



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Praça Prof. Pedro Torres, 100 - Botucatu/SP

CEP 18600-900 / CNPJ 46.634.101/0001-15

www.botucatu.sp.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA

Processo Licitatório na Modalidade Leilão para Alienação de Bens Imóveis de Propriedade do Município de Botucatu / SP.

1. DO OBJETO.

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo definir o conjunto de elementos que orientarão o LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE BOTUCATU, conforme os moldes que preceitua a Lei nº 14.133/2021.

1.2. O leilão será realizado no formato **on-line** pela plataforma do leiloeiro oficial Maurício José de Sousa Costa (<https://www.mjleiloes.com.br/>)

2. DESCRITIVO E QUANTITATIVO DOS LOTES.

Os itens e quantitativos e valores individualizados para o lance inicial de cada imóvel, constam relacionados e descritos no ANEXO A:

- Valor total estimado de avaliação dos Bens Imóveis é de R\$ 6.790.000,00 (seis milhões, setecentos e noventa reais).

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

A Administração Pública do Município de Botucatu tem como uma das suas funções precípuas promover a gestão do patrimônio público de uma forma que possa atribuir um suporte adequado de prestação de serviços públicos à sociedade. Com isso, o estudo técnico preliminar descreve o interesse público e a necessidade do processo licitatório pela modalidade leilão eletrônico visando concretizar à alienação dos bens imóveis do município.

Por se tratar de alienação de **37 Bens Imóveis** fez-se necessária a autorização do poder Legislativo, conforme as Leis nº 6.861 de 17 de março de 2026 e 6.891 de 28 de abril de 2026, relacionados no ANEXO A;

3. REQUISITOS PARA A OCORRÊNCIA DO LEILÃO

- a) Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital.
- b) O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.
- c) O processo licitatório será conduzido por leiloeiro oficial contratado conforme classificação em chamamento público realizado pela administração pública.
- d) Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram, não sendo aceitas quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Praça Prof. Pedro Torres, 100 - Botucatu/SP

CEP 18600-900 / CNPJ 46.634.101/0001-15

www.botucatu.sp.gov.br

- e) As fotos divulgadas **SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS**, não servindo de parâmetros para demonstrar o estado dos bens ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bens.
 - f) Todos os possíveis custos decorrentes da visita serão da inteira responsabilidade do interessado.
 - g) A forma de pagamento do valor do bem imóvel, dentre outras disposições, deverão obedecer aos limites estabelecidos na legislação local e serão pormenorizados no Edital do certame.
 - h) **Avaliação Imobiliária e Patrimonial:** As avaliações dos imóveis encontram-se consignadas em anexo as Leis Municipais nº 6.861 de 17 de março de 2026 e 6.891 de 28 de abril de 2026, tendo passado por análises técnicas e financeiras conduzidas por profissionais qualificados, assegurando a determinação dos preços mínimos baseados em critérios objetivos e justos.
 - i) **Divulgação:** O leilão deve ser amplamente divulgado em meios eletrônicos e físicos, incluindo publicações em jornais de grande circulação e no Diário Oficial do Município, garantindo ampla publicidade e concorrência.
 - j) **Plataformas Digitais:** Utilização de plataformas digitais seguras e certificadas para a realização do leilão eletrônico, assegurando a integridade e a confidencialidade dos lances.
 - k) **Metodologia de Leilão:** Definição clara da metodologia de leilão, no formato eletrônico, com regras transparentes para lances e arrematação.
 - l) **Garantia de Participação:** Exigência de garantia de participação dos interessados, para assegurar a seriedade dos lances e o compromisso com o processo.
 - m) **Aplicação dos Recursos:** Os recursos arrecadados devem ser aplicados conforme determinado na legislação local, priorizando áreas essenciais, garantindo retorno direto à comunidade.
- **NÃO poderão participar deste Leilão:**
 - a) Licitantes que estejam suspensos ou impedidos de licitar pela administração ou por órgão da Administração Pública.
 - b) Licitantes que estejam sob processo de falência ou concordata, concurso de credores, dissolução judicial ou extrajudicial.
 - c) Licitantes que sejam declarados inidôneos para licitar e contratar com a Administração Pública em qualquer esfera do governo.
 - d) Licitantes que possuam, no quadro da empresa, sócios ou empregados com vínculo de parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, ou, ainda, que sejam cônjuges ou companheiros de ocupantes do quadro da Prefeitura Municipal de Botucatu/SP, nos cargos de direção e chefia ou exercentes de função gratificada de mesma natureza.
 - e) Os licitantes que apresentam alguma das restrições elencadas acima que venham a participar desta licitação sofrerão sanções previstas na Lei 14.133/2021.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Praça Prof. Pedro Torres, 100 - Botucatu/SP

