atos relativos a presente licitação. A procuração deverá estar acompanhada de documento digitalizado comprobatório da capacidade do outorgante para constituir mandatários.

4.5 Cada representante somente poderá representar um único licitante.

4.6 A Proposta Comercial ("Proposta Comercial") deverá ser apresentada em uma única via, digitada em computador ou datilografada, sem rasuras, ressalvas ou entrelinhas, devidamente datada, assinada e rubricada, em caráter irrevogável e irretratável, contendo os seguintes elementos do modelo constante do **ANEXO I:**

(i) identificação do proponente, endereço completo, telefone e e-mail para contato;
(ii) valor proposto para a compra, observado o valor mínimo estabelecido em Anexo I deste edital;
(iii) declaração de ciência de que o arrematante pagará 70% do valor total do arremate no ato da homologação da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate;
(iv) declaração de ciência que o imóvel está sujeito ao direito de preferência pelo inquilino, no prazo de 30 (trinta) dias, do resultado do leilão não havendo nada a reclamar pelo arrematante em caso de exercício do direito de preferência pelo inquilino.

(v) declaração que as informações e os documentos apresentados para o certame em epígrafe são verdadeiros e autênticos, assumindo o dever de apresentação dos originais caso solicitado.

**5. Do credenciamento, da proposta comercial e das propostas presenciais em viva voz-**

5.1 Uma vez recebidos os pedido eletrônicos de credenciamento/proposta comercial dos interessados no prazo estabelecido, na forma do item 4.1, não haverá novos credenciamentos de eventuais interessados retardatários.

5.2 Serão desde logo excluídos da licitação os licitantes:
(i) cuja Documentação não atenda integralmente aos requisitos exigidos no item 4.2 deste Edital.
(ii) cuja Proposta Comercial não atenda integralmente aos requisitos exigidos no item 4.7 deste Edital.

5.3 Constatado o atendimento das exigências deste Edital, a leiloeira, devidamente autorizada pelo Presidente, no momento em que se iniciar a fase propostas presenciais, abrirá para ofertas do lote, sempre informando em “viva voz” e mediante lançamento simultâneo online, a maior proposta recebida na fase de credenciamento e proposta comercial.

5.4 Após o cadastramento das propostas comerciais, os lances serão aceitos exclusivamente na sessão de propostas presenciais e em viva voz ou mediante proposta online pelos habilitados, no ato a ser realizado pela leiloeira autorizada pelo Presidente.

5.5 Aberta a fase de propostas presenciais e online que se iniciará às 15:00 horas, quando será dada oportunidade aos proponentes devidamente habilitados a ofertar lances.

5.6 Havendo propostas sobre o mesmo lote e com mesmo valor, o desempate ocorrerá obrigatoriamente na fase de lances orais e online, quando prevalecerá a maior proposta durante a disputa.

**6. Preço e pagamento-**

6.1 Após a avaliação levada a efeito pelo JCSP os lances iniciais para venda dos Imóveis objeto desta licitação ("Preço Mínimo") serão os seguintes:

- R$ 8.000.000,00 (oito milhões reais) para o imóvel do **LOTE 01**;

A condição de pagamento será de 70% ( vinte e cinco por cento) à vista, em moeda corrente nacional e o saldo restante no ato da lavratura escritura.

6.2 O adquirente pagará ainda à vista no ato da homologação da arrematação, diretamente ao leiloeiro, a comissão correspondente a 5% sobre o valor de arremate.

**7. Trabalhos da licitação-**

7.1 Os trabalhos desta licitação serão conduzidos pela leiloeira Dora Plat, JUCESP nº 744, devidamente autorizada pelo Presidente, ao qual competirá o recebimento do credenciamento online, a análise dos respectivos conteúdos, a desclassificação das propostas que não atenderem os requisitos contidos neste Edital, a classificação dos

licitantes, declarando vencedor aquele que ofertar o maior preço na fase de propostas presenciais e online, observado o disposto neste instrumento convocatório.

7.2 Para segurança e transparência, os Credenciamentos/Propostas Comerciais, após a homologação da arrematação, serão entregues ao JSCP a gravação da sessão de propostas presenciais, bem como todos os documentos de credenciamento/proposta comercial apresentados.

