



## Leilão Presencial nº 002/2025

### Edital nº 112/2025

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPIVARI**, Estado de São Paulo, com sede à Rua XV de Novembro, nº 639, Centro, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.723.674/0001-90, neste ato representado pelo Prefeito Municipal **Sr. VITOR HUGO RICCOMINI** e pela **COMISSÃO PERMANENTE DE LEILÃO – Portaria nº 344/2025**, torna público aos interessados, que fará realizar Licitação na modalidade **LEILÃO PÚBLICO, TIPO MAIOR LANCE GLOBAL**, autorizado pelo **Decreto Municipal n.º 7.459/2024** de 29 de abril de 2024, para alienação de bens imóveis ao Município, na forma de Lei Federal nº 14.133 de 01 de Abril de 2021, e suas alterações posteriores, combinadas com o presente Edital.

#### 1 – DO OBJETO.

1.1 – O presente Leilão tem por objeto a alienação de bem imóvel: **uma gleba, denominada “gleba 5B2” (cinco B dois), situada no Bairro Ribeirão, neste município de Capivari, Estado de São Paulo, com área superficial de 7.978,31 m<sup>2</sup> (sete mil novecentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros), objeto da Matrícula nº 65.171.**

1.1.2 – O valor global da presente licitação é de **R\$ 1.539.813,63 (Um milhão quinhentos e trinta e nove mil oitocentos e treze reais e sessenta e três centavos)**, de acordo com as avaliações de mercado (laudos anexos).

1.2 – A alienação dos bens imóveis se dará pela venda em leilão presencial, cujo critério de julgamento será o de **MAIOR LANCE**, onde serão declarados vencedores aqueles que oferecerem em sessão pública o maior lance com valores iguais, ou superiores aos das avaliações.

1.3 – Ao oferecer um lance, o ofertante declara aceitar a receber os lotes arrematados nas condições em que se encontram, a disposição dos interessados, sendo que, após a declaração do vencedor do bem, descrito no lote, o arrematante não poderá alegar desconhecimento do estado do mesmo, para desobrigá-lo do cumprimento das demais obrigações.

1.4 – Os imóveis serão vendidos em caráter **“AD CORPUS”** e nas condições físicas e documentais, de conservação e ocupação em que se encontram. As áreas e dimensões dos imóveis, constantes nos croquis e descrições deste Edital e Anexo I, são de caráter informativo, e devem ser consideradas para fins de aquisição, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização ou rescisão do

## DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



negócio, caso se constate que a área ou dimensão do imóvel não coincidam com aquelas que estiverem tituladas.

1.5 – Eventuais custos com retificação da Área Titulada para Área Verificada (quando houver diferença entre as áreas) correrão por conta exclusiva do arrematante vencedor, ficando a Prefeitura Municipal de Capivari isenta de quaisquer custos com a retificação da área do imóvel alienado.

## **2 – DO CREDENCIAMENTO.**

2.1 – Para o credenciamento no certame do leilão presencial, a Comissão Permanente de Leilões receberá até as **09:00 horas do dia 07 de outubro de 2025**, os envelopes de “DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO” e “PROPOSTA”, do presente Leilão, que deverão ser protocolados diretamente na Secretaria de Negócios Jurídicos, sito à Rua XV de Novembro, n.º 639, Centro, Capivari-SP, acompanhados dos seguintes documentos:

### **2.2 – Tratando-se de Pessoa Física:**

2.2.1 – Apresentar Célula de Identidade – RG ou outro documento equivalente e comprovante de inscrição no CPF/MF;

2.2.2 – Comprovante recolhimento da Garantia (item 7.1 do Termo de Referência).

### **2.3 – Tratando-se de Pessoa Jurídica:**

2.3.1 – Prova de Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF);

2.3.2 – Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedades comerciais;

2.3.3 – Ato Constitutivo devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, tratando-se de sociedades civis, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

2.3.4 – Prova de regularidade fiscal junto a Fazenda Federal; Fazenda Estadual (débitos inscritos) e Certidão de Tributos Municipais (mobiliária), mediante apresentação de Certidões Negativas de Débitos, com seu prazo de vigência na data da apresentação da proposta de preços;

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



2.3.4 – Comprovante de recolhimento da Garantia (item 7.1 do Termo de Referência).

