



EDITAL

LEILÃO N° 001/2025

PROCESSO LICITATÓRIO N° 149/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO ELETRÔNICO N° 4.146/2025

O **MUNICÍPIO DE TUPÃ**, com sede na Praça da Bandeira, nº 800, Centro, CEP. 17.600-900, Tupã/SP, através do Excelentíssimo Prefeito Municipal, o Senhor Renan Victor Pontelli, torna público que se acha aberto, junto ao Setor de Licitações, o presente **LEILÃO, sob o nº. 001/2025 – PROCESSO LICITATÓRIO nº 149/2025**, objetivando a **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE TUPÃ, CONSTANTE DO ANEXO I DO EDITAL**, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e Lei Complementar Municipal 424 de 14 de dezembro de 2021, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital. **Acesso aos Decretos Municipais:** <http://sistemas.tupa.sp.gov.br:5657/publico/publicacao/index.php>

ÓRGÃO LICITANTE: MUNICÍPIO DE TUPÃ/SP

TIPO: MAIOR LANCE

MODO DE DISPUTA: ABERTO

ÓRGÃOS REQUISITANTES: SECRETARIA MUNICIPAL DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E COMÉRCIO EXTERIOR

PUBLICAÇÕES:

- Diário Oficial do Estado de São Paulo (resumo do Edital);
- Jornal Gazeta SP (resumo do Edital);
- Diário Oficial do Município (resumo do Edital);
- Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas) (edital completo);
- Site: www.tupa.sp.gov.br (edital completo: <http://sistemas.tupa.sp.gov.br:8079/comprasedital/>);
- Mural da Prefeitura da Estância Turística de Tupã, localizado na Praça da Bandeira, nº 800, Centro - Tupã/SP.

DATA, HORÁRIO e LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA DE ABERTURA DA LICITAÇÃO:

DATA: dia 13/05/2025

HORÁRIO DE INÍCIO: às 09h00min

LOCAL: Sala de licitação do Paço Municipal de Tupã - localizado na Praça da Bandeira, nº 800, Centro - Tupã/SP

A abertura da sessão pública e realização deste leilão será cometido pelo leiloeiro designado por Portaria, na data, horário e local indicados neste edital, sendo recomendado o comparecimento com antecedência, evitando-se o alijamento do certame por não haver tempo hábil para o seu credenciamento.



Sem prejuízo das publicações necessárias, qualquer alteração, modificação ou informação referente este edital, poderão ser obtidos através do telefone (14) 3404-1000.ou através de e-mail licitacao@tupa.sp.gov.br, cabendo aos interessados inteira responsabilidade de acompanhar as informações prestadas pelo Município, não cabendo aos mesmos, alegar desconhecimento sobre quaisquer informações prestadas.

Justificativa para realização presencial:

Embora a Lei nº 14.133/21 estabeleça a preferência pelo leilão eletrônico, é imperativo ressaltar que a opção pela forma presencial é justificada pela inviabilidade técnica e pelos potenciais desvantagens que a administração poderia enfrentar ao optar pelo leilão eletrônico. Dificuldades Técnicas para Cadastro e Participação: A realização de um leilão eletrônico exigiria que todos os potenciais interessados se cadastrarem previamente em um sistema online, o que pode representar uma barreira técnica para muitos possíveis participantes. Considerando o público-alvo, que pode incluir indivíduos menos familiarizados com tecnologia ou com acesso limitado à internet, a forma presencial elimina essa barreira de entrada, permitindo uma participação mais inclusiva.

No formato presencial, os potenciais compradores têm a oportunidade de examinar os bens de perto, avaliar seu estado e tomar decisões informadas sobre seus lances. Isso promove uma transação mais transparente e justa, garantindo que os interessados tenham uma compreensão completa do que estão adquirindo. Facilitação da Negociação Direta: A realização de um leilão presencial proporciona um ambiente propício para a negociação direta entre compradores e vendedores. Durante o evento, os participantes têm a oportunidade de interagir uns com os outros e com os representantes da administração, possibilitando esclarecimentos adicionais, negociação de termos e condições, e até mesmo a resolução imediata de questões técnicas ou legais que possam surgir.

Possibilidade de maior Arrecadação: A natureza competitiva dos leilões presenciais muitas vezes leva a lances mais elevados, especialmente quando há múltiplos interessados disputando os mesmos bens. Isso pode resultar em uma arrecadação maior para a administração municipal, maximizando o retorno financeiro da alienação desses bens considerados inservíveis. Em suma, dada a natureza dos bens a serem leiloados e as potenciais dificuldades e desvantagens associadas à realização de um leilão eletrônico, a opção pela forma presencial se mostra não apenas justificada, mas também vantajosa para a administração municipal.

Integram o presente Edital:

ANEXO I - Especificação do Item;
ANEXO II - Credenciamento;
ANEXO III - Auto de Arrematação;
ANEXO IV - Minuta do Contrato;
ANEXO V – Lei Complementar Municipal nº 424/2021;

1 - O OBJETO E DAS CONDIÇÕES

1.1 - A presente licitação tem como objeto a **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE TUPÃ**, conforme Especificação do Item - Anexo I, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de



2021 e Lei Complementar 424 de 14 de dezembro de 2021, e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1.2 - O Município de Tupã/SP é legítima possuidora, a justo título, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas de qualquer natureza, arrestos, sequestro, foro ou pensão, quite de impostos, taxas e tributos até o corrente ano, do imóvel objeto deste contrato.

1.3 – Após a assinatura do contrato de compra e venda da área e pagamento da primeira parcela, o adquirente entrará na posse direta do imóvel.

1.4 – O prazo para início da obra será 06 (seis) meses e término de até 24 (vinte e quatro) meses, a partir da assinatura do contrato.

1.5 - O licitante vencedor deverá apresentar anteprojeto da construção para ser avaliado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior, observadas as seguintes exigências:

I - as construções para fins comerciais deverão obedecer ao padrão estabelecido pelo Departamento de Planejamento e Projetos, observando-se as normas de posturas municipais;

II - só será permitida construção para fins residenciais em pavimento superior, obedecido, também, ao padrão determinado pelo referido Departamento.

1.6 - As despesas decorrentes da escritura e outras correrão exclusivamente por conta do adquirente, ficando a Prefeitura livre de quaisquer ônus a respeito.

