



## LEILÃO DE BEM IMÓVEL Nº 03/SEGES/2025

**PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6013.2023/0000697-3**

**MODALIDADE: LEILÃO**

**TIPO: MAIOR LANCE**

**OBJETO: ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA RUA GUARATUBA, 173 – VILA GUARANI – SP.**

A **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SAO PAULO - PMSP**, por meio da **SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO - SEGES**, torna público que fará realizar a licitação, sob a modalidade de **LEILÃO**, para a alienação do imóvel municipal localizado na **RUA GUARATUBA, 173 – SÃO PAULO – SP**, em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei Federal nº 14.133/2021, as Leis Municipais nº 16.703/2017 e 17.552/2021, 18.062/2023 e Decretos Municipais nº 62.100/2022 e 62.208/2023, bem como posteriores alterações, e a Portaria Municipal nº 110/SEGES/2024, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente edital.

### **ANEXOS AO EDITAL:**

Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

Anexo I – Descrição do imóvel;

Anexo II – Croqui patrimonial;

Anexo III – Minuta de escritura pública de compra e venda;

Anexo IV – Modelo de solicitação de esclarecimentos;

Anexo V – Modelo de procuração para a participação nas sessões públicas;

Anexo VI – Declaração de inexistência de fato impeditivo.

### **1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO**

- 1.1.** O leilão eletrônico ocorrerá pelo site do Leiloeiro Oficial, por meio do endereço eletrônico <https://www.vincoileiloes.com.br/>.

- 1.2. O aviso sobre este edital será publicado no [compras.gov.br](http://compras.gov.br), no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – Pannel de Negócios, em jornais de grande circulação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 1.3. Eventuais alterações posteriores deste instrumento convocatório serão divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no endereço eletrônico mencionado no item 1.1.
- 1.4. Data e horário de início – 16/09/2025 às 10:00 horas.
- 1.5. O encerramento de leilão se dará somente após a apregoação do imóvel previsto neste edital, cabendo aos participantes o acompanhamento até a finalização oficial do certame.

## **2. DO OBJETO DO LEILÃO E SUAS CONDIÇÕES**

- 2.1. O presente leilão tem por objeto a venda do IMÓVEL localizado na **RUA GUARATUBA, 173, identificado nos ANEXOS I E II.**
- 2.2. Deverá ser observado que:
  - a) O arrematante deverá adotar todas as providências e arcar com todas as despesas correspondentes à lavratura de escritura e seu registro.
  - b) A área a ser alienada está ocupada por terceiros, sendo de total responsabilidade do arrematante a desocupação da área.
  - c) Em resumo das letras ‘a’ e ‘b’, é de inteira e responsabilidade do arrematante a tomada das medidas necessárias para a desocupação, regularização e qualquer outra necessária para a lavratura da escritura e seu registro.
  - d) Incumbirá ao arrematante a responsabilidade e o pagamento de eventual indenização à PMSP pela invasão da área, ficando resguardado o interesse municipal referente ao imóvel.
  - e) A área será leiloada no estado e condições de conservação e ocupação que se encontra, e sem garantia, não cabendo a PMSP a responsabilidade por qualquer problema a ser constatado posteriormente, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento da área e da situação que esta se encontra, não se aceitando qualquer reclamação ou desistência posterior por parte do arrematante.

- f) As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos Anexos I e II, reiterando-se, para conhecimento do arrematante, o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, o imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Desse modo, o arrematante concorda que se houver, eventualmente, qualquer diferença, não poderá exigir a complementação da área, o cancelamento da arrematação ou abatimento do preço. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas no IMÓVEL serão resolvidas pelo ARREMATANTE, sem ônus para a PMSP, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.
- g) Ressalte-se que as eventuais imagens relacionadas ao imóvel, que poderão ser visualizadas no endereço eletrônico do leiloeiro oficial, não servirão de parâmetro para demonstrar o estado de conservação da área, não gerando aos participantes do leilão qualquer direito à indenização ou ressarcimento decorrentes de avaliação dos imóveis a partir das imagens divulgadas.

### **3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

- 3.1.** Poderão participar do presente certame pessoas físicas e jurídicas, desde que atendidas às exigências do artigo 15 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as condições estabelecidas no artigo 53, § 4º do Decreto Municipal nº 62.100/2022 e neste EDITAL.
- 3.2.** Não poderá participar do certame o Licitante que, direta ou indiretamente:
- a) tenha sido declarado inidôneo por ato do Poder Público;
  - b) que se encontre, ao tempo do Leilão, impossibilitado de participar do Leilão, em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
  - c) se encontre sob processo de falência, nos termos da Lei Federal nº 11.101/2005;
  - d) que esteja enquadrado nas disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 9º da Lei Federal nº 14.133/2021;
  - e) que descumpra o disposto no inciso XXXIII do artigo 7º da Constituição Federal.
- 3.3.** Para o fim de comprovar o requisito do subitem 3.2, letra “b”, os LICITANTES deverão firmar declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo à sua participação no certame, conforme ANEXO VI.