2.4 – Se o proponente, pessoa física ou jurídica, se fizer representar por meio de procurador, este deverá apresentar o instrumento de procuração público ou particular do qual constem poderes específicos para formular lances e praticar todos os demais atos pertinentes ao certame, acompanhados do correspondente documento que comprove os poderes do mandante para a outorga.

2.5 – A ausência de qualquer um dos documentos solicitados nos itens acima implicará o não credenciamento do interessado para a participação do certame do leilão.

## **2.6 – Da garantia:**

2.6.1 – Será exigido do licitante no momento do credenciamento, o comprovante de recolhimento da garantia da proposta, correspondente a 10% (dez) por cento do valor estimado, qual seja: **R\$ 153.981,36 (cento e cinquenta e três mil, novecentos e oitenta e um reais e trinta e seis centavos), a título de caução, conforme item 7.1 do Termo de Referência.**

2.6.1.1 - Para prestação de garantia na modalidade caução em dinheiro (art. 96, § 1º, inc. I), a licitante deverá realizar depósito identificado, na seguinte conta bancária: **Banco do Brasil, Agência 0699-8, Conta-corrente n.º 47.947-0.**

2.6.2 – Após realização do pagamento do valor previsto no item 9.2 do Termo de Referência, a garantia será devolvida ao licitante vencedor. Em caso de inadimplemento, ocorrerá a perda do valor caucionado em benefício do erário.

2.6.3 – Aos licitantes não vencedores, o valor caucionado será devolvido mediante requerimento, após a homologação do certame.

## **3 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E DE ARREMATÇÃO.**

3.1 – A alienação será **“ad corpus”** e o imóvel será ofertado e vendido no estado e condições em que se encontra, não sendo aceitas reclamações posteriores à arrematação.

3.2 – Ao arrematante não é dado o direito à devolução do bem imóvel, sob alegação de vícios não aparentes (redibitórios).

# **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



3.3 – Aquele que desistir da arrematação ficará proibido de licitar em hasta pública.

3.4 – Os interessados deverão fazer seu lance inicial, mediante proposta de compra por escrito.

3.5 – A proposta deverá ser apresentada em um único envelope, fechado, sem emendas, rasuras, borrões ou observações feitas à margem, informando na parte externa “PROPOSTA DE COMPRA”, “Nº DO LEILÃO PRESENCIAL” e os demais dados na forma do item 3.6 deste Edital, devendo os documentos estarem devidamente assinados por quem de direito.

3.6 – A proposta de compra deverá ser elaborada nos moldes do **ANEXO II, contendo:**

3.6.1 – Tratando-se de Pessoa Física:

- a) Nome legível e completo do proponente;
- b) Número de inscrição no CPF/MF do proponente;
- c) Número da célula de identidade – RG do proponente;
- d) Dados para contato (número de telefone, e-mail e endereço);
- e) O valor ofertado para o lote, grafado numericamente e por extenso, expresso em reais;
- f) Declaração expressa de que se sujeita inteiramente às condições deste edital, da Lei Federal n.º 14.133/2021;
- g) Local, data, nome legível completo e assinatura do proponente ou de seu representante legal.

3.6.2 – Tratando-se de Pessoa Jurídica:

- a) Razão Social da proponente;
- b) Número de Inscrição no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas no Ministério da Fazenda (CNPJ/MF);
- c) Dados para contato (número de telefone, e-mail e endereço);
- d) O valor ofertado para o lote, grafado numericamente e por extenso, expresso em reais;
- e) Declaração expressa de que se sujeita inteiramente às condições deste edital, da Lei Federal n.º 14.133/2021;
- f) Local, data, nome legível completo e assinatura do proponente ou de seu representante legal.

3.7 – Quando a proposta for assinada por procurador, o instrumento de procuração deverá ser apresentado no momento do credenciamento do proponente para o certame.

3.8 – Não será aceita a participação de empresas em consórcio.

## DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



3.9 – Não serão válidas as propostas enviadas pelo correio.

3.10 – Os envelopes deverão ser protocolados diretamente na Secretaria de Negócios Jurídicos, sito à Rua XV de Novembro, n.º 639, Centro, Capivari-SP.

3.11 – Serão desclassificadas as propostas cujo valor inicialmente ofertado seja inferior ao Preço Mínimo especificado no edital.