2 - DA VISTORIA FACULTATIVA

2.1 - O(s) imóvel(is) poderá(ão) ser visitado(s) e examinado(s) em data previamente agendada, a qual deverá ser rigorosamente observada, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

2.2 - As visitas deverão ser agendadas, com no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência, por meio dos contatos indicados para cada lote no **Termo de Referência - ANEXO I do Edital**

2.2.1 - Relação do item, observando o período e horário informado.

2.3 - As visitas serão obrigatoriamente acompanhadas por representantes do Leiloeiro do município.

2.4 - O Município de Tupã/SP e a Comissão Permanente de Avaliação e Alienação de Bens não se responsabilizam por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante (comprador) verificar o estado de conservação dos imóveis e suas especificações. Sendo assim, a **VISITAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) É RECOMENDÁVEL**, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.

2.5 - Caso o licitante opte por não visitar o(s) imóvel(is), assume total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-lo(s).



3 - DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO E DA DOCUMENTAÇÃO

3.1 - Poderão participar deste Leilão todos os interessados, pessoas físicas maiores e capazes ou as pessoas jurídicas devidamente constituídas, que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório, fazendo-se identificar através de documento válido perante a legislação, como CNPJ, RG, CNH e CPF, desde que em dia com as suas obrigações e que atendem às exigências contidas neste Edital.

3.2 - A participação no leilão das pessoas físicas ou jurídicas poderá acontecer através de procurador, desde que munido de instrumento público ou particular de mandato com poderes específicos à participação nesse certame, implicando, por parte dos licitantes, a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração, que possui o pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital e é responsável pelas transações que forem efetuadas no sistema diretamente ou por seu representante, assumindo como firmes e verdadeiras.

3.2.1 - Não será permitida a participação de um mesmo representante legal e/ou procuradores para mais de um licitante na disputa do bem.

3.3 - Não podem participar deste Leilão:

3.4 - Quaisquer servidores do Município, entre eles, seus dirigentes, técnicos, empregados, conforme §1º do artigo 9º, da Lei nº 14.133/2021.

3.5 - A participação no leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes. 4.4.1. A nenhum participante é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei nº 14.133/2021 e alterações.

3.6 - Nos termos do disposto no artigo 31, §4º, da Lei 14.133/2021, este leilão não terá fase de habilitação.

4 - DAS CONDIÇÕES GERAIS

4.1 - O leilão será realizado **por item**, e o valor para o lance inicial deverá ser maior ao valor mínimo estimado pela Administração, conforme discriminado no anexo I do edital, tendo por base o Laudo de Avaliação constante dos autos.

4.2 - O Município de Tupã/SP, conforme previsão legal contida no inciso XL do art. 5º e II do § 2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no anexo I do edital (Conforme Laudo de Avaliação constante nos autos).

5 - DA SESSÃO PÚBLICA E APRESENTAÇÃO DE LANCES

5.1 - Iniciado a sessão, será realizado o credenciamento dos interessados e, em seguida o leiloeiro fará a apresentação do objeto a ser leiloado, expondo resumidamente as suas características e preço mínimo, solicitando aos credenciados o oferecimento dos lances.



5.1.1 - Caberá ao participante acompanhar todas as etapas do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente da perda de negócio diante da ausência do local ou inobservância de procedimentos previstos neste edital.

5.2. Os interessados em participar do leilão deverão registrar as propostas iniciais no prazo fixado no preâmbulo do edital, apresentando seus documentos pessoais para cadastro prévio no sistema.

5.2.1. Os interessados deverão efetuar suas propostas a partir do VALOR MÍNIMO definido para cada lote de acordo com o Anexo I deste Edital, considerando-se vencedor o licitante (comprador) que houver apresentado o MAIOR LANCE POR ITEM.

5.3 - Somente as pessoas credenciadas poderão ofertar lances.

5.4 - Os lances deverão ser ofertados em moeda corrente do país, em voz alta e clara, que possa ser compreendido pelo leiloeiro e demais participantes, e não poderá ser inferior ao preço mínimo estabelecido e ao último lance ofertado.

5.5 - O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de **R\$ 100,00 (cem reais)**.

5.6 - O modo de disputa será o **aberto**, hipótese em que os licitantes apresentarão suas propostas por meio de lances públicos e sucessivos, crescentes.

5.7 - Será considerado vencedor o lance ou proposta que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar maior oferta, em reais.

5.8 - É facultado ao leiloeiro, agente de contratação ou autoridade superior, em qualquer fase do leilão, a promoção de diligência destinado a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.

5.9 - Encerrado os procedimentos, será elaborado ata da sessão pública, que será assinada pelo leiloeiro e equipe de apoio e disponibilizada no sítio eletrônico do Município.

6 - DA ARREMATACÃO

6.1 - No ato de arrematação, para cada lote, o município emitirá boletos bancários no valor parcelado ou total da arrematação do lote.

6.1.1 - O documento será emitido com a identificação do licitante arrematante, com o valor do lote arrematado e com o prazo de vencimento para o pagamento.

6.2 - É de responsabilidade dos arrematantes acompanhar os lotes arrematados a fim de que sejam realizados os procedimentos de pagamento e assinatura do contrato de compra e venda.



6.3 - As documentações (carta de arrematação e/ou contrato de compra e venda) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes.

6.4 - O ARREMATANTE **não poderá desistir da compra** sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, sujeito às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das penalidades previstas neste Edital.

6.5 - O ARREMATANTE deverá obrigatoriamente enviar para o Leiloeiro, no ato da arrematação, para fins de assinatura do contrato de compra e venda, documentos digitalizados conforme item 3.3 deste edital.

6.6 - Não se admitirá substabelecimento caso o mesmo seja proibido no instrumento de procuração, ressalvada a hipótese de ratificação expressa do próprio licitante, que retroagirá à data do ato. O substabelecimento deverá ter a(s) firma(s) do(s) outorgante(s) reconhecida(s) em cartório.

6.7 - Os documentos enviados pelo ARREMATANTE no momento da arrematação serão juntados ao processo licitatório.

