



PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 668/2026

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 02/2026

VENDEDORA: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul - SP.

OBJETO: *Visa-se a alienação de imóveis urbanos, com benfeitorais, pertencentes ao patrimônio do Município, observando-se que as ofertas não poderão ser inferiores ao valor mínimo apurado em Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, cujos laudos integram o processo administrativo assegurado, em fase própria e posterior à disputa, o direito de preferência aos atuais ocupantes dos imóveis, nos termos do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal autorizadora, desde que participem regularmente do certame e igualem o valor do maior lance ofertado por terceiros, observadas as regras relativas ao ressarcimento das benfeitorias, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.*

RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS:

A partir das 08h00 do dia 15/07/2026 até às 08h00 do dia 06/08/2026

ABERTURA E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS:

A partir das: 08h01 até às 08h15, do dia 06/08/2026

INÍCIO DA SESSÃO DE DISPUTA DE PREÇO:

A partir das 08h16, do dia 06/08/2026

TEMPO DE DISPUTA (HORAS): 03 (três) horas.

LOCAL: BLL - Bolsa de Licitações do Brasil: www.bllcompras.org.br “Acesso identificado”

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior oferta

PREFERÊNCIA ME/EPP/EQUIPARADAS: Não se aplica

DIREITO DE PREFERÊNCIA: Aplicável aos licitantes que comprovem a ocupação regular e de boa-fé do imóvel, exercido após o encerramento da etapa de lances, na forma do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021 e conforme operacionalização prevista neste Edital..

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 1





PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

EDITAL DE LICITAÇÃO Nº 29/2026 LEILÃO ELETRÔNICO Nº 02/2026 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 668/2026

PREÂMBULO

Torna-se público que a **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP**, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 45.138.070/0001-49, situada na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.616, Centro, através do Senhor **EVANDRO FARIAS MURA**, Prefeito Municipal, realizará licitação na modalidade **LEILÃO**, na forma **ELETRÔNICA**, com critério de julgamento do tipo **MAIOR OFERTA**, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 - https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/14133.htm, Lei nº 4.653 de 14/03/2024 alterada pela Lei nº 4.921 de 13/08/2025 e demais legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e Termo de Referência.

Data da sessão: 06/08/2026- Horário: a partir 08h16

Local: BLL - Bolsa de Licitações do Brasil: www.bllcompras.org.br “Acesso identificado”

Critério de Julgamento: *Maior oferta*

- a) Da sessão: Os trabalhos serão conduzidos por servidor designado, mediante inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos diretamente na plataforma **BLL COMPRAS** pelo site: www.bll.org.br, e poderá ser acompanhada de forma remota.
- b) Data limite para recebimento das propostas: **06/08/2026 às 08h00min**.
- c) Data e horário da Abertura da Sessão: **08h01min do dia 06/08/2026**, no endereço eletrônico informado acima.
- d) Ocorrendo decretação de feriado ou outro fato superveniente que impeça a realização desta licitação na data acima mencionada, o evento será automaticamente transferido para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário, independentemente de nova comunicação.
- e) Todas as referências de tempo no Edital, no Aviso e durante a Sessão Pública observarão obrigatoriamente o horário de Brasília - DF e, dessa forma, serão registradas no sistema eletrônico e na documentação relativa ao certame.
- f) Endereço: As propostas de preços e a documentos para habilitação serão recebidas exclusivamente por meio eletrônico no endereço: plataforma **BLL COMPRAS** pelo site: www.bll.org.br.
- g) A presente licitação será processada exclusivamente por meio eletrônico, disponibilizada e processada no endereço eletrônico plataforma **BLL COMPRAS** pelo site: www.bll.org.br, a que as licitantes interessadas se submetem, devendo providenciar o seu credenciamento junto ao referido sistema, no sítio **SUPRACITADO**, para obtenção da chave de identificação e da senha, antes da data determinada para a realização da sessão.
- h) Os Documentos de Habilitação serão exigidos apenas da licitante que ofertar a maior oferta,

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 2





após a fase de lances nos termos do inciso II, artigo 63 da Lei Federal 14.133/2021.

- i) Os interessados poderão visitar os imóveis a serem alienados, não sendo a visita técnica obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o COMPRADOR não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem.
- j) Os imóveis serão ofertados e vendidos individualmente, correspondendo cada imóvel a um item para fins de adjudicação, na ordem estabelecida no Anexo I deste Edital.

1- DO OBJETO

1.1. O objeto desta licitação é a alienação de imóveis urbanos, com benfeitorais, pertencentes ao patrimônio do Município, observando-se que as ofertas não poderão ser inferiores ao valor mínimo apurado em Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, cujos laudos integram o processo administrativo assegurado, em fase própria e posterior à disputa, o direito de preferência aos atuais ocupantes dos imóveis, nos termos do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal autorizadora, desde que participem regularmente do certame e igualem o valor do maior lance ofertado por terceiros, observadas as regras relativas ao ressarcimento das benfeitorias, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência e seus anexos.

1.2. **O julgamento das propostas será realizado pelo critério de maior lance, apurado ao final da etapa competitiva realizada no sistema eletrônico.**

1.3. **Conforme estabelece o Art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, será assegurado o direito de preferência na arrematação aos licitantes que comprovem a ocupação regular do imóvel objeto da licitação.**

1.4. **O exercício do direito de preferência não altera o critério de julgamento, consistindo em faculdade legal conferida ao ocupante de boa-fé para igualar a melhor oferta válida, em fase posterior à disputa**

1.5. Para o exercício deste direito, as empresas Clarissa Confecções (Lote 17) e Jesselino Rodrigues Machado (Lote 20) deverão:

1.3.1. Participar regularmente do certame, submetendo-se a todas as regras e condições estabelecidas no edital.

1.3.2. Igualar a proposta ao valor do maior lance ofertado por terceiros durante a sessão pública do leilão.

1.6. A comprovação da ocupação legal decorre da Lei nº 2.494/2008, que autorizou a concessão onerosa das áreas para as referidas empresas