- 3.4.** Para participar da sessão pública do leilão, os LICITANTES deverão se inscrever junto ao LEILOEIRO no mesmo dia, local e horário designado para realização do certame, mediante a apresentação dos seguintes documentos:
- 3.4.1.** Tratando-se de pessoa física:
- a)** Cópia da Cédula de Identidade;
  - b)** Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
  - c)** Declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO VI.
- 3.4.2.** Tratando-se de pessoa jurídica:
- a)** Cópia da ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
  - b)** Registro comercial, no caso de empresa individual;
  - c)** Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;
  - d)** Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir;
  - e)** Declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO VI.
- 3.4.3.** Os documentos necessários à inscrição, indicados nos subitens 3.4.1 e 3.4.2 deste EDITAL deverão ser apresentados no original ou na forma de cópia simples.
- 3.5.** Os LICITANTES poderão se fazer representar na sessão pública da LICITAÇÃO por procurador, o qual deverá apresentar junto à documentação de inscrição do LICITANTE prevista no item 3.4 deste EDITAL, a respectiva procuração, com firma reconhecida, outorgando poderes para tal fim, conforme modelo constante do Anexo V, bem como cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto.

**3.5.1.** Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE, seja pessoa física ou jurídica.

#### **4. DOS LANCES E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

**4.1.** Será adotado, para fins de julgamento, o critério **MAIOR LANCE**, conforme o disposto no art. 33, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021 e art. 37, IV do Decreto Municipal nº 62.100/2022, observados os parâmetros definidos neste edital e nos seus anexos.

**4.2.** Após a inscrição dos LICITANTES, o Leiloeiro dará início à sessão pública do leilão.

**4.2.1.** Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os LICITANTES ou representantes devidamente inscritos, não sendo permitida a intercomunicação entre eles, nem atitudes desrespeitosas ou que causem tumultos e perturbem o bom andamento dos trabalhos, ressaltando-se que neste caso, se trata de leilão eletrônico.

**4.3.** Os lances serão apresentados pelos LICITANTES a partir do PREÇO MÍNIMO DE VENDA, sendo que a diferença mínima permitida entre os lances será definida pelo LEILOEIRO.

**4.3.1.** O LICITANTE poderá ofertar mais de um lance, prevalecendo sempre o de maior valor.

**4.4.** Aprovado o lance, não serão aceitas desistências, sendo os lances ofertados irrevogáveis e irretratáveis.

**4.4.1.** Os LICITANTES se responsabilizam por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**4.4.2.** Caso haja algum impedimento para a finalização da ALIENAÇÃO pelo LICITANTE que ofertou o lance vencedor, será contatado o LICITANTE ofertante do lance imediatamente anterior para possível análise da venda.

**4.5.** Para o julgamento das propostas será adotado o critério de maior lance ao PREÇO MÍNIMO DE VENDA.

**4.6.** Da sessão realizada será lavrada ata circunstanciada, registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pelo LEILOEIRO e pelo Agente de Contratação da PMSP.

**4.7.** O resultado da LICITAÇÃO será publicado no DOC/SP e nos site de realização do leilão.

## **5. DOS RECURSOS**

**5.1.** Qualquer LICITANTE poderá, durante o prazo concedido na sessão pública pelo LEILOEIRO, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, nos termos do art. 165, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**5.1.1.** As razões do recurso deverão ser apresentadas no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento, devendo observar a necessidade de serem devidamente fundamentados, assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes, e protocolados junto à Coordenadoria de Bens e Serviços, no endereço eletrônico [segeslicitacao@prefeitura.sp.gov.br](mailto:segeslicitacao@prefeitura.sp.gov.br).

**5.1.2.** Os demais LICITANTES ficarão intimados para, caso desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, e da mesma forma indicada no subitem 5.1.1, contado da data de divulgação da interposição do recurso.

**5.2.** Os demais LICITANTES ficarão intimados para, caso desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, e da mesma forma indicada no subitem 5.1.1, contado da data de divulgação da interposição do recurso.

**5.3.** Será assegurado ao LICITANTE vista do processo administrativo através do Portal de Processos Administrativos (<https://processos.prefeitura.sp.gov.br/Forms/consultarProcessos.aspx>).

**5.4.** O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não poderão ser aproveitados.

## **6. DA ARREMATÇÃO DO IMÓVEL E DO PAGAMENTO**

**6.1.** Ato subsequente ao encerramento do leilão, o LEILOEIRO informará a proposta vencedora, o bem como ao arrematante que este terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data de publicação do resultado desta LICITAÇÃO no DOC/SP, bem como os demais dados para o efetivo pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA, por meio da guia de recolhimento (DAMSP).

