



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
SECRETARIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO
SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA
0604.SP.000042/2025

Por este instrumento, com força de escritura pública nos termos do artigo 74 do Decreto-Lei nº 9.760, de 5 de setembro de 1946, as partes adiante mencionadas e qualificadas têm, entre si, ajustado o que segue.

1. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES
1.1 OUTORGANTE
UNIÃO, pessoa jurídica de direito público interno, por meio da Secretaria do Patrimônio da União, CNPJ nº 00.489.828/0009-02, representada neste ato pela SUPERINTENDÊNCIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO EM SÃO PAULO, por meio de seu(ua) Superintendente do Patrimônio da União, CELSO SANTOS CARVALHO, CPF nº [REDACTED], nomeado(a) através da Portaria nº 3.172, publicada no DOU em 13/04/2023, Seção 2, página 41.
1.2 OUTORGADO
SANTA GERTRUDES EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, CNPJ nº 48.910.029/0001-37, representado (a) neste ato pelo(a) Sócio Administrador, LUIS FILIPE BAETA NEVES DO BOTELHO DE MEDEIROS, Brasileiro, Agrônomo, CPF nº [REDACTED], residente e domiciliado em [REDACTED]

2. OBJETO
COMPRA E VENDA do(s) imóvel(is) descrito(s) no item 4, do(s) qual(is) a UNIÃO é legítima proprietária.

3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL
a) Instrumento: arts. 23 a 24 da Lei nº 9.636, de 15 de maio de 1998 e Lei nº 13.240 de 30 de dezembro de 2015 b) Portaria de delegação de competência e portaria de autorização de venda: PORTARIA SPU/MGI Nº 2.891, DE 14/04/2025 (D.O.U. Seção 1, pág. 34, em 22/04/2025)

4. DESCRIÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS)

RIP utilização: 7035.00002.500-4

Localização: Rodovia WASHINGTON LUIZ, nº S/N, TT1600/2015 - NBP38060011-0, DISTRITO INDUSTRIAL, Santa Gertrudes, São Paulo

Nº da matrícula cartorial: 64340/64339

Nome do Cartório de Registro de Imóveis: 1º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Ci

Área do terreno/espço: 76.747,24 m²

5. DADOS DA LICITAÇÃO

Processo do Edital SEI nº 19739.020162/2025-24

Edital do leilão nº SPU 26/2025

Data do leilão: 27/05/2025

Preço de venda: R\$ 2.562.600,00

6. TERMOS E CONDIÇÕES

6.1 Os comprovantes de recolhimento do preço de venda encontram-se juntados ao processo mencionado no item 5, pelo que o Outorgante dá ao(s) Outorgado(s) plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento, todo o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a tornar a presente transação sempre boa, firme e valiosa.

6.2 Pelo presente instrumento o(s) Outorgado(s) declara(m) expressamente e para todos os fins de direito que está(ão) de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem:

a) que tem conhecimento de que, salvo em relação a débitos/encargos especificados no edital licitatório, em seus anexos e/ou neste contrato, o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais, os quais, a partir da presente data, ficam sob a total responsabilidade do(s) Outorgado(s), inclusive quanto à eventual regularização e desocupação do imóvel, quando aplicável;

b) que são de responsabilidade do(s) Outorgado(s) as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis, que deverá ser solicitado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura deste contrato;

c) que a presente venda é feita *ad corpus*, respondendo a Outorgante pelos riscos de evicção (art. 447 do Código Civil Brasileiro).

6.3 O(s) Outorgado(s) tem ciência de que deve apresentar ao competente Cartório de Registro de Imóveis a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários expedida pelo Estado ou Município e o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão *Inter Vivos* de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI.

6.4 As partes expressamente concordam que este contrato será assinado digitalmente, ficando dispensadas as assinaturas das testemunhas por força do disposto no §4º do art. 784 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015.

[Documento assinado eletronicamente](#)

CELSON SANTOS CARVALHO
Superintendente do Patrimônio da União

[Documento assinado eletronicamente](#)

LUIS FILIPE BAETA NEVES DO BOTELHO DE MEDEIROS
Sócio Administrador

ANEXO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA
0604.SP.000042/2025

OBRIGAÇÕES					
Item	Categoria	Recorrente	Periodicidade	Descrição	Prazo para cumprimento (em meses)
1	Regularização no imóvel	Não	-	O imóvel objeto do presente contrato corresponde à área de 76.747,24 m², sem matrícula individualizada, encravada nas áreas registradas sob as Matrículas nº 64.339 e 64.340 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, originadas a partir de sucessivos desmembramentos da Matrícula nº 4.474 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP, conforme dossiê elaborado pela SPU/SP e anexo deste contrato. O imóvel foi adquirido pela extinta FEPASA, conforme "instrumento particular de contrato de promessa de venda e compra de imóvel irretratável irrevogável e outras avenças" datado de 01/11/1990, firmado entre a proprietária da Fazenda Santa Gertrudes e a FEPASA (sucédida pela extinta RFFSA), e faz citação expressa à Matrícula nº 4.474 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP. A Matrícula nº 4.474 encerrada deu origem a Matrícula nº 30.693, que por sua vez encerrada deu origem às Matrículas nº 50.155 e 50.156; por sua vez a Matrícula nº 50.156 encerrada deu origem à Matrícula nº 62.158, que, desmembrada e encerrada, deu origem às Matrículas nº 64.338, 64.339, 64.340 e 64.341, todas do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Rio Claro/SP. A Ferrovia Paulista S.A. (FEPASA) foi incorporada à Rede Ferroviária Federal S.A. (RFFSA) através do Decreto nº 2.502, de 18 de fevereiro de 1998. Por sua vez, a RFFSA foi extinta e sucedida pela União, nos termos do artigo 2º da Lei nº 11.483 /2007. Desta forma, a regularização perante o cartório responsável deverá ser realizada pelo adquirente, nos termos do Edital, e anexos, do Leilão Eletrônico SPU nº 026/2025, e nos termos do Artigo 29 da Instrução Normativa SPU/ME nº 43, de 31/05/2022.	1
2	Titulação em nome dos beneficiários finais	Não	-	Conforme previsto no Edital, e anexos, do Leilão Eletrônico SPU nº 026/2025, nos termos do Artigo 29 da Instrução Normativa SPU/ME nº 43, de 31/05/2022, as regularizações, registros e averbações necessários, tanto em cartório quanto junto aos órgãos municipais e estaduais, serão encargo exclusivo do adquirente.	1

 Documento assinado eletronicamente por LUIS FILIPE BAETA NEVES DO BOTELHO DE MEDEIROS em 29/08/2025, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020. Validar em <https://validar.it.gov.br/>

 Documento assinado eletronicamente por CELSO SANTOS CARVALHO em 01/09/2025, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020. Validar em <https://validar.it.gov.br/>