7 - DO PAGAMENTO

7.1 - Após a homologado o resultado final do LEILÃO, o licitante vencedor será convocado efetuar o pagamento através de depósito bancário no Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 0362, Conta nº 06000266-4, CNPJ nº 44.573.087/0001-6, podendo optar pelos critérios de pagamento abaixo:

7.1.1 - O Poder Executivo poderá conceder às empresas selecionadas, nos termos Lei Complementar nº 424/2021, os descontos no preço de aquisição de imóveis obedecendo aos seguintes critérios:

I - 60% (sessenta por cento) de desconto para pagamento à vista de terrenos com área de acima de 500m² até 1500m² às empresas que comprovadamente gerarem, ao menos, 10 (dez) novos empregos formais diretos, sendo no mínimo 80% (oitenta por cento) de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã;

II - 50% (cinquenta por cento) de desconto para pagamento à vista de terrenos com área de até 500m² às empresas que comprovadamente gerarem, ao menos, 05 (cinco) novos empregos formais diretos, sendo no mínimo 80% (oitenta por cento) de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã.

7.1.2 - O não cumprimento das condições de contratação dos incisos I e II implicará na perda integral do desconto concedido, sendo aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do imóvel ou terreno adquirido e retrocessão sem qualquer indenização ou retenção de asseções ou benfeitorias.

7.1.3 - A criação dos empregos formais diretos deve ser efetivada no prazo de 2 (dois) anos do início das atividades, salvo justo motivo aprovado pelo Poder Executivo, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, podendo o prazo ser prorrogado por mais 1 (um) ano.



7.1.4 - O cumprimento das condições dos incisos I e II, do art. 2º da Lei Complementar nº 424/2021, deverá ser comprovado anualmente ou sempre que solicitado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior, por um período de 10 (dez) anos, constando do instrumento público e averbado como encargo no registro do imóvel, com a cláusula de retrocessão.

7.1.5 - A impossibilidade de criação de novos empregos diretos ou a impossibilidade de cumprimento da porcentagem mínima de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã deve ser justificada pela empresa e aprovado pelo Poder Executivo, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior.

7.1.6 – As empresas vencedoras deverão estar cientes que caso descumpriam a forma de pagamento citados no edital, não será devolvido os valores pagos a Administração e será aplicado

7.2 - Comprovado o pagamento da alienação deverá também o licitante/arrematante comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste edital e na Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que impeça o seu cumprimento no referido prazo.

7.3 - Correrão por conta do licitante/arrematante todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações e outras acaso devidas.

7.4 - Não caberá à Prefeitura Municipal de Tupã qualquer responsabilidade quanto à conservação e/ou reparos do imóvel, os quais correrão às expensas e iniciativa do adquirente.

7.5 - A escritura de compra e venda, será lavrada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, após a homologação e adjudicação em favor do licitante vencedor da proposta ou propostas consignadas, sendo desde então de responsabilidade do arrematante, todas as providências necessárias à lavratura da escritura pública, no que concerne aos encargos como ITBI, taxas, emolumentos e outros de sua competência.

8 – DOS RECURSOS

8.1 - Qualquer licitante poderá manifestar intenção de recorrer, de forma motivada, isto é, indicando contra qual decisão pretende recorrer e por quais motivos. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei n.º 14.133, de 2021.

8.2 – O prazo recursal é de **03 (três) dias úteis**, contado da data de intimação ou de lavratura da ata.

8.3 – **Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas/lances ou ato de habilitação ou inabilitação do licitante:**



8.3.1 – a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;

8.3.2 – o prazo para a manifestação da intenção de recorrer será de até 10 (dez) minutos;

8.3.3 – o prazo para apresentação das razões recursais será **03 (três) dias úteis** será iniciado na data de intimação ou lavratura da ata de habilitação ou inabilitação.

8.3.4 – na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no §1º do art. 17 da Lei nº 14.133, de 2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.

8.4 - O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

8.5 - **As razões de recurso e contrarrazões poderão ser protocolados no Departamento de Licitação, localizado na Praça da Bandeira, nº 800, Centro – Tupã – SP ou enviadas através de e-mail, licitacao@tupa.sp.gov.br, desde que atendidas aos seguintes requisitos:**

a) apresentar petição ou requerimento em formato PDF, assinado digitalmente por um signatário com certificado digital emitido por autoridade certificadora credenciada pela ICP-Brasil.

b) apresentar cópia do documento do peticionário, acompanhado de instrumento de procuração, contrato social ou ato constitutivo contendo os poderes do peticionário.

c) envio do e-mail até o último dia do prazo concedido, com solicitação de confirmação de leitura ao setor de licitação, que atestará a regularidade do cumprimento dos prazos legais.

8.6 - O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

8.7 - Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

8.8 - **O prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de 3 (três) dias úteis**, contados da data da intimação pessoal ou da divulgação da interposição do recurso, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

8.9 - O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

8.10 - Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no sítio eletrônico.

8.10.1 – No decorrer do prazo de recurso/contrarrazões será aberta vistas dos autos aos licitantes que a solicitarem, independentemente de requerimento, no Departamento de Compras e Licitações desta Prefeitura, no endereço: Praça da Bandeira, nº 800, Centro – Tupã – SP, no horário das 07h30min às 11h30min e das 13h às 17h, nos dias úteis, de onde os autos do processo não poderão ser retirados.

8.10.2 – Caso a licitante queira cópias de documentos juntados ao processo licitatório, poderá obtê-las mediante requerimento escrito e pagamento do valor correspondente ao número de cópias



requisitadas.

9 - DA HOMOLOGAÇÃO

9.1 - Encerradas as fases de julgamento e habilitação, e esgotados os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior para **homologar a licitação**, observado o disposto no art. 71 da Lei nº 14.133, de 2021.

10 - DAS PENALIDADES

10.1 - O inadimplemento de quaisquer obrigações previstas neste edital sujeita o licitante às seguintes penalidades, indicadas na Lei nº 14.133 de 01 de abril de 2021:

10.1.1 - Suspensão temporária de participação em Licitação e impedimento de contratar com o Município de Tupã/SP, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

10.1.2 - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

10.1.3 - MULTA – Caso não seja realizada a efetiva e completa transmissão de propriedade e posse do(s) lote(s) arrematado(s), será cobrada uma multa no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do lance ofertado, ainda que as quantidades aproximadas de cada lote informadas estejam fora da margem de erro prevista neste edital.