1.4.1. Caso o vencedor seja um terceiro, este deverá efetuar o pagamento integral do lance, sendo que o valor correspondente às benfeitorias será destinado ao ressarcimento imediato do ex-concessionário no ato da assinatura do contrato

2- DA DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

2.1. Os imóveis a serem leiloados seguem descritos na Lei 4.653 de 14/03/2024 alterada pela Lei 4.921 de 13/08/2025, na seguinte ordem:

2.1.1. Lote 17 (dezessete) da Quadra 02 (dois), localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III, objeto da Matrícula nº 22.884, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente medindo 20,00m (vinte metros)





PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

confronta-se com a Rua do Empreendedor; de quem dessa rua olha para o imóvel, do lado direito, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 18 (dezoito); do lado esquerdo, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 16 (dezesesseis); e finalmente nos fundos, medindo 20,00m (vinte metros), confronta-se com o lote nº 26 (vinte e seis), perfazendo uma área total de 900,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 11466-000.

2.1.1.1. Valor da Construção: R\$ 190.858,91– 55,14% (ressarcimento a empresa Clarissa Confeções no ato da assinatura do contrato).

2.1.1.2. Valor Terreno: R\$ 155.250,00– 44,86 %

2.1.1.3. Valor Total: R\$ 346.108,91– 100%

2.1.2. Lote 20 (vinte) da Quadra (02), localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III, objeto da Matrícula nº 22.887, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente medindo 20,00m (vinte metros) confronta-se com a Rua do Empreendedor; de quem dessa rua olha para o imóvel, do lado direito, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 21 (vinte e um); do lado esquerdo, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 19 (dezenove); e finalmente nos fundos, medindo 20,00m (vinte metros), confronta-se com o lote nº 23 (vinte e três), perfazendo uma área total de 900,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 11469-00.

2.1.2.1. Valor Construção: R\$ 114.515,34 – 42,45% (ressarcimento a empresa Jesselino Rodrigues Machado no ato da assinatura do contrato).

2.1.2.2. Valor Terreno: R\$ 155.250,00– 57,55%

2.1.2.3. Valor Total: R\$ 269.765,34– 100%

2.1.3. É assegurado aos atuais concessionários o direito de preferência para adquirir os imóveis, consoante artigo 77 da Lei 14.133/21 e artigo 7º, § 3º da LEI Nº 4653, DE 14 DE MARÇO DE 2024., alterada pela LEI Nº 4921, DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

2.1.4. Caso os atuais concessionários exerçam o direito de preferência e vença o certame, o valor das benfeitorias será abatido do valor total, devendo ele pagar ao Município apenas o valor referente ao terreno e eventual ágio.

2.1.5. Caso os imóveis venham a ser arrematados por um terceiro, esse deverá pagar o valor correspondente às benfeitorias à vista e diretamente ao ex-concessionário, a título de ressarcimento, no ato da assinatura do contrato, e o valor correspondente ao terreno deverá ser pago ao Município, podendo ser parcelado em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, consoante artigos 2, § 3º e 7º, § 2º, I e II da LEI Nº 4653, DE 14 DE MARÇO DE 2024., alterada pela LEI Nº 4921, DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

2.7. A licitação será dividida em **02 (dois) itens**, facultando-se ao licitante a participação em quantos itens forem de seu interesse.

2.8. A venda será feita *ad corpus*, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões dos imóveis, constantes das respectivas matrículas nos ofícios de registro de imóveis. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas nos imóveis não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o Município, não ensejando





devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

3 - ESTIMATIVA DA OFERTA E PAGAMENTO

3.1 Os valores mínimos foram estabelecidos conforme Laudos de Avaliação elaborados pela Comissão de Avaliação do Município de Santa Fé do Sul - SP, designada pela Portaria nº 221/2022.

3.2 Os preços das propostas deverão ser cotados em moeda corrente obedecida as condições deste edital e demais anexos.

3.3 **O objeto deste Edital será alienado por preço nunca inferior ao da avaliação.**

3.4 O pagamento será realizado mediante emissão de Guia pelo Setor de Tributos do Município.

3.5 Caso os atuais concessionários exerçam o direito de preferência e vença o certame, o valor das benfeitorias será abatido do valor total, devendo ele pagar ao Município apenas o valor referente ao terreno e eventual ágio, na seguinte porporção:

3.5.1. Lote 17

Valor Terreno devido ao Município em percentual 44,86% do valor após a disputa.

a) Valor Construção (Crédito da Empresa): 55,14% do valor após a disputa.

b) Regra de Lance: Caso a empresa **Clarissa Confecções** seja a vencedora, o valor das benfeitorias será **integralmente deduzido** do preço final, devendo a mesma quitar apenas o valor referente ao terreno e eventual ágio oferecido sobre ele.

3.5.2. Lote 20

Valor Terreno devido ao Município em percentual 57,55% do valor após a disputa.

a) Valor Construção (Crédito da Empresa): 42,45% do valor após a disputa.

b) Regra de Lance: Caso o Sr. **Jesselino Rodrigues Machado** seja o vencedor, o valor das benfeitorias será **integralmente deduzido** do preço final, restando ao vencedor o pagamento do valor do terreno e eventual ágio.

3.6 Caso os imóveis venham a ser arrematados por um terceiro, esse deverá pagar o valor correspondente às benfeitorias à vista e diretamente ao ex-concessionário, a título de ressarcimento, no ato da assinatura do contrato, e o valor correspondente ao terreno deverá ser pago ao Município, podendo ser parcelado em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, consoante artigos 2, § 3º e 7º, § 2º, I e II da LEI Nº 4653, DE 14 DE MARÇO DE 2024., alterada pela LEI Nº 4921, DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

3.6.1. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

3.6.2. Os pagamentos dos terrenos realizados pelas empresas concessionárias e por terceiros poderão serem realizados em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, conforme dispõe o § 3º, art. 2º, da Lei nº 4.921 de 13/08/2025.

3.6.3. O pagamento único ou primeira parcela, em caso de parcelamento, se dará no ato da assinatura do contrato.

3.6.4. As demais parcelas, quando do parcelamento, se darão no 10º dia do mês, respeitado o prazo mínimo de 30 (trintas) dias entre a primeira e segunda parcela.