- 6.2.** O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser pago à vista, de forma prévia ao ato de lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, mediante depósito via guia de arrecadação DAMSP emitida pela PMSP, conforme as regras definidas neste EDITAL.
- 6.2.1.** O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser corrigido de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, caso entre a data do leilão e a data de emissão DAMSP tenha transcorrido mais de 60 (Sessenta) dias.
- 6.2.2.** Caso o ARREMATANTE não efetue o pagamento nos termos deste EDITAL, incorrerá nas penalidades previstas no item 9.
- 6.3.** A remuneração do leiloeiro para realizar o leilão será constituída, exclusivamente, da comissão de 5% (cinco por cento) calculada sobre o valor final de venda do bem imóvel, a ser paga pelo arrematante diretamente ao Leiloeiro Oficial, sem ônus e a interveniência da Prefeitura do Município de São Paulo, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, contados da data da publicação da homologação deste LEILÃO no DOC/SP, nos termos do § 2º do artigo 42 do Decreto nº 21.981 de 19 de outubro de 1932, do parágrafo único do artigo 24 do mesmo decreto e do § 1º do artigo 80 da Instrução Normativa DREI/ME Nº 52, de 29 de julho de 2022.

## **7. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO**

- 7.1.** Concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL pelo LICITANTE vencedor, o leilão será Adjudicado ao ARREMATANTE e após as medidas pertinentes, o certame será homologado, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto nº 62.100/2022, publicando-se o resultado da licitação no DOC/SP para conhecimento público.

## **8. DA POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

- 8.1.** No prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de publicação do resultado desta LICITAÇÃO no DOC/SP, o ARREMATANTE deverá apresentar a Coordenadoria de Gestão do Patrimônio Imobiliário - CGPATRI para fins de assinatura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA os seguintes documentos:

- a) Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- c) Regularidade perante a Seguridade Social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, por meio da Certidão Negativa de Débito, ou por meio de Certidão Conjunta Relativa aos Tributos Federais, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751/2014;
- d) Minuta da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (ANEXO I deste EDITAL) devidamente preenchida;
- e) Comprovante de transação bancária de pagamento à PMSP, do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL, nos termos deste EDITAL.

**8.1.1.** Serão aceitas como comprovação de regularidade certidões negativas ou certidões positivas com efeito de negativas.

**8.1.2.** Os documentos e certidões apresentados devem se encontrar válidos na data prevista no subitem 8.1.

**8.1.3.** Todos os documentos que não possuírem prazo de validade expresso reputar-se-ão com prazo de validade de 60 (sessenta) dias contados da data da sua respectiva expedição.

**8.2.** Em até 15 (quinze) dias contados do recebimento dos documentos indicados no subitem 8.1 deste EDITAL, a SEGES/CGPATRI enviará resposta de aceite dos documentos ou solicitação de correção da documentação.

**8.3.** Após o aceite de que trata o subitem 8.2, o ARREMATANTE deverá providenciar a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL, que deverá ser assinada em cartório, correndo exclusivamente por sua conta todos os procedimentos precedentes e despesas para sua lavratura e registro, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, conforme previsto no subitem 2.2.

**8.3.1.** Caberá ao ARREMATANTE a escolha do cartório de notas que lavrará a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, bem como a coordenação dos trâmites para

demonstrar sua prontidão e providenciar o agendamento da data para colheita da assinatura da PMSP, a ser feita por meio do endereço eletrônico [cgpatri@prefeitura.sp.gov.br](mailto:cgpatri@prefeitura.sp.gov.br).

- 8.3.2.** O ARREMATANTE somente será imitido na posse do IMÓVEL, após a quitação do PREÇO FINAL DE VENDA, contra a outorga da respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.
- 8.4.** O ARREMATANTE deverá fornecer à SEGES/CGPATRI, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da lavratura ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, um traslado desta, bem como certidão atualizada da matrícula do IMÓVEL na qual conste o seu registro.
- 8.5.** Os prazos previstos neste EDITAL poderão ser prorrogados pela SEGES/CGPATRI mediante requerimento apresentado pelo ARREMATANTE, com justificativa devidamente fundamentada de seu cumprimento integral e tempestivo das providências necessárias às obrigações respectivas.
- 8.6.** Salvo por motivo de força maior devidamente comprovado, e assim avaliado pela PMSP, a inobservância do prazo fixado para o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA poderá ser entendida como renúncia do ARREMATANTE.