10.1.4 - INADIMPLÊNCIA - Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, e demais valores devidos no prazo de 05 (cinco) dias, a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ofertado, e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

10.1.5 - As sanções previstas nos subitens 10.1.2., 10.1.3. e 10.1.4. são aplicáveis também às licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

10.1.6 - Aplicada as sanções dos itens 10.1.1. ou 10.1.2. não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no PORTAL, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados, conforme os Termos de Contrato para Utilização do Site.

10.1.7 - Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensão/irregular" junto à Receita Federal ou com seu endereço desatualizado junto à Receita Federal e/ou SINTEGRA, ficará sujeito à suspensão até a regularização que deverá ocorrer no prazo de 15 (quinze) dias úteis sob pena de perda do lote.



10.2 - O(s) ARREMATANTE(S) que não lavrar(em)/assinar(em) a Escritura de Compra e Venda, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da data do recebimento do termo de quitação, sujeita(m)-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

11- DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

11.1 – Qualquer pessoa pode impugnar este edital de licitação por irregularidade na aplicação da lei ou para pedir esclarecimentos, **devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame** (ART. 164 DA LEI Nº 14.133/2021).

11.1.1 - As petições deverão ser enviadas através de e-mail, licitacao@tupa.sp.gov.br, desde que atendidas aos seguintes requisitos:

- a) apresentar petição ou requerimento em formato PDF, assinado digitalmente por um signatário com certificado digital emitido por autoridade certificadora credenciada pela ICP-Brasil.
- b) apresentar cópia do documento do peticionário, acompanhado de instrumento de procuração, contrato social ou ato constitutivo contendo os poderes do peticionário.
- c) envio do e-mail até o último dia do prazo concedido, com solicitação de confirmação de leitura ao setor de licitações, que atestará a regularidade do cumprimento dos prazos legais.

11.1.2 - **A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis**, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

11.1.3 - **A concessão de efeito suspensivo** à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo pregoeiro, nos autos do processo de licitação.

11.1.4 - Acolhida a impugnação contra o edital, será definida e publicada nova data para realização do certame.

11.2 - Não serão aceitos os pedidos de esclarecimentos e de impugnação apresentados fora do prazo legal (Item 11.1).

11.3 - As petições poderão ser protocoladas em original junto ao Departamento de Compras e Licitações da Prefeitura Municipal de Tupã, sito à Praça da Bandeira, nº 800, Centro, Tupã/SP, no horário das 07h30min às 11h30min e das 13h às 17h, dirigida à autoridade subscritora do Edital.

11.4 - Se das consultas ou impugnações resultar a necessidade de modificar o edital, a alteração será divulgada pela mesma forma em que se deu o texto original do instrumento convocatório.

12 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 - Todas as referências de tempo neste edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.



12.2 - Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

12.3 - As normas disciplinadoras do leilão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança jurídica.

12.4 - Nenhuma indenização será devida aos licitantes em decorrência dos atos praticados para participar do procedimento licitatório

12.5 - O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do participante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

12.6 - O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

12.7 - O Município poderá revogar este leilão em defesa do interesse público ou anular, se nele houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como prorrogar a data e/ou horário para abertura da sessão.

12.8 - No caso de anulação, não terá o arrematante, direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da irregularidade.

12.9 - Os interessados poderão obter cópias deste Edital, e maiores informações, junto ao Departamento de Licitação desta Prefeitura, situada na Praça da Bandeira, nº 800, Centro, Tupã/SP, telefone (14) 3404-1000, bem como pelo site www.tupa.sp.gov.br, ou via e-mail: licitacao@tupa.sp.gov.br.

12.10 - Fica eleito o foro da Comarca de Tupã, para discussão de eventuais litígios oriundos desta licitação, com renúncia de qualquer outro, ainda que mais privilegiado.

Estância Turística de Tupã/SP, em 14 de abril de 2025.

RENAN VICTOR PONTELLI
Prefeito Municipal

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, AUTORIZADA PELO LEGISLATIVO ATRAVÉS DA LEI COMPLEMENTAR Nº 424/2021, NAS CONDIÇÕES EM QUE SE ENCONTRAM, OBSERVADAS AS DISPOSIÇÕES DA LEI



**Nº 14.133/2021, E DAS CONDIÇÕES DO PRESENTE TERMO DE REFERÊNCIA.
DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E VALORES MÍNIMOS:**

LOTE	QUANT	ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO	VALOR MÍNIMO AVALIADO
01	01	Lote 10 da Quadra “04”, Matrícula nº 49.915 , com área total de 1.200,00 m²- Av. Andrea Seiscento Velline - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano	R\$ 357.000,00
02	01	Lote 11 da Quadra “04”, Matrícula nº 49.916 , com área total de 1.200,00 m²- Av. Andrea Seiscento Velline - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano.	R\$ 357.000,00
03	01	Lote 17 da Quadra “04”, Matrícula nº 34.029 , com área total de 350,00 m²- Avenida “D” - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano	R\$ 93.150,00
04	01	Lote 18 da Quadra “04”, Matrícula Nº 34.029 , com área total de 350,00m²- 2- Avenida “D”- Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano.	R\$ 93.150,00
05	01	Lote 19 da Quadra “04”, Matrícula nº 34.029 , com área total de 350,00 m²- Avenida “D” - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano	R\$ 93.150,00
06	01	Lote 20 da Quadra “04”, Matrícula nº 34.029 , com área total de 332,63 m²- 2- Avenida “D”- Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano.	R\$ 89.100,00
07	01	Lote 24 da Quadra “04”, Matrícula nº 49.917 , com área total de 1.200,00 m²- Av. Otávio Tulim - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano.	R\$ 321.300,00
08	01	Lote 25 da Quadra “04”, Matrícula nº 49.918 , com área total de 1.200,00 m²- Av. Otávio Tulim - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano.	R\$ 321.300,00
09	01	Lote 27 da Quadra “04”, Matrícula nº 49.920 , com área total de 1.200,00 m²- Av. Otávio Tulim - Distrito Industrial III de Tupã, Empresário Eizi Hirano.	R\$ 321.300,00

2 – FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 - As alienações serão realizadas com respaldo na Lei Complementar Municipal nº 424/2021 tendo em vista que, conforme disposto nas leis referenciadas, o Município fora autorizado a realizar a desafetação da destinação original de áreas de Utilidade Pública de uso comum e Áreas de destinação especial, passando à categoria de bens dominicais, bem como autorizado a realizar alienação dos imóveis relacionados nas referidas leis. Tais imóveis integram o patrimônio público, sem a possibilidade de utilização, seja em função de sua localização ou topografia irregular.