#### **4 – DOS LANCES.**

4.1 – Serão desclassificadas as propostas cujo valor inicialmente ofertado seja inferior ao preço mínimo global, especificado no item 1.1.2 deste Edital, correspondente ao item 6.3 do Termo de Referência.

4.2 – O leiloeiro lerá o teor das propostas recebidas, em voz alta, convidando, em seguida, os licitantes credenciados a formularem seus lances de viva voz, em quantia mínima permissiva determinada no item 4.1, até a final arrematação do lote.

4.3 – Os lances deverão ser formulados em valores nunca inferiores a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), e não inferiores à avaliação do lote e após, nunca inferior e ao último valor ofertado.

4.4 – A etapa de lances será considerada encerrada quando não houver mais licitantes interessados e declinarem da sua formulação.

4.5 – Será declarado vencedor o licitante que apresentar o MAIOR LANCE global.

4.6 – A adjudicação será feita para o lote, objeto do certame.

#### **5 – DA HABILITAÇÃO.**

5.1 – Apresentação do Atestado de Visita Técnica.

5.2 – A visita técnica para o conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação será obrigatória ao licitante para a verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



5.3 – A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 09 às 16 horas, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à **Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação** (que atestará ao interessado a ocorrência da visita técnica), através do telefone (19) 3492-8870 e/ou pelo e-mail [sde@capivari.sp.gov.br](mailto:sde@capivari.sp.gov.br), e será realizada no seguinte endereço: **Imóvel Gleba, denominada “GLEBA 5B2” (cinco B dois), situada no Bairro Ribeirão, neste município de Capivari, Estado de São Paulo, com área superficial de 7.978,31 m<sup>2</sup> (sete mil novecentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros), objeto da Matrícula nº 65.171.**

5.4 – O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

5.5 – A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados, capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo das concorrentes.

5.6 – A visita técnica será obrigatória, contudo, deverá ser assinada, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel nos termos do item 8 Termo de Referência.

5.7 – Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para a execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

## **6 – DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.**

6.1 – O pagamento será admitido em reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob a inteira e única responsabilidade do interessado na compra. (Item 6.3 do Termo de Referência).

6.2 – Serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda publicada no Diário Oficial, o pagamento total no valor de R\$ 1.539.813,63, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, conforme disposto no item 9.2 do Termo de Referência.

6.3 – É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteiras das condições, documentos necessários e prazos, visando a contratação futura do crédito imobiliário.

6.4 – Após 48 (quarenta e oito) horas da publicação da adjudicação, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito da compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Município nos moldes do item 7.3 do Termo de Referência.

6.5 – Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins, ou qualquer outra forma que não a prevista em edital.

6.6 – Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será emitido na posse do imóvel, após a celebração e assinatura do contrato de promessa de compra e venda.

## **7 – DA TRANSFERÊNCIA.**

7.1 – A posse dos imóveis será transmitida ao comprador somente após a celebração e assinatura do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

7.2 – Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis, com fato gerador a partir da data de adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome da Prefeitura Municipal de Capivari ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

7.3 – A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento total da alienação, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

7.4 – A escritura pública de compra e venda dos imóveis será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da quitação do valor total do contrato, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

7.5 – No prazo de 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



7.6 – Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre os imóveis, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

7.7 – É proibido ao promitente comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência dos imóveis.

7.8 – No caso de transferência do imóvel por procuração pública, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, devendo também fornecer uma cópia para a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação.

## **8 – RECURSO.**

8.1 – Fica assegurado aos licitantes, o direito a todos os recursos admitidos Lei Federal nº 14.133/2021. Os recursos eventualmente interpostos deverão ser encaminhados à Comissão de Licitações e protocolados no Departamento de Compras e Licitações ou através do e-mail [capivari.licitacao02@gmail.com](mailto:capivari.licitacao02@gmail.com).

8.2 – Recurso poderá ser realizado no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da data da lavratura da ata.

8.3 – A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, em sessão, sob pena de preclusão.

8.4 – O prazo de contrarrazões do recurso será o mesmo do recurso, e terá início da divulgação do recurso em site oficial.