## **9. PENALIDADES**

- 9.1.** O LICITANTE que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas, não manter a proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta LICITAÇÃO, apresentar declaração ou documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente EDITAL, quando não incorrido em penalidades específicas, estando sujeito, ainda, a outras penalidades legalmente previstas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:
- a)** Advertência;
  - b)** Multa de 5 % (cinco por cento) do PREÇO FINAL DE VENDA;
  - c)** Impedimento de licitar e contratar;
  - d)** Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

- 9.2.** Qualquer atraso no pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ARREMATANTE ensejará a incidência de juros de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), ambos sobre o valor total.
- 9.3.** Em caso de desistência ou descumprimento dos prazos previstos neste EDITAL por parte do ARREMATANTE, este estará sujeito à multa de 10% (dez por cento) do PREÇO FINAL DE VENDA, sendo-lhe, no entanto, garantida o contraditório e a ampla defesa, cessando os seus direitos de participação na LICITAÇÃO.
- 9.3.1.** Além da multa, poderá ser aplicada, a critério da PMSP, a penalidade prevista pelo art. 156, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 9.4.** As penalidades somente poderão deixar de ser aplicadas por motivo devidamente justificado e aceito pela SEGES/CGPATRI.
- 9.5.** Fica assegurado que as penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo – Processo SEI - durante o qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.
- 10. DISPOSIÇÕES FINAIS**
- 10.1.** Para construção de edificação nova ou reforma no IMÓVEL que necessite de manejo de exemplares arbóreos, o ARREMATANTE será responsável pela elaboração de estudos, peças gráficas, eventuais planos de compensação entre outras documentações pertinentes, obedecendo o regramento próprio estabelecido pelos órgãos competentes.
- 10.2.** A lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL importa no reconhecimento e isenção da PMSP, pelo ARREMATANTE, de quaisquer ônus ou obrigações daquele, cabendo este realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, sejam eles ambientais, fundiários e urbanísticos, incluindo avaliação dos riscos e levantamento das eventuais providências necessárias às regularizações de qualquer natureza, eventualmente aplicáveis.
- 10.3.** Eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o imóvel seja em processo administrativo ou judicial, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros particulares, não serão extintos quando da ALIENAÇÃO do IMÓVEL e não serão cedidos ao ARREMATANTE, em nenhuma hipótese, sendo, na verdade de reponsabilidade deste, conforme subitem 2.2, letras “b” e “c”.

- 10.4.** Este LEILÃO não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte da PMSP, podendo ser revogado, por interesse público ou anulado, de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou se for prorrogada a sessão de licitação, sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.
- 10.5.** Os casos omissos serão resolvidos pela PMSP.
- 10.6.** A participação no procedimento licitatório implicará na aceitação plena e irrevogável pelos LICITANTES das condições constantes deste EDITAL.
- 10.7.** Na realização dos procedimentos licitatórios previstos neste EDITAL será observada a forma virtual, no seguinte modo: (indicar os procedimentos necessários para o licitante participar do leilão eletrônico — após sorteio, pedir ao leiloeiro para fornecer o passo a passo para listar abaixo)
- a) Acessar endereço eletrônico mencionado no item 1.1;
  - b) Realizar o cadastro para acessar a plataforma;
  - c) Pesquise pelo item 03/SEGES/2025 ou acesse o endereço eletrônico <https://www.vincoleiloes.com.br/eventos/leilao/70/leilao-de-imovel-terreno-com-96-22m-em-jabaquara-sp> para acesso direto ao objeto deste leilão;
- 10.8.** Qualquer pessoa poderá impugnar este edital devendo fazê-lo até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública deste leilão aos cuidados da SEGES/COBES, por meio de documento com os motivos da impugnação, dirigida ao endereço eletrônico [segelicitacao@prefeitura.sp.gov.br](mailto:segelicitacao@prefeitura.sp.gov.br), até 23:59 horas, acompanhado, necessariamente, do arquivo contendo o documento escrito em formato editável “.doc”.
- 10.8.1.** A resposta à impugnação será divulgada pela SEGES/COBES no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOC, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da sessão pública deste leilão.
- 10.8.2.** Nos termos da legislação vigente, decairá o direito de impugnar os termos deste EDITAL o LICITANTE que não o fizer no prazo e forma estipulados neste EDITAL.
- 10.9.** Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o modelo de solicitação de esclarecimentos constante do ANEXO IV, solicitá-los até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública deste leilão aos cuidados da SEGES/COBES, por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico [segelicitacao@prefeitura.sp.gov.br](mailto:segelicitacao@prefeitura.sp.gov.br), até 23:59 horas, acompanhado, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”.

**10.10.** O Leiloeiro Oficial e o Agente de Contratação verificarão eventual descumprimento das vedações de participação na licitação, mediante consulta aos sites indicados na Instrução nº 02/2019-TCM, no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), (disponível no endereço eletrônico

<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta?cadastro=2&ordenarPor=nomeSancionado&direcao=asc/cnep>) e, também, referente ao CADIN Municipal.