2.2 - Desta forma, faz-se necessária a realização de processo licitatório na modalidade de Leilão para a alienação dos bens imóveis constantes no item acima, resultando daí receita financeira para o



Município, que deverá investir na infraestrutura. Esses investimentos irão atender a crescente demanda pela melhoria da mobilidade urbana, devido ao crescimento populacional..

3 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 - Conforme Lei 14.133/2021, a solução para alienar o bem imóvel será realizado através de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021, que vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

3.2 - O preço de arrematação será o maior lance dentre os oferecidos pelos participantes, observando o preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica. Os lances efetuados são irretratáveis e, se vencedores, geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga nas condições previstas neste Termo de Referência, após a confirmação da arrematação.

3.3 - Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram na Matrícula do imóvel, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições, bem como do local em que se encontram.

3.4 - As edificações não averbadas são de responsabilidade do arrematador providenciar seu respectivos registro. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação.

3.5 - O comprador declara estar ciente das condições de venda. Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao lote arrematado.

3.6 - O arrematante receberá o bem imóvel no estado físico em que se encontram, correndo por conta do arrematante toda e qualquer despesa relativa à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes.

3.7 - Não serão aceitas, posteriormente à arrematação, reclamações, devoluções, pedidos de restituições de quantias ou abatimento de preço, qualquer que seja o motivo alegado pelo comprador, e também não poderão alegar para qualquer fim de direito, desconhecimento destas condições de venda.

3.8 - É proibido ao Arrematante vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, transferência do bem imóvel.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/ PARTICIPAÇÃO

4.1 - Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021, Decreto nº 6.770/2023, n Lei Complementar Municipal nº 424/2021, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital. Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições, bem como



do local em que se encontram. Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021 não haverá fase de habilitação.

4.2 - O leilão deverá ser realizado no modelo presencial, no Paço Municipal. O processo licitatório será conduzido por servidor designado Leiloeiro.

4.3 - Os interessados poderão realizar vistoria do imóvel até o dia 16/03/2023, as vistorias deverão ser agendadas das 07h30min às 11h30min horas e das 13h00min as 16h00min, pelo telefone (14) 3441-5566 na Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Comercio Exterior da Prefeitura Municipal de Tupã-SP.

4.4 - DAS CONDIÇÕES PARA ADQUIRIR O IMÓVEL (Lei Complementar Municipal nº 424/2021):

I - O descumprimento de quaisquer das condições e prazos disposto nas normativas vigentes, bem como nos instrumentos que regulamentem a cessão do imóvel, enseja na retrocessão do imóvel, sem qualquer indenização por acessão ou benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias;

II - A empresa beneficiada deverá iniciar as obras de implantação no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da assinatura do contrato administrativo com a Municipalidade, devendo ser concluídas em até 24 (vinte e quatro) meses;

III - A empresa beneficiada deverá reservar, no mínimo, 5% (cinco por cento) das vagas de trabalho ao primeiro emprego, garantindo-se o mínimo de 01 (uma) vaga.

IV - A empresa beneficiada deverá gerar os novos empregos formais diretos, sendo no mínimo 80% (oitenta por cento) de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã, no prazo de até 02 (dois) anos contados da data da assinatura do contrato administrativo com a Municipalidade.

V - Obrigação de construção no imóvel de área coberta mínima no equivalente a 50% (cinquenta por cento) da metragem do lote de terreno;

VI - Obrigação de faturar, na Estância Turística de Tupã, toda a produção, comercialização ou revenda de bens e prestação de serviços realizados pela unidade local.

VII - O projeto de construção poderá conter, preferencialmente, detalhamento das obras de sustentabilidade e ambiental, incluindo sistema de captação e aproveitamento de água da chuva e sistema fotovoltaico.

4.5 - O cumprimento das condições dos incisos deste item deverão ser comprovados anualmente ou sempre que solicitado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior, por um período de 10 (dez) anos, sob pena de incidência do inciso I.

4.6 - Na hipótese de não realização dos investimentos previstos em edital, em especial a execução das obras civis (ônus) e funcionamento do empreendimento por parte da empresa vencedora do certame, com a geração de empregos fixada na proposta, nos prazos e condições estabelecidos neste edital e conforme previsto nas Leis Complementar Municipal nº 424/2021, implicará na perda integral do desconto concedido, sendo aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do imóvel ou terreno adquirido e retrocessão sem qualquer indenização ou retenção de acessões ou benfeitorias, além das penalidades previstas no item 22 deste Edital.

5 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO



5.1 - O processo licitatório de leilão será realizado presencialmente, no Paço Municipal. A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no Edital. Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o licitante que oferecer o maior lance/ oferta para o item objeto de alienação, transcorrido prazo sem a interposição de recurso, será procedida a homologação do processo licitatório.

5.2 - O licitante vencedor será convocado para, no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, realizar a assinatura do Contrato Administrativo. O pagamento da arrematação deverá ser realizado no prazo máximo de **02 (dois) dias úteis** após a assinatura do Contrato de Compra e Venda.

5.3 - O imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade do adquirente. Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

5.4 - No caso de convocação do próximo classificado, os licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço, propostas pelo primeiro classificado. O próximo licitante terá o mesmo prazo, contado a partir da caracterização da desistência do classificado anteriormente, para contratar nas mesmas condições e valor constantes da proposta do 1º (primeiro) classificado. Serão da responsabilidade do adquirente:

- a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;
- b) Iniciativa necessária 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;
- c) Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;
- d) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;
- e) Apresentação da escritura/contrato registrado no Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura;
- f) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal.
- g) A regularização da edificação junto aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematador.

6 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

6.1 - O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

6.2 - Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o(s) fiscal(is) atuará(ão) tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.