7.3 Todos os lances serão considerados irretratáveis; eventual desistência sujeitará o respectivo proponente às penalidades que constam no item 11 deste Edital. No caso de desistência por parte do proponente que houver apresentado a maior proposta, será declarada vencedora a proposta de valor imediatamente inferior, sem prejuízo do preço mínimo, e sem prejuízo da aplicação da penalidade cabível ao desistente.

7.4 O julgamento será considerado encerrado com a proclamação do licitante vencedor ("Licitante Vencedor"), ou seja, daquele que apresentou a proposta de maior valor ("Preço Final").

7.5 Será lavrada ata sumária da Sessão da Concorrência, com a assinatura da Leiloeira, devidamente autorizada pelo Presidente, do Licitante Vencedor e dos demais licitantes, se assim estes desejarem, em até 24 horas do encerramento do certame.

## 8. Do exercício do direito de preferência –

8.1 Ao inquilino será permitida a participação no certame em igualdade de condições com os demais, nos termos do item 2.4 supracitado. Porém, caso não o faça, nem formalize seu desinteresse quanto ao exercício do direito de preferência, após a formalização do resultado da concorrência presencial, será devidamente notificado, para que no prazo de 30(trinta) dias no caso do imóvel do **LOTE 01**, exerça o direito de preferência em igualdade de condições com a maior proposta recebida no ato da concorrência presencial, e em caso de não haver manifestação expressa presumir-se-á desinteresse pelo direito do exercício de preferência em igualdade de condições com a maior proposta recebida no ato da concorrência presencial, e em caso de não haver manifestação expressa presumir-se-á desinteresse pelo direito do exercício de preferência nos termos da lei e do item 2.4 supracitado.

8.2 No caso mencionado no dispositivo acima, constará do recibo a ser outorgado ao interessado que ofertar a maior proposta que a efetivação da venda ficará condicionada ao não exercício do direito de preferência na forma da legislação em vigor e considerando as disposições contratuais estabelecidas.

## 9. Da celebração do contrato de compromisso de compra e venda do Imóvel-

9.1 Após 24 (vinte e quatro) horas da aprovação dos lances pela comissão de licitação do JCSP, e não havendo hipótese de exercício de preferência indicada no item “8”, ou não sendo tal direito exercido por quem de direito no prazo legal e contratualmente estabelecido, será celebrado o contrato de compromisso de compra e venda do Imóvel ("Compromisso de Compra e Venda"), em caráter irrevogável e irretratável, entre o JCSP e o Licitante Vencedor, nos exatos termos das minutas que compõem o **ANEXO II** deste Instrumento, com a inserção do (i) nome/razão social do Licitante Vencedor, e sua respectiva qualificação e (ii) do Preço Final. Nesse ato, o Licitante Vencedor, na

qualidade de promitente comprador ("Promitente Comprador"), pagará, a título de entrada, o valor correspondente a 70% ( setenta por cento) do Preço Final; os 30% ( trinta por cento) restantes serão pagos no ato da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

**10. Da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda-**

10.1 Em até 180 (cento e oitenta) dias contados da lavratura do Compromisso de Compra e Venda, será outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel em favor do Promitente Comprador, mediante pagamento do saldo do Preço Final, considerando-se o desconto do preço previsto no item 2.8 deste Edital, e transmissão da posse do Imóvel.

10.2 Até 05 (cinco) dias antecedentes à data da outorga da Escritura Pública de Compra e Venda, o JCSP deverá fornecer ao Promitente Comprador (i) certidão conjunta negativa de débitos, ou positiva com efeito de negativa, relativos a tributos federais e à Dívida Ativa da União; (ii) certidão negativa (ou positiva com efeito de negativa) de débitos junto ao INSS-CND, e (iii) certificado de regularidade do FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal, tudo dentro do período da respectiva validade.

10.3 Respeitado o prazo máximo estipulado no item 10.1 supra, caberá ao JCSP fixar a data e horário para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, indicando o respectivo Tabelião, necessariamente no município de São Paulo. Dessa designação o Promitente Comprador será cientificado por escrito, pelo JCSP, com antecedência mínima de 03 (três) dias corridos.