**10.10.1.** As consultas realizar-se-ão em nome da licitante e também de eventual matriz ou filial e de seus sócios majoritários, no caso das pessoas jurídicas.

**10.10.2.** Os documentos serão analisados pelos indicados no subitem 10.10 quanto a sua conformidade com os solicitados e serão anexados ao processo administrativo pertinente a esta licitação.

**10.11** Fica eleito o Foro da Fazenda Pública, da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, para discussão de eventuais litígios, oriundos do presente leilão, com renúncia de outros, por mais privilegiados que sejam.

**São Paulo, 22 de agosto de 2025.**

**YURI HENRIQUE SILVA**  
Presidente  
COBES/CPL-1

**ANTONIO CARLOS CELSO SANTOS FRAZAO**  
Leiloeiro Oficial  
JUCESP nº 241

**ANEXO I – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**LEILÃO Nº 03/SEGES/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 6013.2023/0000697-3

**LEI AUTORIZATIVA:** nº 18.062/2023

**CROQUI PATRIMONIAL:** Doc. SEI nº 124362248 (ANEXO II)

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** RUA GUARATUBA, 173 - SP

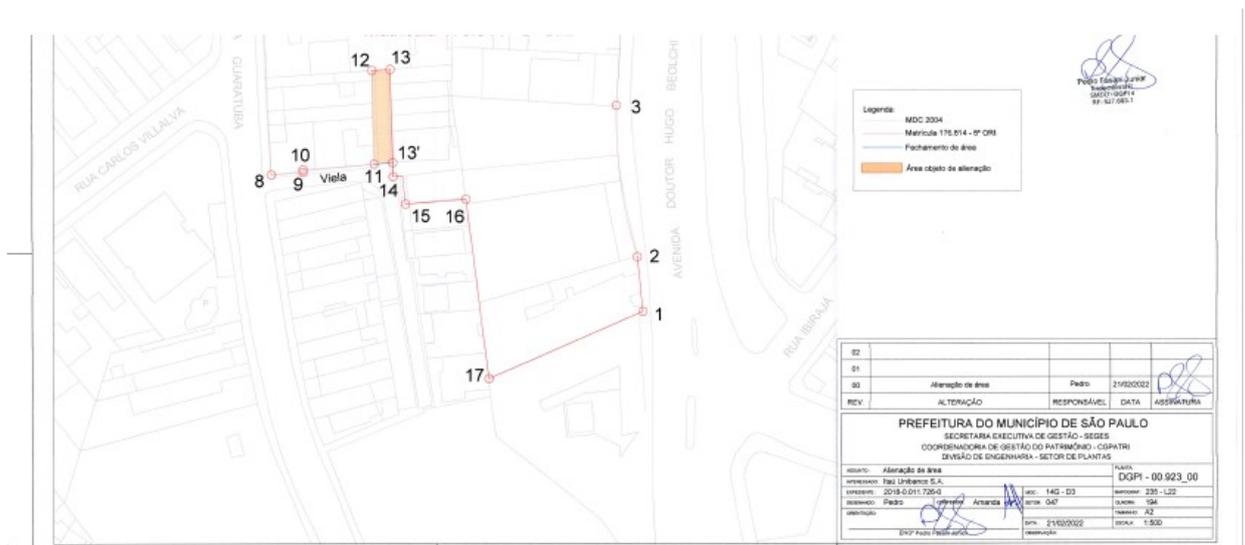
**PERÍMETRO:** 11-12-13-13"-11

**FORMATO:** irregular

**ÁREA:** 96,22 m<sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO:** Para quem de dentro da área olha para a Viela sob nº 173 da Rua Guaratuba: **FRENTE:** Linha reta 11-13' medindo 4,37 metros, confrontando com a Viela sob nº 173 da Rua Guaratuba. **LADO DIREITO:** Linha reta 11-12, medindo 22,33 metros, confrontando com imóvel da matrícula 176814-8° ORI. **LADO ESQUERDO:** Linha reta 13-13', medindo 22,26 metros, confrontando com imóvel da matrícula 176.814 - 8° ORI. **FUNDOS:** Linha reta 12-13 medindo 4,27 metros, confrontando com imóvel da matrícula 176.814 - 8° ORI.