6.3 - O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

7 – CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1 - Após a homologação do resultado final do LEILÃO, o licitante vencedor será convocado efetuar o pagamento através de depósito bancário no Banco Caixa Econômica Federal, Agência nº 0362, Conta nº 06000266-4, CNPJ nº 44.573.087/0001-6, podendo optar pelos critérios de pagamento abaixo:

7.1.1 - O Poder Executivo poderá conceder às empresas selecionadas, nos termos Lei Complementar nº 424/2021, os descontos no preço de aquisição de imóveis obedecendo aos seguintes critérios:

I - 60% (sessenta por cento) de desconto para pagamento à vista de terrenos com área de acima de 500m² até 1500m² às empresas que comprovadamente gerarem, ao menos, 10 (dez) novos empregos formais diretos, sendo no mínimo 80% (oitenta por cento) de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã;

II - 50% (cinquenta por cento) de desconto para pagamento à vista de terrenos com área de até 500m² às empresas que comprovadamente gerarem, ao menos, 05 (cinco) novos empregos formais diretos, sendo no mínimo 80% (oitenta por cento) de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã.

7.1.2 - O não cumprimento das condições de contratação dos incisos I e II implicará na perda integral do desconto concedido, sendo aplicada multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do imóvel ou terreno adquirido e retrocessão sem qualquer indenização ou retenção de asseções ou benfeitorias.

7.1.3 - A criação dos empregos formais diretos deve ser efetivada no prazo de 2 (dois) anos do início das atividades, salvo justo motivo aprovado pelo Poder Executivo, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, podendo o prazo ser prorrogado por mais 1 (um) ano.

7.1.4 - O cumprimento das condições dos incisos I e II, do art. 2º da Lei Complementar nº 424/2021, deverá ser comprovado anualmente ou sempre que solicitado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior, por um período de 10 (dez) anos, constando do instrumento público e averbado como encargo no registro do imóvel, com a cláusula de retrocessão.

7.1.5 - A impossibilidade de criação de novos empregos diretos ou a impossibilidade de cumprimento da porcentagem mínima de trabalhadores residentes no Município da Estância Turística de Tupã deve ser justificada pela empresa e aprovado pelo Poder Executivo, ouvida a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Comércio Exterior.

7.1.6 – As empresas vencedoras deverão estar cientes que caso descumpriam a forma de pagamento citados no edital, não será devolvido os valores pagos a Administração e será aplicado

7.2 - Comprovado o pagamento da alienação deverá também o licitante/arrematante comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente



registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste edital e na Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que impeça o seu cumprimento no referido prazo.

7.3 - Correrão por conta do licitante/arrematante todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações e outras acaso devidas.

7.4 - Não caberá à Prefeitura Municipal de Tupã qualquer responsabilidade quanto à conservação e/ou reparos do imóvel, os quais correrão às expensas e iniciativa do adquirente.

7.5 - A escritura de compra e venda, será lavrada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, após a homologação e adjudicação em favor do licitante vencedor da proposta ou propostas consignadas, sendo desde então de responsabilidade do arrematante, todas as providências necessárias à lavratura da escritura pública, no que concerne aos encargos como ITBI, taxas, emolumentos e outros de sua competência.

8 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1 - Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021, no processo de leilão não há fase de habilitação. A definição de licitante vencedor dar-se-á para aquele que oferecer o maior lance/ oferta para o item objeto de alienação. O critério de julgamento será o de MAIOR LANCE/ OFERTA. O tipo de comparação será POR ITEM. O modo de disputa será ABERTO.

9 – ESTIMATIVAS DO VALOR

9.1 - Encontra-se descrita no item 1 do presente Termo de Referência.

10 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1 - Não se aplica ao presente objeto.

(Este documento deverá ser redigido em papel timbrado da licitante)

ANEXO II

C R E D E N C I A M E N T O



Pelo presente instrumento, credenciamos o(a) Sr(a). _____
_____ portador(a) da Cédula de Identidade com RG
n°. _____, para participar de procedimento licitatório, consistente no
LEILÃO N° 001/2025, PROCESSO N° 149/2025, que está sendo realizada pelo Município de Tupã,
Estado de São Paulo, podendo o credenciado apresentar propostas, fazer impugnações, defesas nas que
tiver contra, apresentar recursos e contrarrazões, renunciar a prazo recursal e praticar, enfim, todos os
atos inerentes ao referido procedimento no que diz respeito aos interesses da credenciante, que de tudo
dará por bom, fiel e verdadeiro.

_____, ____ de _____ de 2025

Assinatura do Representante Legal

(Este documento deverá ser redigido em papel timbrado da licitante)

ANEXO III

Proposta de Lance Ao Leiloeiro do Município de Tupã - SP.

Ref. Processo Licitatório n° 149/2025 – Leilão n° 001/2025



Prezado, pela presente, declaramos inteira submissão aos preceitos legais em vigor, especialmente da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, Lei Complementar nº 424/2021 e as cláusulas e condições do Leilão Público nº 001/2025.

DESCRIÇÃO DO ITEM: (_____).

VALOR TOTAL DA PROPOSTA: (_____)

FORMA DE PAGAMENTO: (_____)

NOME DO PROPONENTE: (_____)

CNPJ: (_____)

ENDEREÇO COMPLETO: (_____).

TELEFONE: (_____).

_____, ____ de _____ de 2025

Assinatura do Representante Legal

ANEXO IV

AUTO DE ARREMATACÃO



Eu, _____, inscrito no CPF/CNPJ sob o nº _____, participante do Leilão nº 001/2025, cuja identificação completa se encontra descrita no item 1.

Apresento à Prefeitura do Município de Tupã, Estado de São Paulo, a seguinte proposta **LOTE DO IMÓVEL SOB Nº _____, com área de _____ metros quadrados, matrícula _____, 1º serviço de registro de imóveis situado na Rua Feb, n. 212, Centro, nesta Cidade e Comarca, de propriedade do Município de Tupã.** e me comprometo a realizar o pagamento no prazo e condições fixadas no edital:

1 - ITEM ARREMATADO

Número do item: 1

Descrição resumida do espaço:

Preço Mínimo:

Valor da proposta de arrematação: _____ Data e hora da arrematação: ____ 2-

IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

Nome do Arrematante:

3 - FORMA DE PAGAMENTO

- O valor será pago contado da lavratura deste ato, juntamente com a assinatura do instrumento contratual o qual regulamenta as condições de pagamento e aquisição o qual é integrante do presente procedimento.