3.6.5. No caso de atraso pelo COMPRADOR, os valores devidos ao município serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

3.7 Faculta-se ao licitante ofertar valores para um ou mais item, sendo que as ofertas deverão ser feitas, individualizadamente, para cada item, de modo a permitir sua comparação com as ofertas dos demais licitantes para os mesmos itens.





3.8 Não serão aceitos valores finais, inferiores ao valor estimado para cada Imóvel, haja vista, que trata-se de VALOR MÍNIMO DE REFERÊNCIA.

3.9 Da Forma de Pagamento (À vista ou a Prazo)

3.9.1. O pagamento será realizado mediante emissão de Guia pelo Setor de Tributos do Município, consoante forma de pagamento escolhida pelo participante.

3.9.2. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

3.9.3. O pagamento único ou primeira parcela, em caso de parcelamento, se dará no ato da assinatura do contrato.

3.9.4. As demais parcelas, quando do parcelamento, se darão no 10º dia do mês, respeitado o prazo mínimo de 30 (trintas) dias entre a primeira e segunda parcela.

4. DA DISPONIBILIZAÇÃO DO EDITAL

4.1. Os interessados em participar da presente poderão obter a versão completa do Edital e seus anexos disponibilizados somente em mídia digital através de download gratuito na plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br ou na página eletrônica do município no site: <https://www.santafedosul.sp.gov.br>, e ainda no Portal Nacional de Compras Públicas (PNCP) a partir da data da publicação do aviso desta licitação no Diário Oficial Eletrônico do Município de Santa Fé do Sul - SP.

4.2. Os interessados que efetuarem o download dos editais disponíveis e que estejam interessados em participar do Leilão deverão, obrigatoriamente, acompanhar as possíveis alterações ocorridas no Edital, bem como esclarecimentos a eventuais dúvidas e questionamentos realizados.

6- DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO

6.1. As impugnações e eventuais pedidos de esclarecimento, aos termos deste Edital poderão ser interpostas por qualquer cidadão, devendo ser enviadas em até 03 (três) dias úteis antes da data designada para o recebimento das propostas, mediante petição a ser encaminhada preferencialmente na plataforma BLL - Bolsa de Licitações do Brasil (www.bllcompras.org.br), ou em caso de indisponibilidade poderá ser encaminhada via e-mail, a saber licita@santafedosul.sp.gov.br.

6.1.1. Não serão conhecidas as impugnações apresentadas fora do prazo legal, subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pela licitante, e/ou não motivadas.

6.1.2. Não serão conhecidas as impugnações efetuadas por meio diverso do que o estabelecido no item 6.1 deste edital.

6.2. A petição deverá ser assinada pelo cidadão ou pelo licitante, acompanhada de cópia de seu documento de identificação e CPF, ou pelo representante legal do licitante, com indicação de sua razão social, número do CNPJ e endereço, número do documento de identificação e CPF do signatário e comprovante do poder de representação legal (contrato social).

6.3. Serão consideradas INTEMPESTIVAS, as impugnações endereçadas por outras formas ou por outros endereços eletrônicos, que por essa razão não sejam recebidas pelo(a) Agente/Comissão no prazo estabelecido.

6.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

6.5. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

motivada pelo (a) servidor designado e encaminhado a Autoridade Superior para as deliberações necessárias, nos autos do processo de licitação.

6.6. Acolhida a impugnação, será designada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração não afetar a formulação das propostas, conforme art. 55, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

6.7. A decisão do(a) Autoridade Superior será enviada ao impugnante por e-mail e disponibilizada na plataforma da BLL - Bolsa de Licitações do Brasil para conhecimento de todos os interessados.

6.8. Se houver alteração na data da licitação a mesma será publicada no Diário Eletrônico Municipal e no site da Prefeitura (<https://www.santafedosul.sp.gov.br>).

6.9. O pedido de esclarecimentos referentes ao processo licitatório será encaminhado ao servidor designado, até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública, os interessados poderão formular consultas junto ao Departamento de Licitações e Contratos da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, através do e-mail: licita@santafedosul.sp.gov.br.

6.10. No caso de ausência de solicitação, pelos licitantes, de esclarecimentos adicionais aos ora fornecidos, pressupõe-se que os elementos constantes deste ato convocatório são suficientemente claros e precisos, não cabendo, portanto, posteriormente, qualquer reclamação.

7. - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar do Leilão Eletrônico e oferecer lances as Pessoas Jurídicas inscritas, respectivamente, no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ), do Ministério da Fazenda, desde que atendam às exigências, inclusive quanto à documentação constante deste Edital e seus Anexos e, estiver devidamente cadastrada junto ao Órgão Provedor do Sistema, através da plataforma BLL COMPRAS no endereço www.bll.org.br.

7.2. Da participação das Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP):

7.2.1. Será regida pela Lei Complementar N.º 123/2006.

7.2.2. Não poderão se beneficiar do tratamento jurídico diferenciado previsto na Lei Complementar N.º 123/2006 as Microempresas (MEI e ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) que se enquadrem em qualquer das exclusões previstas no art. 3º, §4º, da Lei Complementar N.º 123/2006.