**11. Penalidades-**

11.1 O licitante que apresentar documentação falsa, tentar obstruir os trabalhos desta licitação, desistir de lances ofertados ou, de qualquer forma comportar-se de maneira inidônea, incidirá em multa não compensatória no valor de 25% do valor da proposta, acrescidos da comissão do leiloeiro de 5% do valor da proposta, sem prejuízo de responder por perdas e danos.

11.2 O Licitante Vencedor que se recusar injustificadamente a firmar o Compromisso de Compra e Venda e/ou a Escritura Pública de Compra e Venda, ou deixar de efetuar o pagamento do Preço Final na forma e nas oportunidades previstas no item “9” supra, ou, ainda, der causa à rescisão do Compromisso de Compra e Venda, incidirá, em favor do JCSP, em perda do sinal de 25% ( vinte e cinco por cento) do valor do Preço Final, bem como da perda da comissão da leiloeira de 5% do valor da proposta.

**12. Adiamento ou cancelamento da licitação-**

12.1 O JCSP poderá, por razões de seu exclusivo interesse, adiar ou cancelar a presente licitação, até a data designada para a Sessão da Concorrência, sem que assista aos eventuais interessados, qualquer reclamação, direito a indenização ou reembolso/ressarcimento de eventuais despesas ou custos incorridos.

**13. Disponibilização de Dados e Certidões-**

13.1 Até a data da outorga da escritura definitiva de compra e venda do imóvel, o JCSP, através de seu Departamento Jurídico, disponibilizará aos vencedores da concorrência , as cabíveis informações e documentos relativos à sua titularidade sobre o Imóvel e à sua regularidade fiscal. Serão, também, disponibilizadas aos interessados

certidões de distribuições forenses atualizadas expedidas pela Justiça Estadual, Justiça Federal e Justiça do Trabalho, do foro desta Capital, com pesquisa pelo prazo dos últimos 10 (dez) anos, em nome do JCSP, acompanhadas de relatórios quanto ao objeto e respectivo andamento processual relativamente aos processos apontados, tudo de forma a, segundo o melhor entendimento do JCSP, comprovar a inexistência de qualquer óbice à realização e à plena eficácia da venda do Imóvel.

13.2 As informações e acesso aos dados mencionados em item anterior poderão ser obtidos dentro do horário comercial, na sede do JCSP, no Departamento Jurídico, que poderá, a seu critério, exigir que o interessado firme compromisso de confidencialidade, obrigando-se, sob pena de multa e indenização por perdas e danos, a não revelar a terceiros as informações obtidas, que deverão ser utilizadas exclusivamente para os fins e efeitos de participação nesta licitação.

13.3 O licitante que vier a adquirir o Imóvel receberá, assim desejando, cópias de todos os documentos relativos ao Imóvel e à pessoa do JCSP, de conformidade com o disposto nos itens 13.1 e 13.2 supra, com base nas quais considerará demonstrada a inexistência de impedimento à realização e à plena eficácia da aquisição do Imóvel.

13.4 O interessado que, após o acesso aos dados e informações acima referidos, porventura entender existir impedimento à realização e à plena eficácia da aquisição do Imóvel, poderá desistir da concretização do negócio, fazendo jus à devolução dos 70% do preço pago à vista, não incorrendo nas penalidades precisas no item 11 deste Edital.

13.5 No caso da não concretização do negócio, em razão do disposto no item 13.4 acima, ou qualquer decisão judicial transitada em julgado, os valores recebidos pelo JCSP serão devolvidos ao adquirente/vencedor acrescidos de juros à taxa de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, e da devida correção pelo índice IGP-M/FGV contados da data do efetivo desembolso dos valores, não sendo conferido ao adquirente o direito de pleitear valores indenizatórios à título de perdas e danos, lucros cessantes, perda da oportunidade ou ressarcimento de despesas, a exemplo daqueles estipulados nos artigos 448 e 450 do Código Civil Brasileiro e tampouco por benfeitorias eventualmente introduzidas no imóvel, após a data da aquisição, pelas quais não poderá sequer pleitear direito de retenção.

**14. Disposições gerais –**

14.1 A participação na presente licitação implica a incondicional concordância, por parte do licitante, com todos os termos e condições deste Edital.