- Declaro estar ciente e de acordo com as características, dimensões, locais e apresentados no Anexo I.

- Declaro estar ciente da necessidade de cumprir todas as exigências do edital do leilão, e demais normas regulamentadoras.

- Declaro, ainda, estar ciente da irreversão do valor pago ao Município, no caso da desistência da arrematação.

- Declaro não pertencer ao quadro de funcionários da Prefeitura Municipal de Tupã, nem possuir vínculo de parentesco com dirigentes do órgão, leiloeiro, agentes de contratação e equipe de apoio.

- Declaro ainda, que não possuo nenhum impedimento legal para participar de licitações públicas.

-Declaro que os dados cadastrais ora informados são verdadeiros e AUTORIZO, desde já, o seu USO pelo MUNICÍPIO DE TUPÃ - ESTADO DE SÃO PAULO, com sede social na Prefeitura Municipal,



Praça da Bandeira, nº 800, Centro, Tupã/SP, CNPJ nº 44.573.087/0001-61 para as finalidades que se destina este edital.

- Autorizo o MUNICÍPIO DE TUPÃ a utilizar o meu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação para envio de notificações, informações e outros comunicados.

_____, ____ de _____ de 2025

Assinatura do Representante Legal

ANEXO V

MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO nº XX/2024

Contratante: MUNICIPIO DE TUPÃ



Contratada: XXXXXXXXXXXXXXXXX

Objeto:

Que firmam as partes:

Aos xx (xxxx) dias do mês de xxxxxxxx do ano de dois mil e vinte e cinco, o **MUNICÍPIO DE TUPÃ**, inscrito no CNPJ nº 44.573.087/0001-61, com sede na Praça da Bandeira nº 800, Centro, Tupã/SP, neste ato representado pelo Prefeito, Sr. Renan Victor Pontelli, brasileiro, maior, casado, portador da Cédula de Identidade RG. nº _____ e do CPF/MF nº _____, de ora em diante designado PROMITENTE VENDEDOR, e do outro lado, como outorgado Comprador, _____, (qualificação), domiciliado na (endereço), portador da Cédula de Identidade RG. nº _____ e do CPF/MF nº _____, doravante denominados simplesmente OUTORGADO, em conformidade com o **LEILÃO nº 001/2025 – PROCESSO nº 149/2025**, de acordo com a publicação do Diário Oficial do Estado, observado o disposto na Lei n.º 14.133, de 01.04.21, têm, entre si, justo e contratado o que se contém nas cláusulas seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO E DAS CONDIÇÕES

1.1 - O objeto do presente instrumento contratual é a **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DO MUNICÍPIO DE TUPÃ, CONSTANTE DO ANEXO I DO EDITAL**, conforme abaixo discriminados:

LOTE	QUANT	ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL	VALOR

1.2 - O Município de Tupã/SP é legítima possuidora, a justo título, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas de qualquer natureza, arrestos, sequestro, foro ou pensão, quite de impostos, taxas e tributos até o corrente ano, do imóvel objeto deste contrato.

1.4 - As despesas decorrentes da escritura e outras correrão exclusivamente por conta do adquirente, ficando a Prefeitura livre de quaisquer ônus a respeito.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS VINCULAÇÕES O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

2.1 - O COMPROMISSÁRIO COMPRADO recebe por este instrumento particular, a venda do(s) referido(s) imóvel(is), nos termos do que dispõe a Lei Municipal nº _____ nas condições em que se encontram, observadas as disposições da Lei n. 14.133/2021, Termo de Referência, as quais são partes integrantes do edital de Leilão n. 001/2025 e passam a integrar este contrato.



2.2 - Nos casos de omissões e dúvidas oriundas do presente Contrato Administrativo de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, prevalecem às disposições editalícias do Leilão nº 001/2025 e respectivo Termo de Referência sobre as contratuais.

2.3 - Nos demais casos não previstos em nenhum dos dois instrumentos, devem ser observados os ditames da Lei 14.133/21 e demais legislações aplicáveis à espécie. São partes integrantes do presente contrato, as quais encontram-se integralmente vinculadas as partes:

CLÁUSULA TERCEIRA – DA ENTREGA DA ÁREA

3.1 - O Município de Tupã/SP é legítima possuidora, a justo título, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas de qualquer natureza, arrestos, sequestro, foro ou pensão, quite de impostos, taxas e tributos até o corrente ano, do imóvel objeto deste contrato.

3.2 – Após a assinatura do contrato de compra e venda da área e pagamento, o adquirente entrará na posse direta do imóvel.

3.3 - O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, neste ato, declara que recebeu, a posse do(s) imóvel(is) acima caracterizado(s), no estado em que se encontra(m), pelo preço certo e ajustado de R\$ _____, de acordo com a Proposta apresentada junto ao Edital de Leilão nº 001/2025.

CLÁUSULA QUARTA - PAGAMENTO

4.1 – O Município de Tupã/SP se obriga a vender o referido imóvel ao **Outorgado Comprador**, conforme proposta apresentada no Leilão nº xxx/2025, pelo preço de R\$ _____ (_____) a vista **(ou)** o valor de R\$ _____ (_____) dividido em XXX (XXX) parcelas iguais, com correção anual pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor - INPC, devendo a primeira parcela ser paga no ato da compra.

4.1.1 - Em caso de constatação de falha de sistemas que impossibilite a emissão do boleto e/ou pagamento bancário, o arrematante deverá comunicar, imediatamente, ao Leiloeiro do município, por intermédio do e-mail licitacao@tupa.sp.gov.br, relatando, de forma completa e clara, a irregularidade constatada.

4.1.2 - O Leiloeiro do município, após confirmação da falha apontada, adotará as providências necessárias e o prazo para o arrematante efetuar o pagamento se iniciará após a correção na falha do sistema responsável pela emissão do boleto de pagamento.

4.2 - Em nenhuma hipótese o prazo para pagamento será prorrogado, salvo em casos fortuitos ou de força maior. Caso o arrematante não execute o pagamento, dentro do prazo estabelecido, perderá o direito de aquisição do lote e estará sujeito às sanções previstas neste Edital.