CEP 18600-900 / CNPJ 46.634.101/0001-15

www.botucatu.sp.gov.br

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.

- **Bens Imóveis.**

- a) O processo licitatório de leilão será realizado através de plataforma online, devidamente indicada em edital.
- b) A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada em edital.
- c) Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o arrematante que oferecer o maior lance/oferta para os itens objeto de alienação, transcorrido prazo sem a intenção de recurso, será procedida à homologação do processo licitatório.
- d) O arrematante vencedor será convocado, após a comprovação do pagamento, para realizar a transferência da propriedade do imóvel, sendo previamente agendado horário e dia com o servidor designado para tal.
- e) O pagamento da arrematação deverá ser realizado na forma e prazos definidos em edital.
- f) O bem imóvel será adquirido no estado em que se encontra, tendo em vista o arrematante ter tido o prazo para poder visitar os lotes pessoalmente e verificar o seu estado.

- **Dos Pagamentos:**

- a) O pagamento em favor da Prefeitura poderá ser efetuado **À VISTA** ou **PARCELADO**, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 5.652 de 29 de outubro de 2014;
- b) No caso de pagamento **à vista** o prazo de pagamento será de 05 (cinco) dias úteis a contar da emissão do boleto/guia pela Prefeitura de Botucatu.
- c) No caso de **parcelamento** a arrematante deverá pagar **10% (dez por cento) do valor da arrematação, como sinal de pagamento**, pago no ato da arrematação;
- d) Considera-se como pagamento no ato da arrematação o pagamento até o prazo de vencimento do boleto/guia emitido pela Prefeitura de Botucatu de 05 (cinco) dias úteis;
- e) O **saldo restante** poderá ser parcelado em **até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas**, sendo que as vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura de compra e venda por instrumento público em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições de acordo com artigo 3º e incisos da Lei 5.652/2014:
 - I - garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil, em primeiro grau e sem concorrência;
 - II - valor da prestação de amortização que será atualizado pelo IPCA e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês;
 - III - atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data;
 - IV - na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização mensal



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Praça Prof. Pedro Torres, 100 - Botucatu/SP

CEP 18600-900 / CNPJ 46.634.101/0001-15

www.botucatu.sp.gov.br

aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;

V - ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice estabelecido no contrato, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso;

VI - a falta de pagamento de 03 (três) prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

VII - obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda;

VIII - a faculdade do adquirente a qualquer tempo, depois de efetuado o pagamento do sinal, referido no art. 2º desta Lei, obter financiamento perante instituições financeiras para quitação do bem adquirido, mediante transferência ou liberação da garantia hipotecária pelo Município.

- f) Os valores referentes a comissão do Leiloeiro de 5%, deverão ser pagos diretamente a este, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sob as penas previstas no edital.
- g) A Prefeitura Municipal de Botucatu/SP fica isenta e desobrigada de realizar qualquer pagamento, ao leiloeiro sob qualquer título, pelo valor arrecadado na venda efetuada.
- h) NOTA DE VENDA DO LEILOEIRO - A Nota de Venda do Leiloeiro referente ao valor da arrematação e dos seus serviços (5%), será emitida em nome do arrematante e enviada via e-mail pelo escritório do leiloeiro oficial que realizou o certame;