## **9 – PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS.**

9.1 – Serão aceitas impugnações, pedidos de esclarecimentos, representações ou recursos através do e-mail: [capivari.licitacao02@gmail.com](mailto:capivari.licitacao02@gmail.com). Contudo, tais documentos deverão ser identificados, assinados e digitalizados, com a devida comprovação de que o requerente tem poderes para pleitear em nome da empresa interessada no certame, no caso de pessoa jurídica.

9.2 – Impugnações referentes ao certame poderão ser feitas com base no artigo 164 da Lei nº 14.133/2021.

# **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



9.3 – Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta lei ou para solicitar esclarecimento sobre seus termos, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis anteriores a data de abertura do certame.

## **10 – DAS PENALIDADES.**

10.1 – Em caso do não comparecimento para assinatura do contrato, após 05 (cinco) dias da convocação, o adjudicatário perderá o direito de adquirir o imóvel, sendo ofertado ao licitante 2º colocado, pelo mesmo preço ofertado pelo licitante 1º colocado, devendo efetuar o pagamento de acordo com o disposto neste Edital e Termo de Referência, sem prejuízo das penalidades e sanções legais.

## **11 – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR.**

11.1 – As multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre os imóveis.

11.2 – Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, com a devida quitação, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro de imóveis e a Prefeitura.

11.3 – Cumprir os prazos de transferência apontados no item 7 deste Edital, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela Prefeitura Municipal.

11.4 – Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas dos imóveis, bem como adotar todas as providências descritas no edital e em lei.

11.4.1 – A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

11.4.2 – As despesas incidentes sobre os imóveis relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação dos imóveis, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

# **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



11.4.3 – As regularizações e transferências dos imóveis perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Município de quaisquer ônus/providências pertinentes.

11.4.4 – O licitante vencedor deverá apresentar imediatamente ao agente de contratação após ser declarado vencedor, documentos oficiais demonstrando ter no mínimo 70 (setenta) funcionários registrados e/ou contratados pessoa jurídica no momento da homologação, sob pena de desclassificação.

11.4.5 – O licitante vencedor deverá dar início às obras no objeto da alienação no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura do contrato e iniciais suas atividades econômicas no município em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após o início das obras.

11.4.5.1 – Os prazos estabelecidos no item 11.4.5 poderão ser prorrogados uma vez, por igual período mediante pedido escrito do arrematante ao Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação, que decidirá conforme interesse público existente no momento da solicitação.

11.4.6 – O licitante vencedor deverá apresentar imediatamente após ser declarado vencedor documentos demonstrando capital social integralizado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou maior, apresentando juntamente a carteira CRC (Conselho Regional de Contabilidade) do responsável técnico, sob pena de desclassificação.

11.4.7 – Qualquer dúvida referente à documentação do Vencedor, deverá ser suspenso o leilão e consultado a Comissão de Desenvolvimento Econômico para sua deliberação.

## **12 – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS.**

12.1 – A simples participação, caracterizada pela apresentação da proposta, implicará a aceitação ou sujeição da proponente a todas as exigências e condições deste Edital e seus Anexos e de que a licitante está ciente de que os prazos para recursos das decisões exaradas são aqueles previstos na Lei nº 14.133/2021.

12.2 – A Prefeitura do Município Capivari não assumirá nenhuma responsabilidade pelo pagamento de impostos e outros encargos que competirem aos licitantes, nem se obrigará a fazer qualquer restituição ou reembolso de quantias, principais ou acessórias, que os mesmos despendarem com esses pagamentos.

# **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



12.3 – À Prefeitura do Município de Capivari fica reservado o direito de revogar esta licitação, quando considerada inoportuna ou inconveniente para o interesse público, sem que disso resulte qualquer direito à reclamação ou indenização dos participantes.

12.4. O Foro da Comarca de Capivari será o competente para dirimir controvérsias relacionadas com o cumprimento das cláusulas deste LEILÃO, renunciando a outros por mais privilegiados que sejam.

12.5. Para conhecimento do Público, expede-se o presente Edital, que será publicado no Diário Oficial do Município, Jornal de Grande Circulação, Imprensa do Estado de São Paulo e Imprensa Nacional.

Capivari, 15 de setembro de 2025.