14.2 Os documentos exigidos neste Edital poderão ser apresentados no original, por cópia autenticada por tabelião ou publicação em órgão da imprensa oficial, ou cópia simples acompanhada do original para conferência pelo Presidente.

14.3 Não serão conhecidas propostas apresentadas por via postal, fax ou e-mail, tampouco entregues por portador não credenciado na forma do item “4” deste Edital.

14.4 Após a apresentação da proposta não caberá desistência, salvo por justo motivo, decorrente de fato superveniente, alheio à vontade e responsabilidade do licitante e desde que devidamente comprovado.

14.5 Quaisquer esclarecimentos porventura necessários para o perfeito entendimento deste Edital deverão ser solicitados por escrito, no e-mail contato@zukerman.com.br,

até 02 (dois) dias úteis antes da data designada para a sessão da Concorrência, ou ainda, pelo telefone (11)2184-0900.

14.6 O Edital e seus Anexos estarão disponíveis no site do www.zukerman.com.br , bem como na Av. Angélica, nº 1.996, 6º andar, São Paulo/SP, CEP 01228-200 e no site do JCSP, www.jockeysp.com.br.

**15. Foro-**

15.1 Para dirimir qualquer questão referente a este Edital, bem assim do Compromisso de Compra e Venda e da Escritura Pública de Compra e Venda, será competente o foro da Comarca desta Capital.

São Paulo, 29/11/2017.

## ANEXO I
**PROPOSTA COMERCIAL**

À
Leiloeira Dora Plat
Jockey Club de São Paulo

**DADOS CADASTRAIS**
Nome
CPF Nº Matrícula Junta Comercial
Endereço E-mail
CEP Cidade UF
Telefones: (__) Celular: (__)

(Qualificação completa de Pessoa Física ou Pessoa Jurídica), vem requerer seu credenciamento/proposta comercial perante o Jockey Club de São Paulo, para a aquisição de bem(s) imóvel(is)de acordo com as condições estabelecidas no **Edital de Concorrência Presencial e Online nº 02/2017, para os seguintes lotes:**

| NÚMERO DO LOTE | DESCRIÇÃO DO IMÓVEL | PROPOSTA (R$) |
|---|---|---|
| | | |
| | | |

Declaro ainda ciência e concordância, sob as penas da lei, de que:
a) o arrematante pagará no ato da homologação da arrematação 70% do preço total da arrematação e a comissão do leiloeiro, correspondente a 5% sobre o valor de arremate;
b) o imóvel ao qual lancei propostas pode ou não estar sujeito ao exercício do direito de preferência pelo inquilino (quando houver) no prazo de 30 dias da notificação do inquilino do resultado do leilão, não havendo nada a reclamar pelo arrematante em caso de exercício do direito de preferência pelo inquilino;
c) Em caso de imóvel sujeito ao exercício da preferência, no ato do encerramento da fase de propostas presenciais, entregarei à leiloeira 02 (dois) cheques caução (1 equivalente a 70% do valor da arrematação e outro equivalente à comissão de 5% sobre o valor de arrematação), que ficarão em poder da leiloeira, até a confirmação do exercício ou não do direito de preferência pelo inquilino (em caso de confirmação da arrematação os cheques poderão ser trocados e em caso de exercício do direito de preferência poderão ser retirados pelo proponente junto a leiloeira);
d) As informações e os documentos apresentados para o certame em epígrafe são verdadeiros e autênticos, assumindo o dever de apresentação dos originais caso solicitado.

Local e Data

Assinatura do Interessado

## CONCORRÊNCIA PRESENCIAL E ONLINE 02/2017

## ANEXO II – MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, os signatários adiante nomeados e qualificados, têm, entre si, certa e ajustada a presente promessa de compra e venda, que se regerá pelas cláusulas e condições mutuamente aceitas e reciprocamente outorgadas, a saber:

### I - DAS PARTES

**1.1** Figuram neste instrumento,

- de um lado, na qualidade de PROMITENTE VENDEDOR, doravante designado simplesmente VENDEDOR, JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO, associação civil sem fins lucrativos, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Av. Lineu de Paula Machado, nº 1.263, inscrito no CNPJ sob nº 60.920.345/0001-95, neste ato representada pelo Presidente do Conselho de Administração ....., (qualificação), eleito na Assembleia Geral realizada em 14.03.2017, e respectiva Reunião do Conselho de Administração de 21/03/2017, com poderes conferidos pelo art. 62, “a” do Estatuto Social;

- e, de outro lado, na qualidade de PROMITENTE COMPRADOR, doravante designada simplesmente COMPRADOR, [●].