7.3. Não poderá disputar o leilão aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Administração Municipal de Santa Fé do Sul ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como demais vedados pelo Art. 14 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

7.4. PREFERÊNCIA ME/EPP: NÃO

7.4.1. Justifica-se a não observância do artigo 48, III da Lei Complementar n. 147/2014, tendo em vista a impossibilidade de identificar, em pesquisa de mercado, a existência de fornecedores competitivos enquadrados nessa categoria e sediados local e regionalmente e capazes de cumprir as exigências estabelecidas neste instrumento convocatório. A ausência de parâmetros que afastem esses riscos, poderá acarretar prejuízo e desvantagem à Administração, pela inexistência de um

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 – Fls. 7





ambiente competitivo real entre microempresas e empresas de pequeno porte, para a disputa de respectiva pretensão contratual. A isso tudo, some-se o problema de contratação de empresas de pequeno porte em contratações para as quais elas não possuem efetivas condições de suportar as nuances da contratação com o Poder Público, com a possibilidade de conduzir um certame fracassado. Demais disso, é notório que a restrição à participação de outras empresas, apesar de amparada pela Lei Complementar nº 123, de 2006, não é absoluta. De todo modo, as ME e EPP terão garantidos assuas prerrogativas de tratamento diferenciado e favorecido, dispostos na Lei Complementar nº 123, de 2006, razão pela qual decisão preserva a competitividade do certame, garante a isonomia e possibilita a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

8. - DO PROCEDIMENTO

8.1.1. O Leilão será realizado via sistema eletrônico por meio da INTERNET, em sessão pública, denominado Leilão Eletrônico e mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases.

8.2. O Leilão Eletrônico será realizado através da utilização plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br.

8.3. Os trabalhos serão conduzidos por servidor designado, com o suporte de sua Equipe de Apoio.

8.4. O licitante interessado em participar do leilão eletrônico encaminhará, exclusivamente, via sistema, sua proposta inicial do(s) item(ns) de seu interesse até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

8.5. O licitante declarará em campo próprio do sistema:

8.6. A inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

8.7. O pleno conhecimento e a aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital; e

8.8. Responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema diretamente ou por intermédio de seu representante, assumidas como firmes e verdadeiras.

8.9. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final máximo quando do registro da proposta.

8.9.1. O valor final máximo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo licitante durante a fase de disputa, desde que não assuma valor inferior a lance anteriormente registrado por ele no sistema.

8.9.2. O valor máximo parametrizado na forma da subdivisão anterior possuirá caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou entidade contratante, podendo ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

8.10. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

8.10.1. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação a lance que cobrir a melhor oferta, deverá ser de **R\$ 500,00 (quinhentos reais).**





8.10.2. **Após o encerramento da etapa de lances e antes da adjudicação do objeto, será assegurado o exercício do direito de preferência ao licitante que, submetendo-se integralmente às regras deste Edital, comprove a ocupação de boa-fé do imóvel, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133, de 2021, ainda que não tenha sido o autor do maior lance ao final da fase competitiva.**

8.10.3. Para fins de operacionalização do direito de preferência no ambiente eletrônico, quando o lote ingressar em fase de julgamento da habilitação, proceder-se-á desclassificação temporária dos demais licitantes, permanecendo habilitado apenas o licitante detentor do ocupante de boa-fé do imóvel, até que seja oportunizado o exercício do direito de preferência pelo ocupante de boa-fé devidamente comprovado.

8.10.4. Na hipótese de o ocupante de boa-fé do imóvel não figurar como autor do maior lance, este será convocado por meio do sistema eletrônico, passando a ocupar a primeira colocação, a fim de que, se for de seu interesse, manifeste-se no prazo de **02 (duas) horas**, para exercer o direito de preferência, mediante a oferta de proposta de preço em valor igual ao maior lance apresentado na disputa, observadas as mesmas condições e o preço mínimo de alienação.

8.10.5. Durante o prazo previsto no subitem anterior, a negociação poderá ser realizada exclusivamente por meio do chat do sistema, observado que, por funcionalidade da plataforma, apenas o licitante classificado em primeiro lugar possui permissão para envio de mensagens e apresentação de proposta.

8.10.6. Caso o ocupante de boa-fé exerça validamente o direito de preferência, será declarado vencedor do lote. Na hipótese de renúncia expressa, ausência de manifestação ou não exercício no prazo estabelecido, operar-se-á a preclusão do direito de preferência, devendo o sistema proceder à reclassificação dos licitantes, restabelecendo-se a ordem original de classificação apurada ao final da etapa de lances.

8.10.7. Na hipótese de o ocupante de boa-fé não manifestar interesse, renunciar expressamente ou não se manifestar no prazo estabelecido, operar-se-á a preclusão do direito de preferência, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133, de 2021, e proceder-se-á reclassificação dos demais licitantes, restabelecendo-se a ordem original de classificação apurada ao final da etapa de lances, para prosseguimento regular do julgamento.

8.10.8. O disposto neste item aplica-se exclusivamente aos licitantes que comprovem a ocupação regular e de boa-fé do imóvel, nos termos da legislação vigente e da documentação exigida neste Edital, não conferindo direito automático à arrematação, mas apenas à igualação da melhor oferta válida apresentada na disputa.

8.11. Definido o resultado do julgamento, quando a melhor proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação, o leiloeiro poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro colocado, por meio do sistema.

8.11.1. Concluída a negociação de que trata a subdivisão acima, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, que deverá ser anexada aos autos do processo de contratação.



8.11.2. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação.

9. - DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA E DA EFETIVA PARTICIPAÇÃO

9.1. Os interessados em participar deste Leilão deverão credenciar-se, previamente, perante o sistema eletrônico provido pela plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br.

9.2. Para ter acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar do Leilão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas junto a plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br, na aba "CADASTRE-SE", selecionando a opção "Fornecedor" e preenchendo todos os dados solicitados para finalizar o cadastro.

9.3. Os dados para cadastro exigidos são os que seguem, conforme item 7.1 do regulamento da plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br.

9.3.1. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

a) Para fins de habilitação, deverá a empresa comprovar os seguintes requisitos:

9.3.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA

a) Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

b) Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

c) Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

d) Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

e) Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

f) Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

g) Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107, da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

h) Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.3.1.2. HABILITAÇÃO FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA



PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda ou no Cadastro de Pessoas Físicas;
- b) Prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual e/ou Municipal, relativa à sede ou ao domicílio do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do certame;
- c) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeito de Negativa, relativa a Tributos Federais (inclusive às contribuições sociais) e à Dívida Ativa da União;
- d) Certidão de regularidade de débito Estadual, da sede ou do domicílio do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- e) Certidão de regularidade de débito com a Fazenda Municipal da sede ou do domicílio do licitante relativa aos tributos incidentes sobre o objeto desta licitação;
- f) Certidão de regularidade de débito para com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- g) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT ou Positiva de Débitos Trabalhistas com Efeito de Negativa.