**PLANTA:**





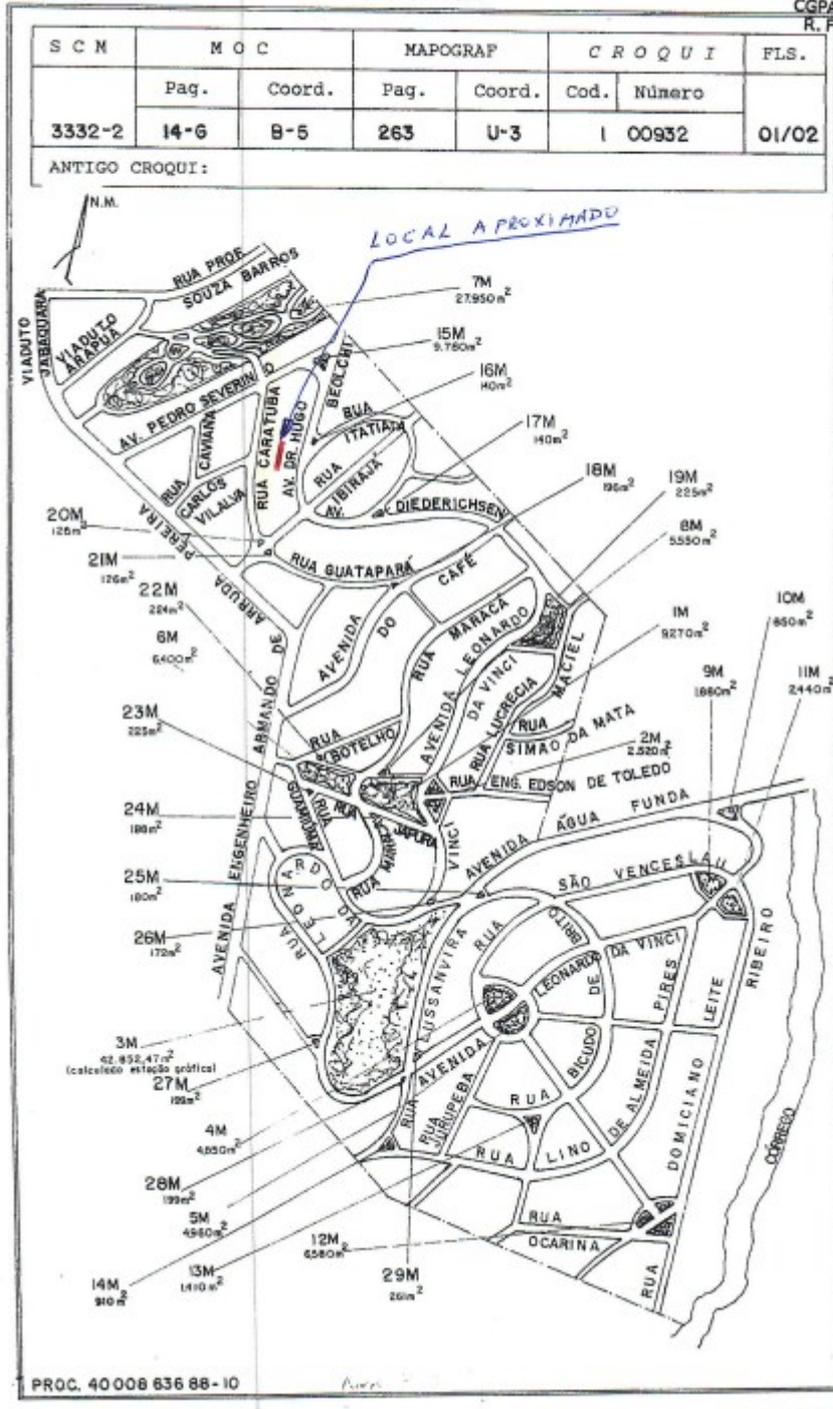
**CIDADE DE  
SÃO PAULO  
GESTÃO**

**ANEXO II – CROQUI PATRIMONIAL**

*P.A. 2018-0 015.726-0*

PMSP-SJ-PGM-DEPARTAMENTO PATRIMONIAL  
USO COMUM

*10.45*  
*[Signature]*  
Rubens Arias Capitan  
Engenheiro  
CGPATRI/SI - SMG  
R. F. 649.283.5



Fonte: Coordenadoria de Gestão do Patrimônio (CGPATRI)



**ANEXO III – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

**LEILÃO Nº 03/SEGES/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 6013.2023/0000697-3

**LEI AUTORIZATIVA:** nº 18.062/2023

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que, aos [●] do mês de [●] de 2024, nesta Comarca e Capital, no endereço [●], perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE VENDEDORA a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº [●], com sede nesta Capital, no Edifício Matarazzo, Viaduto do Chá nº 15 – Centro, CEP 01002-900, neste ato representada pelo(a) Coordenador(a) de CGPATRI, [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [●] – SSP/SP, CPF/MF [●], nos termos do artigo 38, inciso III, do Decreto Municipal nº 62.100/2022, conforme Título de Nomeação nº RF [●], de [●] de [●] de 20[●], e, como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), [●] [qualificação completa], que, em conjunto, serão designados como PARTES doravante.