- **Da transferência do Bem**

- a) É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou negociar o bem arrematado, antes do pagamento do imóvel e antes da transferência definitiva da posse.
- b) A imissão na posse do imóvel e a outorga da escritura ocorrerão somente após a comprovação do pagamento integral dos valores devidos no ato da arrematação (pagamento integral do bem ou da entrada em caso de parcelamento e comissão do leiloeiro) e do respectivo registro imobiliário, ficando o Município de Botucatu isento de qualquer obrigação de entrega prévia.
- c) A Escritura Pública, será firmada em até 60 (sessenta) dias corridos após a divulgação do resultado homologado, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo licitado.
- d) Serão responsabilidade do adquirente:
 - l) todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Praça Prof. Pedro Torres, 100 - Botucatu/SP

CEP 18600-900 / CNPJ 46.634.101/0001-15

www.botucatu.sp.gov.br

- II) iniciativas necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários;
 - III) custas e taxas administrativas e judiciárias, quando for o caso;
 - IV) apresentação da Certidão de Matrícula contendo a averbação do registro de compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis e da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.
- e) Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência expressa deste, por descumprimento dos prazos estabelecidos para pagamento ou por descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no instrumento convocatório, a Prefeitura de Botucatu/SP se reserva o direito de consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel pelo seu próprio preço e desde que observadas as condições do instrumento convocatório e o valor mínimo da avaliação.

5. DA HABILITAÇÃO

Considerando que o disposto no artigo 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021, no processo licitatório pela modalidade leilão não há fase de habilitação. Sendo que, a definição do arrematante vencedor dar-se-á para aquele que **oferecer o maior lance ao objeto alienado**. Ocorrerá por **lote e o modo da disputa será aberto e de forma eletrônica**.

6. DA VISITAÇÃO AOS IMÓVEIS

- a) Havendo a necessidade de realizar visitas para conhecimento pleno das condições e peculiaridades dos **Bens Imóveis** objetos de alienação ou havendo a necessidade de sanar eventuais dúvidas, o(s) interessado(s) deverá(ão) entrar em contato com a Seção de Patrimônio da Prefeitura Municipal de Botucatu, através dos telefones (14) 3811-1448 / 3811-1447 / 3811-1446, que destacará um servidor para acompanhar o interessado.
- b) As visitas poderão ocorrer de segunda à sexta feira, no horário do expediente conforme descrito no edital, sempre com agendamento prévio.
- c) O arrematante que optar em não fazer a visitação do imóvel não poderá alegar falta de conhecimento das condições em que o imóvel foi levado a leilão vez que tais condições poderiam ser esclarecidas e atestadas pela visita técnica.

7. DA FISCALIZAÇÃO

- d) Nos termos do art. 104, III, Lei nº 14.133/2021, será designado servidor público, para acompanhar e fiscalizar, bem como entregar toda a documentação necessária para a transferência da posse do lote arrematado, após o cumprimento das obrigações previstas no edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BOTUCATU

Praça Prof. Pedro Torres, 100 - Botucatu/SP

CEP 18600-900 / CNPJ 46.634.101/0001-15

www.botucatu.sp.gov.br

- e) O fiscal verificará quaisquer falhas referentes à arrematação e os pagamentos previstos.

8. DA INADIMPLÊNCIA

- a) Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado e o valor devido da comissão do leiloeiro no prazo acima estipulado (05 dias úteis), a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor devido ao leiloeiro (5% - cinco por cento) e multa no valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ofertado, destinado ao Município de Botucatu/SP e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. **Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito e incluído na dívida ativa do município.**
- b) Ao arrematante que realizar o parcelamento e deixar de pagar as parcelas devidas perderá o sinal de 10% (dez por cento) pago em favor do município a título de multa prevista no item anterior.
- c) O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado desta Prefeitura, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.
- d) Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto a Receita Federal ou com endereço desatualizado junto Receita Federal, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

9. ESTIMATIVA DO VALOR

O valor das avaliações dos imóveis, encontram-se descritas no ANEXO A do presente Termo de Referência.

10. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Não se aplica ao presente objeto.

Hércules José dos Santos

Secretário Municipal de Administração