9.4. Para efetivação do cadastro, o interessado deverá enviar os documentos acima elencados, por meio da plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br.

9.4.1. Os interessados em se credenciar na Plataforma poderão obter maiores informações na página www.bll.org.br, podendo sanar eventuais dúvidas através da central de atendimento do Portal.

9.5. A chave de identificação e a senha poderão ser utilizadas em qualquer leilão eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa justificada do Portal de Compras Públicas.

9.6. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso, em quaisquer transações efetuadas diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Portal de Compras Públicas, ao provedor do sistema ou ao órgão promotor da licitação responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

9.7. O credenciamento do licitante e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica na responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao Leilão Eletrônico.

9.8. A participação no Leilão Eletrônico se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observando data, horário e limites estabelecidos.

9.9. O encaminhamento de proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital e Termo de Referência. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

9.10. Caberá ao licitante acompanhar todas as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, bem como as mensagens disponibilizadas através do site, desde a data da publicação do Edital até a sua homologação, ficando a Administração isenta de quaisquer





responsabilidades diante da inobservância das mensagens emitidas pelo sistema ou da desconexão deste.

9.11. O credenciamento neste leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste edital e Termo de Referência, bem como submissão às demais obrigações legais dele decorrente.

10. - DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA

10.1. Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico provido pela plataforma BLL COMPRAS, a proposta com o preço, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital e Termo de Referência, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública, quando, então, encerrar-se-á automaticamente a etapa de envio de propostas.

10.1.1. Será exigida a apresentação dos documentos de habilitação, em momento posterior ao julgamento das propostas e apenas pelo licitante vencedor, conforme previsto no Art. 63, inciso II da Lei nº 14.133/2021, os quais deverão serem enviadas no prazo de **2 (duas) horas, após o envio de mensagem via sistema.**

10.2. O licitante organizado em cooperativa deverá declarar que cumpre os requisitos estabelecidos no artigo 16 da Lei nº 14.133, de 2021.

10.3. A falsidade nas declarações realizadas sujeitará o licitante às sanções previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e neste Edital.

10.4. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta até a abertura da sessão pública.

10.5. Caberá ao licitante interessado em participar da licitação acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e se responsabilizar pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.

10.6. O licitante deverá comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

11. - DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA

11.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico provido pela plataforma BLL COMPRAS pelo site: **www.bll.org.br**, dos seguintes campos:

11.2. Valor proposto para cada item de seu interesse, em moeda corrente nacional com no máximo **2 (duas) casas** decimais após a vírgula;

11.3. O preço ofertado tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lance, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

11.4. O prazo de validade da proposta não será inferior a **60 (sessenta) dias**, a contar da data de sua apresentação.

11.4.1. Caso o prazo de que trata o item acima, não esteja expressamente indicado na proposta, o mesmo será considerado como aceito para efeito de julgamento.





11.4.2. Em circunstâncias excepcionais, o órgão licitante poderá solicitar a prorrogação do prazo de validade das propostas, não sendo admitida a introdução de quaisquer nas mesmas.

11.5. Os licitantes devem respeitar os preços mínimos estabelecidos nas normas de regência de contratações públicas, quando participarem de licitações públicas.

11.6. Após a abertura da sessão pública, não caberá desistência da proposta.

11.6.1. As propostas de preços são irretratáveis, não se admitindo retificações ou alterações nos preços e nas condições estabelecidas.

11.7. Vícios, erros e/ou omissões, que não impliquem em prejuízo para o Município, poderão ser desconsiderados pelo servidor designado, cabendo a esta agir em conformidade com os princípios que regem a Administração Pública.

12. - DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES

12.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente em sessão pública, por meio de sistema eletrônico da plataforma BLL COMPRAS pelo site: www.bll.org.br, na data, horário e local indicados neste Edital.

12.2. Para participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 7 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, em cada item de seu interesse, até o momento anterior à data e horário estipulado para abertura das propostas.

12.3. As propostas iniciais serão recebidas até o momento imediatamente anterior à data e horário estipulado no preâmbulo deste edital, obedecendo ao horário oficial de Brasília, após terá início a sessão pública de disputa.

12.4. Somente poderão participar da etapa de disputa por lances os licitantes com propostas iniciais registradas no item disputado.

12.5. O encaminhamento de proposta inicial pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital e Termo de Referência. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

12.6. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo do Edital, o servidor designado realizará a abertura das propostas iniciais e dará início à etapa competitiva da licitação.

12.7. O sistema do leilão eletrônico ordenará as propostas iniciais adotando como critérios de desempate o maior valor e a data e hora mais antiga de registro no sistema.

12.8. Iniciada a etapa competitiva, os licitantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio do sistema eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

12.8.1. O lance deverá ser ofertado de acordo com o tipo de licitação indicada no preâmbulo deste edital.

12.8.2. Os licitantes poderão oferecer lances sucessivos dentro do período de 03 (três) horas, observando o horário fixado para abertura da sessão e as regras estabelecidas no Edital e Termo de Referência.



12.9. O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

12.10. O intervalo mínimo de diferença de valores 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\$ 500,00 (quinhentos reais).**

12.11. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

12.12. A etapa de lances da sessão pública terá **duração de 03 (três) horas**.

12.13. Conhecido o licitante vencedor do item, o servidor designado para conduzir a sessão procederá à análise das condições de participação do mesmo no certame, podendo requisitar via "Chat" de comunicação do sistema os documentos comprobatórios; devendo a diligência ser atendida pelo licitante vencedor no prazo máximo de 2 (duas) horas, contadas do horário da publicação da requisição no "Chat".

12.13.1. Caso o vencedor de disputa seja inabilitado por não atender aos requisitos de participação disciplinados no edital, poderá ser declarado novo vencedor do item, obedecida a ordem de classificação que deverá, obrigatoriamente, eleger o maior lance ofertado pelo novo licitante.