Os presentes identificados como os próprios por mim, à vista dos documentos de identidade apresentados, do que dou fé. E, pelas PARTES me foi dito:

**1ª)** que a OUTORGANTE VENDEDORA é legítima proprietária, do Imóvel: uma passagem com acesso pelo nº 173 da Rua Guaratuba, Vila Guarani, conforme descrito no Edital de Leilão nº 03/SEGES/2025, com valor venal de referência para a presente data de R\$ [●]; objeto do Croqui Patrimonial nº 124362248 (ANEXO III) / Transcrição nº [●]/ Matrícula nº 176.814, no 8º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (“Imóvel”), cuja cópia, rubricada pelas PARTES, passa a fazer parte integrante da presente;

**2ª)** que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidade, ressalvado o previsto na cláusula 8ª desta Escritura;

**3ª)** que, em conformidade com o contido no processo administrativo nº 6013.2023/0000697-3 e com disposto na Lei Municipal nº 18.062/2023 (LEI AUTORIZATIVA), a OUTORGANTE VENDEDORA foi autorizada a alienar, por licitação, na modalidade de leilão, o Imóvel descrito na cláusula primeira *retro*;

**4ª)** que, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a SEGES, através do processo administrativo nº 6013.2023/0000697-3, publicou Edital de Leilão nº 03/SEGES/2025, para a alienação do Imóvel, no estado em que se encontra;

**5ª)** que o objeto da licitação foi homologado a(o) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), que ofertou o preço de R\$ [●] (●), atestado pelo Leiloeiro dia [●] de [●] de 20[●], conforme ata publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de [●] de [●] de 20[●];

**6ª)** que, nos termos da legislação pertinente, o resultado da licitação, na modalidade de leilão, foi devidamente homologado e adjudicado o objeto ao Licitante declarado vencedor, ora OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), por despacho de [●] de [●] de 20[●], publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em [●] de [●] de 20[●];

**7ª)** que o preço ofertado pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) foi no valor de R\$ [●] (●), pago pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADORA da seguinte forma: R\$[●] (●), representado(a) pela guia de nº [●], cuja cópia se encontra no Doc. SEI. [●] do mencionado processo administrativo, correspondente ao preço integral ofertado para aquisição do Imóvel ora alienado, pelo que a OUTORGANTE VENDEDORA se declara paga e satisfeita, dando plena, geral e irrevogável quitação do preço acima;

**8ª)** que, na lavratura do presente instrumento, eventuais direitos do Município em discussão sobre o Imóvel, seja em processo administrativo ou judicial, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do Imóvel por terceiros particulares, não serão extintos na presente alienação do Imóvel e não serão cedidos ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), em nenhuma hipótese, conforme previsto nos termos do Edital de Leilão nº 03/SEGES/2025;

**9ª)** que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA procede a venda “*ad corpus*” do Imóvel mencionado na cláusula primeira *retro* ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), transferindo-lhe, desde já, a posse indireta, domínio, direitos e ações que sobre tal Imóvel exercia, ressalvado os direitos do Município, conforme previsto no subitem 4.2 do Edital de Leilão nº 03/SEGES/2025, obrigando-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da lei;

**10ª)** que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA transfere ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) inclusive todos os poderes para a proposição e condução de processo de regularização fundiária do Imóvel, com vistas a abertura ou atualização de matrícula individualizada, conforme as medidas, área e confrontações demarcadas no Edital de Leilão nº 03/SEGES/2025;

**11ª)** que eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no Imóvel ora vendido não poderão ser invocadas pelo (a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a título de compensação do preço pago, e eventual procedimento de retificação judicial ou extrajudicial que se fizer necessário, ficará a cargo exclusivo do(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), sem quaisquer ônus para a OUTORGANTE VENDEDORA;

**12ª)** que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a partir desta data, assume todas as obrigações e responsabilidades decorrentes da titularidade do imóvel, inclusive a responsabilidade pela desocupação da área e **pela eventual indenização pela invasão da mesma, uma vez que configurado o uso pretérito da área, resguardado sempre o interesse público municipal.**

**13ª)** as despesas com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU serão assumidas integralmente pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a partir da data da imissão na posse do Imóvel, ainda que venham a ser lançados em nome da OUTORGANTE VENDEDORA ou deixem de ser lançados

formalmente, sendo que eventuais débitos anteriores são de responsabilidade da OUTORGANTE VENDEDORA;

**14ª)** que a presente escritura é feita sem ônus ou despesas para a OUTORGANTE VENDEDORA, inclusive as decorrentes desta escritura e do seu registro, cabendo ao (à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) o pagamento dos tributos e custas necessárias à outorga de escritura e registro na matrícula respectiva;

**15ª)** que as PARTES dão à presente transação o valor de R\$ [●] (●) para efeitos fiscais, autorizando, ainda, o senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a promover todos os registros e averbações que se fizerem necessários.