**JOSÉ MURILO CASTELLANI**

**Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Emprego**

**VITOR HUGO RICCOMINI**

**Prefeito Municipal**

**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



**ANEXO I**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**(ARQUIVO EM PDF)**

**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



**ANEXO II**  
**MODELO DE PROPOSTA**

**LEILÃO PRESENCIAL Nº 002/2025**  
**EDITAL Nº 112/2025**

A LICITANTE \_\_\_\_\_ CNPJ/CPF SOB  
N.º \_\_\_\_\_, Rua/Av. \_\_\_\_\_, n.º \_\_\_\_\_, Cidade  
\_\_\_\_\_ SP, Fone: (16) \_\_\_\_\_, E-mail: \_\_\_\_\_ DEVIDAMENTE  
HABILITADA NO PROCESSO DE LICITAÇÃO, VEM POR MEIO DESTA, PELO SEU REPRESENTANTE  
QUE A SUBSCREVE, APRESENTAR SUA PROPOSTA, PARA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS  
CONSTANTES DO EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL N.º 003/2024.

PROPOSTA PARA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL DO LOTE:

Item	Descrição do Imóvel	Valor Global R\$
Item 1	Uma Gleba, denominada "GLEBA 5B2" (cinco B dois), situada no Bairro Ribeirão, neste município de Capivari, Estado de São Paulo, com área superficial de 7.978,31 m <sup>2</sup> (sete mil novecentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros), objeto da Matrícula nº 65.171.	R\$
<b>Valor Global por extenso:</b>		<b>R\$</b>

VALIDADE DA PROPOSTA: 60 (SESSENTA) DIAS CONTADOS DA DATA DA APRESENTAÇÃO.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

Será exigido do licitante vencedor, após a adjudicação da venda publicada no Diário Oficial do Município de Capivari, o pagamento total do valor de R\$ 1.539.813,63, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, conforme item 9.2 do Termo de Referência.

\_\_\_\_\_  
CNPJ/CPF DA PESSOA JURÍDICA/PESSOA FÍSICA  
ASSINATURA DO RESPONSÁVEL PELA PROPOSTA

**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | www.capivari.sp.gov.br



**ANEXO III**  
**AVALIAÇÕES DE MERCADO**  
**(ARQUIVO EM PDF)**

**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



## ANEXO IV MINUTA DO CONTRATO

Aos xxx do mês de xxxxxx de 202x, na cidade de Capivari, de um lado, como **VENDEDOR**, o **MUNICÍPIO DE CAPIVARI/SP**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede nesta cidade de Capivari, Estado de São Paulo, no Paço Municipal, à Rua XV de Novembro, 692, Centro, devidamente inscrito no CNPJ/MF sob nº 44.723.674/0001-90, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. **VITOR HUGO RICCOMINI**, brasileiro, portador do RG nº. xxxxxx SSP/SP e CPF/MF nº. xxxxxxxx, doravante denominado **OUTORGANTE**; e, de outro lado, como **COMPRADOR**, e de outro lado ....., entidade jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº ..... e Inscrição Estadual nº ....., estabelecida à Rua ....., nº ..., Bairro ....., na cidade de ...../SP, neste ato representada pelo sr ....., brasileiro, (estado civil), (profissão), portador da cédula de identidade R.G. nº ....., inscrito no C.P.F. sob nº ....., residente e domiciliado na Rua ....., nº ..., Bairro ....., na cidade de ...../SP, doravante denominado **OUTORGADO**; estando todos presentes, legalmente capazes, conhecidos entre si e na presença de duas testemunhas instrumentárias, estando entre si justos e contratados, estando este contrato vinculado ao Edital de Leilão Presencial nº 002/2025, e demais anexos concordam que:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO.

1.1. - O objeto deste termo contratual é a venda de bem imóvel: uma Gleba, denominada “GLEBA 5B2” (cinco B dois), situada no Bairro Ribeirão, neste município de Capivari, Estado de São Paulo, com área superficial de 7.978,31 m<sup>2</sup> (sete mil novecentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros), objeto da Matrícula nº 65.171.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR E PAGAMENTO.

2.1 - Pelo presente contrato e melhor forma de direito, o **OUTORGANTE** vende o imóvel mencionado no item 1.1. deste contrato ao **OUTORGADO**, pelo valor de **R\$ xxxxxx (xxxxxx)**.

2.2 – Será exigido do licitante vencedor, após a adjudicação da venda publicada no Diário Oficial do Município de capivari, o pagamento total do valor de R\$ 1.539.813,63, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, conforme item 9.2 do Termo de Referência.