12.14. Para fins de declaração de vencedor do item sem lances ou novo vencedor do item, o proponente melhor classificado será questionado, via "Chat" de comunicação do sistema, quanto ao seu interesse em manter a proposta ou lance.

12.15. No caso de desconexão com o servidor designado para conduzir a sessão, no decorrer da etapa competitiva, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retomando o servidor designado, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízos dos atos realizados.

12.15.1. Quando a desconexão persistir, a sessão do Leilão Eletrônico poderá ser suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes, através do "Chat" de troca de mensagens, divulgando data e hora da reabertura da sessão.

12.16. Os licitantes deverão manter constante atenção às mensagens enviadas através do sistema do Leilão Eletrônico, via "Chat" de troca de mensagens, sendo vedadas quaisquer posteriores alegações de desconhecimento dos conteúdos das informações comunicadas.

12.17. Ao arrematar o bem, o licitante/arrematante declara aceitar recebê-lo nas condições em que se encontra, em local indicado e à disposição dos interessados, sendo que após a declaração de vencedor, o arrematante não poderá alegar desconhecimento do estado de conservação do item, por desobrigação do pagamento ou da retirada ou cumprimento de outra obrigação.

12.18. Declarado vencedor, o arrematante deverá proceder oportunamente ao pagamento do valor que ofereceu, sob pena de sanções legais e cobrança judicial do valor ofertado.

12.19. Os encargos tributários (ICMS, ITBI, Taxas, etc.), eventualmente incidentes sobre os bens arrematados, assim como as obrigações fiscais acessórias, são de responsabilidades exclusivas do





ARREMATANTE/COMPRADOR(a).

13. - DO ENCAMINHAMENTO DA PROPOSTA VENCEDORA.

13.1. O servidor designado para conduzir a sessão solicitará ao licitante da melhor proposta ofertada que, no prazo de **2 (duas) horas** contado a partir da declaração de vencedor(a), envie exclusivamente via sistema a proposta adequada ao último lance ofertado, conforme **Modelo de Proposta (Anexo II do Edital)**.

13.1.1. Caberá ao servidor designado para conduzir a sessão decidir pela prorrogação do prazo acima, mediante justificativa devidamente fundamentada por fato superveniente manifestado pelo licitante.

14. - DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO E DO PRAZO DE ENVIO

14.1. Para comprovar a sua habilitação o licitante que ofertou o maior lance deverá apresentar a documentação que deverá ser enviada exclusivamente via sistema eletrônico, de forma legível, no sentido de que ofereça condições de análise, no prazo até **2 (duas) horas**, após convocação do servidor designado para conduzir a sessão, sob pena de inabilitação, podendo ser prorrogado por solicitação escrita e justificada do licitante, formulada antes de findo o prazo, e formalmente aceita pelo servidor designado.

14.2. Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do licitante detentor da proposta de melhor lance, o servidor designado para conduzir a sessão verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- a) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS; e
- b) Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, mantidos pela Controladoria-Geral da União.

14.2.1.1. Caso conste na Consulta de Situação do Licitante a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o servidor designad diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

14.2.1.2. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

14.2.2. Constatada a existência de sanção, o servidor designado reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.

14.2.3. Havendo a necessidade de envio de documentos de habilitação complementares, necessários à confirmação daqueles exigidos neste Edital e já apresentados, o licitante será convocado a encaminhá-los, em formato digital, via sistema, no prazo a ser estipulado, sob pena de inabilitação.

14.2.4. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à





integridade do documento digital.

14.2.5. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

14.2.6. Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

14.2.6.1. Serão aceitos registros de CNPJ de licitante matriz e filial com diferenças de números de documentos pertinentes ao CND e ao CRF/FGTS, quando for comprovada a centralização do recolhimento dessas contribuições.

14.2.7. Os licitantes deverão encaminhar, através do sistema, nos termos deste Edital, a documentação relacionada nos itens a seguir, para fins de habilitação:

14.3. A representação da pessoa jurídica poderá se dar por meio de procuração, por instrumento público ou particular com firma reconhecida, carta de preposto ou Contrato Social, exigindo-se, contudo, fotocópia autenticada da identidade (ou documento equivalente) do representante.

14.4. Os licitantes poderão outorgar a terceiros poderes específicos para participação na licitação e formalização da compra do imóvel, devendo o procurador constituído entregar, além dos documentos exigidos para a participação deste, o instrumento procuratório.

15. DOS RECURSOS

15.1. 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 nº 14.133, de 2021.

15.2. prazo recursal é de 3 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata.

15.3. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas ou o ato de habilitação ou inabilitação do licitante:

15.3.1. a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão;

15.3.2. o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

15.4. A Licitante terá o prazo de 3 (três) dias úteis para interpor recurso, no sítio da plataforma **BLL COMPRAS: www.bll.org.br**, em conformidade com o que dispõe o art. 165, inc. I da Lei 14.133/2021, em face de:

a) **JULGAMENTO DAS PROPOSTAS;**

b) **ATO DE HABILITAÇÃO OU INABILITAÇÃO DA LICITANTE;**

c) **ANULAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA LICITAÇÃO.**

15.4.1. A intenção de recorrer quanto ao disposto na alínea “a” do item 15.1, deverá ser manifestada em até 10 (dez) minutos quando oportunizado na plataforma, sob pena de preclusão, sendo concedido o prazo de 03 (três) dias úteis para apresentação das razões recursais, a contar do momento da manifestação da licitante de sua irresignação, devendo indicar o item do Edital que será objeto do recurso.



15.4.2. Quanto ao prazo para a interposição dos recursos referente aos dispostos nas alíneas “b” e “c” do item 15.1, será computado a contar da data de intimação da decisão que se fará por publicação no sítio da plataforma BLL COMPRAS: www.bll.org.br, para apresentação das razões recursais, sendo concedido para tanto o prazo de 03 (três) dias úteis.

15.4.3. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso, qual seja, 3 (três) dias úteis, e, terá início na data da divulgação do ato recorrido na plataforma BLL COMPRAS no endereço www.bll.org.br, em consonância com o preceito no §4º do art. 165 da Lei 14.133/2021.