**16ª)** que, pela OUTORGANTE VENDEDORA, me foi dito que:

**a)** o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoas reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele, ressalvado o previsto na cláusula 8ª desta Escritura;

**b)** apresenta a Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários da Prefeitura de São Paulo/SP de nº [●], em situação regular, emitida às [●] horas do dia [●] – hora e data de Brasília, com código de autenticidade: [●] – válida até [●], cuja cópia fica arquivada nestas notas;

**c)** apresenta a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente ao CNPJ nº 46.392.130/0001-18, sob código de controle [●], emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em [●] às [●], com validade até [●];

**d)** se compromete a assinar eventuais escrituras de rerratificações em razão de eventuais exigências formuladas pelo oficial de registro de imóveis competente, bem como a fornecer todo e qualquer documento existente, necessário ao registro da presente escritura;

**17ª)** a seguir, pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), me foi dito que:

**a)** aceita como válida e boa para outorga da presente escritura, a declaração firmada pela OUTORGANTE VENDEDORA;

**b)** corre por sua conta as despesas da presente escritura definitiva, tais como emolumentos de tabelião, recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), registros, microfilmes, processamentos de dados, traslados, certidões, e quaisquer outras taxas ou emolumentos criados pelo poder público competente;

**c)** dispensa, nos termos do Parecer Normativo de 16/01/1986, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial da Justiça, na edição de 17/01/1986, as certidões de que trata o artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985, aceitando como válida e boa para outorga desta escritura;

**d)** aceitava, como de fato aceita, a presente Escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres;

**18ª)** o ITBI devido pela presente venda e compra, no valor de [●], foi recolhido em [●] de [●] de 20[●] pelo órgão de arrecadação da Prefeitura Municipal de São Paulo, apresentada pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), conforme guia de transação DAMSP nº [●]; e

**19ª)** que, nos termos do Provimento CG/SP nº 13/2012 e Comunicado nº 614/2012 da Corregedoria Geral da Justiça, fiz a consulta a Central de Indisponibilidade de Bens nesta data, verificando resultado NEGATIVO em nome da OUTORGANTE VENDEDORA e do OUTORGADO COMPRADOR, comprovado com o relatório de consulta que recebeu o código: HASH nº [●].

Finalmente, pelas PARTES, me foi dito que aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém e se declara, em caráter irrevogável e irretratável, vedado o arrependimento, obrigando herdeiros e outros sucessores. De como assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei o presente instrumento, que feito e sendo lido em voz alta, foi achado conforme, seguindo-se assinaturas e outorga.



#### ANEXO IV – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

**LEILÃO Nº 03/SEGES/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 6013.2023/0000697-3

**LEI AUTORIZATIVA:** nº 18.062/2023

**À**

**SEGES.**

[Cidadão ou empresa interessada na LICITAÇÃO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(ões) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL de Leilão nº 03/SEGES/2025.

Número da questão: item ou subitem.

#### Esclarecimento Solicitado

1. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
2. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
3. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].

Atenciosamente,

[Assinatura do Cidadão/Interessado]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]



## ANEXO V – MODELO PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS SESSÕES PÚBLICAS

**LEILÃO Nº 03/SEGES/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 6013.2023/0000697-3

**LEI AUTORIZATIVA:** nº 18.062/2023

Nome/Razão Social, (CPF/CNPJ), com endereço/sede nesta Capital na [●], Município, Estado, CEP, representado pelo Senhor(a) [●], portador da Cédula de Identidade RG nº [●], expedido pela [●], inscrito no CPF/MF sob nº [●], residente e domiciliado na [●], nomeia e constitui seu bastante procurador(a) o(a) Senhor(a) [●], nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº [●], expedido pela [●], inscrito no CPF/MF sob nº [●], residente e domiciliado(a) na [●], a quem confere poderes especiais para representá-lo(a) na sessão pública de leilão, que será realizada na LICITAÇÃO em epígrafe, podendo para tanto ofertar lances, rubricar documentos, tomar ciência de decisões e receber notificações, interpor e desistir de recursos, apresentar manifestações e assinar as atas.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

---

Assinatura (com firma reconhecida)



**ANEXO VI – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO**

**LEILÃO Nº 03/SEGES/2025**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6013.2023/0000697-3**

**LEI AUTORIZATIVA: nº 18.062/2023**

**À**

**SEGES**

Em cumprimento aos ditames Editalícios, declaro(amos), sob as penalidades cabíveis, que inexistente fato impeditivo à minha (nossa) participação no certame licitatório em referência, bem como concordo(amos) plenamente com as condições constantes no EDITAL e seus ANEXOS.

São Paulo, [●] de [●] de [●].

LICITANTE – cédula de Identidade e CPF

LICITANTE – CNPJ

Nome por extenso do representante legal

Cédula de Identidade e CPF