### II - DO BEM

**2.1** O VENDEDOR, a justo título, é senhor e legítimo possuidor do imóvel consistente no prédio e respectivo terreno situado na Rua Pero Leão, nº 161, com as metragens e confrontações que constam da matrícula nº 153.869 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (Imóvel). Cadastrado como contribuinte no Município de São Paulo sob o nº 200.057.0011-4..

### III - DO TÍTULO AQUISITIVO

**3.1** O Imóvel foi havido pelo VENDEDOR por força da matrícula referida na cláusula 2.1, anteriormente transcrição nº 26.773 de 23/02/1953, do 10º Cartório de Registro de Imóveis da Capital.

### IV - DA LICITAÇÃO

**4.1** Este contrato é celebrado em consequência do procedimento licitatório realizado pelo VENDEDOR (Concorrência Presencial 01/2017), no qual o COMPRADOR sagrou-se vendedor.

**4.2** Integram este contrato, independentemente de transição, todas as regras, termos e condições constantes do Edital da referida licitação.

### V - DA PROMESSA DE VENDA E COMPRA E DO PREÇO

**5.1** Pelo presente instrumento, o VENDEDOR promete vender o Imóvel ao COMPRADOR, que, por sua vez, se obriga a comprá-lo pelo preço certo e ajustado de R$ [●] ([●]) ("Preço"), a ser pago da seguinte forma:
a- R$ [●] ([●]), equivalente a 25% ( vinte e cinco por cento) do Preço, neste ato, a título de princípio de pagamento, (através do cheque nº [●], sacado contra a agência nº [●], conta corrente nº [●], do Banco [●], de emissão do COMPRADOR, recebido pelo VENDEDOR em caráter *pro solvendo,* operando-se a respectiva quitação com a respectiva compensação bancária;)
b- o restante, no importe de R$ [●] ([●]), equivalentes a 75%( setenta e cinco por cento) do Preço, no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda, conforme disposto na cláusula 8.1 infra, (mediante transferência eletrônica disponível - TED para a conta bancária de titularidade do VENDEDOR, de nº [●], na agência nº [●], do Banco [●];)

**VI – DOS DOCUMENTOS**
**6.1** O COMPRADOR declara que, conforme previsto no Edital da licitação, teve acesso a todas as informações, dados, certidões e demais documentos que lhe foram disponibilizados pelo VENDEDOR, relativamente à titularidade do Imóvel, e foram considerados satisfatórios à comprovação de que não há impedimento à realização e plena eficácia da compra e venda do Imóvel ora compromissada ressalvado quanto à documentação pessoal do vendedor a qual será disponibilizada até o prazo da outorga da escritura previsto no item 8.1 assegurando-se ao comprador o direito à não concretização do negócio na forma do item13.4 do Edital. Além disso, compromete-se o VENDEDOR a fornecer ao COMPRADOR, até 05 (cinco) dias antes da data em que ocorrerá a outorga da escritura pública de compra e venda, os seguintes documentos, dentro dos respectivos prazos de validade: (i) certidão atualizada da matrícula comprobatória da inexistência de ônus, gravames ou alienações; (ii) certidão conjunta negativa de débitos, ou positiva com efeito de negativa, relativas a tributos federais e à Dívida Ativa da União; (iii) certidão negativa (ou positiva com efeito de negativa) de débitos junto ao INSS-CND, (iv) certificado de regularidade do FGTS, expedido pela Caixa Econômica Federal, e eventualmente outros documentos que, por expressa disposição de lei, sejam de apresentação obrigatória e essencial para a lavratura da escritura pública de compra e venda e ao respectivo registro imobiliário.

**VII - DA POSSE**
**7.1** O COMPRADOR será imitido na posse indireta do Imóvel no ato da lavratura da escritura pública de compra e venda.