4.3 - Cabe ao Leiloeiro do município, por intermédio das ferramentas de tecnologia da informação utilizadas, garantir a comprovação do pagamento, não eximindo o arrematante de comprovar o citado



pagamento, quando exigido, sob pena de responder às penalidades previstas neste Edital.

4.4 - Após a confirmação do pagamento, será lavrada a respectiva nota de venda/nota de arrematação em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação).

4.5 - O arrematante (comprador) assume inteira responsabilidade, tanto na esfera cível quanto na penal, relativamente às perdas e danos ocasionados em decorrência de eventual devolução de cheques dados em pagamento, ensejando o ajuizamento do devido processo legal.

CLÁUSULA QUINTA – DA INEXECUÇÃO E PENALIDADES

5.1 - O inadimplemento de quaisquer obrigações previstas neste edital sujeita o licitante às seguintes penalidades, indicadas na Lei n.º 14.133 de 01 de abril de 2021:

5.1.1 - Suspensão temporária de participação em Licitação e impedimento de contratar com o Município de Tupã/SP, por prazo não superior a 02 (dois) anos;

5.1.2 - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade;

5.1.3 - MULTA – Caso não seja realizada a efetiva e completa transmissão de propriedade e posse do(s) lote(s) arrematado(s), será cobrada uma multa no valor equivalente a 20% (vinte por cento) do lance ofertado, ainda que as quantidades aproximadas de cada lote informadas estejam fora da margem de erro prevista neste edital.

5.1.4 - INADIMPLÊNCIA - Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado, e demais valores devidos no prazo de 05 (cinco) dias, a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor correspondente a 20% (vinte por cento) do lance ofertado, e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

5.1.5 - As sanções previstas nos subitens 5.1.2., 5.1.3. e 5.1.4. são aplicáveis também às licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

5.2 - O(s) ARREMATANTE(S) que não lavrar(em)/assinar(em) a Escritura de Compra e Venda, no prazo de 90 (noventa) dias corridos, a contar da data do recebimento do termo de quitação, sujeita(m)-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

5.3 - A inexecução total ou parcial do contrato enseja a sua rescisão, com as consequências contratuais e as previstas em lei ou regulamento.

5.4 - No caso da rescisão contratual por inadimplemento, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR se resguarda no direito de promover a reintegração de posse imediata, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com a incidência das respectivas taxas judiciárias, custas processuais e honorários de advogado num quantum de 20% (vinte pontos percentuais) sobre o valor da causa.



5.5 - Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado. No caso de convocação do próximo classificado, os licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o(s) imóvel(is), nas mesmas condições, inclusive preço, propostas pelo primeiro classificado.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR

6.1 - São obrigações do MUNICÍPIO:

- a) Fornecer ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, todas as informações relacionadas com o objeto do presente contrato;
- b) Fiscalizar e exigir o cumprimento de todas as obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
- c) Cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- d) Transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel alienado, nos casos e prazos previstos neste contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

7.1 - Fica obrigado o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR:

- a) Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;
- b) Responsabilizar-se por todos os tributos e demais encargos diretos e indiretos incidentes sobre o imóvel alienado a partir da data de assinatura do presente contrato, os quais deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, reservando-se o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação, sob pena de rescisão contratual;
- c) Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;
- d) Adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- e) Além de promover os pagamentos, efetuar o registro da escritura pública junto ao cartório de registro imóveis competente;
- f) Arcar com todos os custos diretos e indiretos relacionados à transferência do imóvel/ lavratura da escritura para a sua titularidade, tais como taxas e despesas cartoriais, tributos incidentes sobre a operação, custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso e quaisquer outras que se fizerem necessárias;
- g) Iniciativa necessária 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;
- h) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;



- i) Apresentação da escritura/contrato registrado no Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura;
- j) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal;
- k) A regularização da edificação junto aos órgãos competentes é de responsabilidade do arrematador.

CLÁUSULA OITAVA – DA ESCRITURA PÚBLICA

8.1 - A escritura de compra e venda deverá ser lavrada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, após a última parcela paga da compra do imóvel em favor do licitante vencedor da proposta ou propostas consignadas, sendo desde então de responsabilidade do arrematante, todas as providências necessárias à lavratura da escritura pública, no que concerne aos encargos como ITBI, taxas, emolumentos e outros de sua competência.

8.2 - As despesas da operação serão de responsabilidade do comprador, especialmente o pagamento de quaisquer despesas e encargos relativos à transação.

8.3 - A escritura de compra e venda só será lavrada e registrada após o pagamento total do valor do imóvel.

8.4 – Não será admitida a cessão de direitos a qualquer título sobre a área adquirida, enquanto não for outorgada a escritura em favor do adquirente.

CLÁUSULA NONA – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

9.1 - O presente contrato será regido pelas disposições contidas na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA PUBLICAÇÃO

10.1 - O presente instrumento será publicado pelo CONTRATANTE, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), nos termos do disposto do artigo 94, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

11.1 - As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do contrato administrativo firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1 - A Lei 14.133, de 2021 e o Código Civil (Lei 10.406 de 2002) serão utilizados como legislação aplicável aos casos omissos.

12.2 - Pelo presente instrumento o **Outorgado Comprador** declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem:



- a) que tem conhecimento de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais;
- b) que são de responsabilidade do **Outorgado Comprador** as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato no Cartório de Registro de Imóveis, mediante solicitação no prazo de 30 (trinta) dias contados da data de assinatura deste contrato;
- c) que a presente venda é feita “as corpus”, não respondendo a Prefeitura de Tupã pelos riscos de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro).

12.3 - Pelo Outorgado Comprador, _____, foi dito, então, que aceitava o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos.

12.4 - E, por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam, a Prefeitura Municipal de Tupã /SP, por seu representante, e o Outorgado Comprador, _____, com as testemunhas abaixo assinadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, lavrado na Prefeitura Municipal de Tupã.

12.5 - Fica eleito o Foro da Comarca de Tupã, Estado de São Paulo, para dirimir as dúvidas que porventura venham surgir no cumprimento do Contrato em questão.

Estância Turística de Tupã/SP, ____ de _____ de 2025

RENAN VICTOR PONTELLI
Prefeito Municipal

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1. _____

Nome:
RG nº

2. _____

Nome:
RG nº