2.3 – Os pagamentos acima mencionados, deverão ser efetuados na seguinte conta bancária, de titularidade da Prefeitura: Banco do Brasil, Agência 0699-8, Conta-corrente n.º 47.947.

## DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | www.capivari.sp.gov.br



### **CLÁUSULA TERCEIRA - DA TRANSFERÊNCIA.**

3.1 – A posse dos imóveis será transmitida ao comprador somente após a celebração e assinatura do contrato de promessa de compra e venda, conforme previsto no Edital de Licitação.

3.2 – Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre os imóveis, com fato gerador a partir da data de adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome da Prefeitura Municipal de Capivari ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente;

3.3 - A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento total da alienação, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório;

3.4 - A escritura pública de compra e venda dos imóveis será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da quitação do valor total do contrato, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro;

3.5 - No prazo de 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à Secretária de Desenvolvimento Econômico e Emprego cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome;

3.6 - Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre os imóveis, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

3.7 - É proibido ao promitente comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência dos imóveis;

3.8 - No caso de transferência dos imóveis por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório, devendo também fornecer uma cópia para a Secretária de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação.

### **CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR.**

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



4.1 - As multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre os imóveis.

4.2 - Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, com a devida quitação, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro de imóveis e a Prefeitura.

4.3 - Cumprir os prazos de transferência apontados no item 10 do Termo de Referência, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela Prefeitura Municipal.

4.4 - Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas dos imóveis, bem como adotar todas as providências descritas no edital e em lei.

4.4.1 - A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

4.4.2 - As despesas incidentes sobre os imóveis relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação dos imóveis, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

4.4.3 - As regularizações e transferências dos imóveis perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Município de quaisquer ônus/providências pertinentes.

4.4.4 - O licitante vencedor deverá apresentar imediatamente ao agente de contratação após ser declarado vencedor, documentos oficiais demonstrando ter no mínimo 70 (setenta) funcionários registrados e/ou contratados pessoa jurídica no momento da homologação, bem como comprovar o capital social integralizado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou maior, sob pena de desclassificação.

4.4.5 - O licitante vencedor deverá dar início às obras no objeto da alienação no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura do contrato e iniciar suas atividades econômicas no município em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após o início das obras.

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



4.4.5.1 – Os prazos estabelecidos no item 4.4.5 poderão ser prorrogados uma vez, por igual período mediante pedido escrito do arrematante ao Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação, que decidirá conforme interesse público existente no momento da solicitação.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DO FORO E DAS DISPOSIÇÕES FINAIS.**

5.1 - Fica eleito o Foro da Comarca de Capivari/SP para dirimir quaisquer controvérsias que porventura surjam acerca deste contrato.

5.2 - O Outorgado COMPRADOR deverá manter-se em condições que não lhe vedem contratações com a Administração Pública durante toda execução do contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento em duas vias, uma das quais fica em posse do comprador e outra outra juntada aos autos da licitação.

Capivari, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_.

CONTRATANTE

CONTRATADO

TESTEMUNHA

TESTEMUNHA

## **DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)



**ANEXO V**  
**TERMO DE CIENCIA E NOTIFICAÇÃO (TCESP)**

OUTORGANTE: \_\_\_\_\_

OUTORGADI: \_\_\_\_\_

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): \_\_\_\_\_

OBJETO: \_\_\_\_\_

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

**1. Estamos CIENTES de que:**

- a) o ajuste acima referido estará sujeito a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, conforme dados abaixo indicados, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) Qualquer alteração de endereço – residencial ou eletrônico – ou telefones de contato deverá ser comunicada pelo interessado, peticionando no processo.
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

**2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e conseqüente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

**LOCAL e DATA:** \_\_\_\_\_

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | www.capivari.sp.gov.br



**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA  
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo contratante:**

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**Pela contratada:**

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome: \_\_\_\_\_

Cargo: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

Assinatura: \_\_\_\_\_

(\*) Facultativo. Indicar quando já constituído, informando, inclusive, o endereço eletrônico.

**DEPARTAMENTO DE COMPRAS E LICITAÇÕES**

Rua XV de Novembro, 639, Centro, Capivari/SP - 13.360-023 | (19) 3492-9224 | [www.capivari.sp.gov.br](http://www.capivari.sp.gov.br)