**VIII - DA ESCRITURA DE VENDA E COMPRA**
**8.1** Em até 180 (cento e oitenta dias) dias contados da data em que o locatário manifestar seu desinteresse na aquisição do imóvel, será outorgada a Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel em favor do Comprador ou de quem este indicar, mediante pagamento do saldo do Preço, com o abatimento do preço previsto no item 2.8 do Edital de Concorrência 01/2017, se for o caso, e transmissão da posse do Imóvel.

**8.2** Respeitado o prazo máximo estipulado na cláusula 8.1 supra, caberá ao VENDEDOR fixar a data e horário para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda do Imóvel, indicando o respectivo Tabelião, necessariamente no município de São Paulo. Dessa designação o COMPRADOR será cientificado por escrito, pelo VENDEDOR, com antecedência mínima de 03 (três) dias corridos.

**8.3** Será da exclusiva responsabilidade do COMPRADOR o pagamento, a quem de direito, do imposto de transmissão de bens imóveis (ITBI), das custas e emolumentos relativos à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e respectivo registro imobiliário.

**IX- INADIMPLEMENTO E RESCISÃO**

**9.1** O não pagamento pelo COMPRADOR, na data designada para a lavratura da escritura pública de compra e venda, da parcela correspondente ao saldo do Preço, ensejará, independentemente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, a incidência da multa moratória de 10% (vinte por cento) sobre o valor devido, correção monetária pelo IGP/FGV, e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, tudo desde o vencimento até a efetiva liquidação, excetuando-se no caso da não concretização do negócio decorrente no previsto no item 13.4 do Edital.

**9.2** Será rescindido o presente contrato se, notificado nos termos do Decreto-lei nº 745/69, o **COMPRADOR**, no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento da notificação, deixar de purgar a mora, que corresponderá ao valor do débito vencido, mais os acessórios previstos na cláusula 9.1supra. Ocorrendo essa rescisão, o **COMPRADOR** perderá, em favor do **VENDEDOR**, 100% (cem por cento) da parcela paga na assinatura deste contrato.

**X - IRRETRATABILIDADE E IRREVOGABILIDADE**

**10.1** Ressalvado o disposto na cláusula IX, supra, o presente contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável.

**XI - NOVAÇÃO**

**11.1** Qualquer omissão ou tolerância de qualquer das partes em exigir o estrito cumprimento das obrigações ora contratadas, ou em exercer quaisquer direitos decorrentes deste contrato, não constituirá novação ou renúncia, nem afetará o direito adquirido por força deste contrato, podendo exercê-lo a qualquer tempo.

**XII – COMUNICAÇÕES**

**12.1** Todas as correspondências e comunicações entre as Partes deverão obrigatoriamente ser dirigidas aos seguintes endereços eletrônicos:

Se para o VENDEDOR:
presidencia@jockeysp.com.br

Se para o COMPRADOR:
_____

**12.2** Salvo prova em contrário, as notificações serão consideradas como recebidas no primeiro dia útil subsequente àquele em que comprovadamente transmitidas.
**12.3** A parte que mudar de endereço eletrônico (e-mail) deverá informar a outra parte, por escrito, a respeito dessa alteração. Se a parte deixar de proceder dessa forma, todos os avisos enviados aos endereços indicados neste instrumento ou aos endereços subsequentemente informados serão considerados válidos.

**XIII - DAS DECLARAÇÕES**
**13.1** O VENDEDOR declara, sob as penas da lei, que o Imóvel supra encontra-se, e assim deverá estar na data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, hipotecas de quaisquer natureza, impostos e taxas em atraso, não havendo nenhum feito ajuizado por ações reais, pessoais reipersecutórias e de ônus reais, que envolvam ou possam vir a envolver o Imóvel.

**13.2** O COMPRADOR declara ter recebido do VENDEDOR todas as informações que julgou necessárias para a celebração do presente compromisso.

**XIV - DO FORO**
**14.1** Fica eleito o foro da Comarca de São Paulo, Capital, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste compromisso, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, assim, por estarem justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor, fazendo-o juntamente, com duas testemunhas instrumentárias e presenciais, para todos os fins e efeitos de direito, obrigando-se por seu inteiro cumprimento, por si, seus herdeiros ou sucessores, a título singular ou universal.

São Paulo, [●] de [●] de 2017.

VENDEDOR:

**JOCKEY CLUB DE SÃO PAULO**