15.4.4. É assegurada as Licitantes vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

15.4.5. Os recursos deverão ser protocolados **EXCLUSIVAMENTE POR MEIO DO SISTEMA PROVEDOR**, acompanhada de documentos que comprovem a habilitação do subscritor para agir em nome da recorrente, ficando as demais licitantes, desde logo, intimadas para apresentar contrarrazões em igual número de dias e na mesma forma, cujo prazo correrá a partir do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada, em qualquer caso, vistas imediatas dos autos.

15.4.6. Não serão conhecidas as manifestações de recurso efetuadas por meio diverso do que o estabelecido no item 15.1 deste edital.

15.4.7. Caso o servidor designado para conduzir a sessão decida pelo indeferimento do recurso, a questão será apreciada pela Autoridade Competente para homologar o resultado final, que poderá ratificar ou não a decisão do servidor antes da adjudicação.

15.4.8. Se o servidor designado para conduzir a sessão não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos, conforme disposto no art. 165, §2º da Lei nº 14.133/2021.

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

15.5. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados para defesa de seus interesses.

15.6. Os arquivos eletrônicos com textos das razões e contrarrazões serão baixados da plataforma BLL COMPRAS.

15.7. O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

15.8. O recurso interposto em desacordo com as condições deste EDITAL e seus ANEXOS não serão conhecidos, inclusive se apresentados fora do prazo legal ou sobre assuntos meramente protelatórios ou quando não justificada a intenção de interpor recurso pela licitante ou por meio diverso do que o disposto como condição para conhecimento e apreciação.

15.9. Na contagem dos prazos estabelecidos neste EDITAL e seus ANEXOS, excluir-se-á o dia de início e incluir-se-á o do vencimento.

15.10. Quanto ao recurso advindo da extinção do contrato, quando determinada por ato unilateral e escrito da Administração deverá ser observado o regramento constante na Lei nº 14.133/2021.

15.11. Os prazos previstos neste EDITAL e seus ANEXOS iniciam e expiram exclusivamente em dia de expediente no âmbito do Município.





15.12. Conforme preceitua o art. 174, inc. I da Lei nº 14.133/2021, todos os prazos serão computados a partir das publicações na plataforma BLL COMPRAS, no endereço: www.bll.org.br, de forma automática pelo sistema provedor.

16. - DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA.

16.1. A sessão pública poderá ser reaberta:

16.1.1. Nas hipóteses de provimento de recurso que leve à anulação de atos anteriores à realização da sessão pública precedente ou em que seja anulada a própria sessão pública, situação em que serão repetidos os atos anulados e os que dele dependam.

16.1.2. Quando houver erro na aceitação do preço melhor classificado ou quando o licitante declarado vencedor não assinar o contrato, não retirar o instrumento equivalente ou não comprovar a regularização fiscal e trabalhista, nos termos do art. 43, §1º da LC nº 123/2006. Nessas hipóteses, serão adotados os procedimentos imediatamente posteriores ao encerramento da etapa de lances.

16.2. Todos os licitantes remanescentes deverão ser convocados para acompanhar a sessão reaberta.

16.2.1. A convocação se dará por meio do sistema eletrônico (“chat”), ou e-mail, ou de acordo com a fase do procedimento licitatório.

16.2.2. Toda convocação ou alteração de situação do certame será comunicado na plataforma BLL e em caso de retomada também será publicado no Diário Eletrônico Municipal, cabendo a cada um dos participantes acompanhar os meios informados, não cabendo alegação de desconhecimento.

17. - DA ADJUDICAÇÃO

17.1. A(O) adjudicatária(o) será convocada(o) para assinar o Termo de Compra e Venda após ser notificada(o) para efetuar o pagamento do valor proposto, salvo se ocorrer motivo plenamente justificado pelo MUNICÍPIO para prorrogação deste prazo, quando, neste caso, tudo será formalmente informado às(aos) adjudicatárias(os).

17.1.1. Caso a(o) adjudicatária(o) não compareça ou se recuse a assinar o(s) Termo(s), proceder-se-á na forma do § 2º do art. 90 da Lei Federal nº. 14.133/2021 e suas alterações, sem prejuízo da perda total das garantias prestadas pela(o) adjudicatária(o), se houver.

17.2. A recusa da licitante vencedora em assinar o(s) Termo(s) no prazo estabelecido implicará o chamamento do próximo licitante na ordem de classificação, observando-se o disposto no Art. 90, § 2º da Lei Federal nº. 14.133/2021, sem prejuízo das sanções cabíveis.

17.3. São partes integrantes do(s) Termo(s) a ser assinado, como se transcritos estivessem, a presente licitação, seus anexos e quaisquer complementos, os documentos, propostas e informações apresentados pela licitante vencedora e que deram suporte ao julgamento da licitação.

18. - TERMO DE CONTRATO

18.1. Integra o presente Edital, sob a forma do Anexo III, a minuta do Termo de Contrato, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município de Santa Fé do Sul e os licitantes





vencedores.

18.2. O MUNICÍPIO convocará os licitantes vencedores, para assinatura do Termo de Contrato, uma vez concluído o certame em definitivo, condicionando-se a assinatura do Termo à comprovação do pagamento único ou primeira parcela, em caso de parcelamento.

18.3. Caso o licitante deixe de assinar o Termo de Contrato, por sua exclusiva culpa, será considerado arrependimento, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas ao licitante faltoso, facultando-se ao servidor designado para conduzir a sessão convocar os licitantes remanescentes na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados de conformidade com o ato convocatório, ou revogar a licitação, independentemente da cominação prevista no art. 64, § 5º, da Lei Federal nº. 14.133/2021.

18.4. A transcrição do Termo de Contrato, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, deve ser efetivada pelo COMPRADOR e em até 120 (cento e vinte) dias contados da data do efetivo pagamento, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a obrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor do contrato, atualizado desde a data de assinatura do termo.

19. - SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

19.1. Todas as pessoas físicas e jurídicas que participarem do leilão estarão sujeitas às sanções, às penas, às condições e aos prazos previstos na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

19.2. Após a aceitação do lance, o arrematante firma o compromisso de cumprir as etapas de aquisição do(s) imóvel(is), que se encerram com a assinatura do contrato de compra e venda e dos respectivos documentos de transferência, quando houver.

19.3. A recusa injustificada do arrematante em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos lotes arrematados.

19.4. O licitante/arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I. dar causa à inexecução parcial do leilão;
- II. dar causa à inexecução parcial do leilão que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- III. dar causa à inexecução total do leilão;
- IV. deixar de entregar a documentação exigida para o leilão;
- V. não realizar o pagamento do objeto arrematado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- VI. não entregar a documentação exigida na arrematação e no recolhimento do objeto arrematado, quando convocado dentro dos prazos de pagamento e recolhimento do objeto arrematado;





- VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto arrematado sem motivo justificado;
- VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o leilão ou prestar declaração falsa durante o leilão ou recolhimento do objeto arrematado;
- IX. fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na arrematação/pagamento do objeto arrematado/recolhimento do objeto arrematado;
- X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
- XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

19.5. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no subitem 19.4. deste Edital as seguintes sanções:

- I. advertência;
- II. multa;
- III. impedimento de licitar;
- IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

19.5.1. Na aplicação das sanções previstas no subitem 19.5. deste Edital, serão considerados:

- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
- II. as peculiaridades do caso concreto;
- III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública.

19.6. A sanção de **advertência** prevista no inciso I do subitem 19.5. deste Edital, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa em que o licitante/arrematante der causa à inexecução parcial do leilão, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

19.7. A sanção de **multa** prevista no inciso II do subitem 19.5. deste Edital, será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do lote arrematado, e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no subitem 19.4. deste Edital.

19.8. A sanção de **impedimento de licitar**, prevista no inciso III do subitem 19.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 19.4. deste Edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de participar de leilões da Administração Pública direta e indireta do ente federativo a qual pertencer o órgão ou entidade, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

19.9. A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, prevista no inciso IV do subitem 19.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 19.4. deste Edital, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido subitem que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção impedimento de licitar, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta **de todos os entes federativos**, cuja duração observará o prazo previsto no art. 156, §5º, da Lei nº 14.133/2021.

19.9.1. Os atos previstos como infrações administrativas neste Edital ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

19.10. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 19.5. deste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II (multa) do subitem 19.5. deste Edital.

19. - DO FORO

19.1. Para dirimir as questões oriundas desta licitação e do futuro Contrato será competente o Foro da Comarca de Santa Fé do Sul - SP.

20. - DISPOSIÇÕES FINAIS

20.1. Os licitantes não poderão alegar desconhecimento das condições da alienação e das características do imóvel adquirido.

20.2. - O licitante deverá analisar cuidadosamente os elementos inerentes a esta licitação de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação das propostas.

20.3. A Prefeitura responderá em regra pela evicção de direito, excetuando os casos em que haja expressa previsão em sentido contrário no edital.

20.4. - O servidor designado para conduzir a sessão dirimirá as dúvidas que suscitem o edital, desde que arguidas por escrito, dentro do prazo legal.

20.5. - Observadas as disposições legais pertinentes, fica reservada à Prefeitura a faculdade de cancelar/anular no todo ou em parte, adiar ou revogar, para melhor atendimento de seus interesses nesta licitação, sem que caiba aos licitantes direito a indenização, reembolso ou compensação de qualquer natureza.

20.6. - A apresentação das propostas caracterizará a aceitação dos termos deste edital e seus anexos.

20.7. - Caberá ao licitante vencedora efetuar a regularização do imóvel e de eventuais ônus que sobre ele incidem, inclusive títulos e respectivas despesas, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, ao INSS e demais órgãos públicos.

20.8. - A posse direta ou indireta do imóvel será transmitida ao comprador após a comprovação do efetivo pagamento junto a Tesouraria da Prefeitura.

20.9. - A aceitação da proposta vencedora pela Prefeitura, obrigará seu proponente a celebrar o respectivo contrato, sob pena da aplicação da multa prevista neste edital e Termo de Referência.

20.10. - Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário.

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

20.12. - A sessão que porventura extrapolar o horário de funcionamento da Prefeitura (17:00 horas), poderá ser suspensa e terá sua continuidade marcada para as 08:00 horas do dia útil subsequente.

20.13. - Os licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

20.14. - Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, 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.

20.15. - O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

20.16. - Havendo divergência entre as informações do edital e seus anexos, e os dados informados no sistema “Bllcompras”, prevalecerá o que estiver estabelecido primeiramente no Anexo II e, posteriormente no instrumento Convocatório.

20.17. - Havendo divergências entre a ordem dos itens constantes no Edital e seus Anexos e na plataforma “BLLcompras” prevalecerá a ordem informada no sistema “BLLcompras”, cabendo ao licitante se atentar quanto as informações inseridas neste.

21.18 - São partes integrantes do presente edital:

Anexo I - Certidões do Registro Geral de Imóveis e Croquis de localização dos Imóveis (ZIPADO CONTENDO DOCUMENTOS EM PDF, XLS E DWG)

Anexo II - Modelo de Proposta

Anexo III - Minuta do Termo de Contrato

Anexo IV - Termo de Referência, Documento de Formalização de Demanda e Estudo Técnico Preliminar.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP, ___ de _____ de 2026.

EVANDRO FARIAS MURA
PREFEITO

Leilão Eletrônico nº __/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 22





A N E X O II

PROPOSTA DE COMPRA DE IMÓVEL

_____ - __, aos ____ de _____ de 2026.

AO
MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL - SP

REF.: AO LEILÃO ELETRÔNICO Nº ____/2026

Prezados Senhores,

Com referência ao Edital nº ____/2026 – Leilão Eletrônico nº ____/2026, venho pelo presente apresentar minha proposta para aquisição de imóvel urbano, sem benfeitorias, pertencente à Municipalidade, a saber:

- PROPOSTA PARA COMPRA DO:

- VALOR

- CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:- _____

- VALIDADE DA PROPOSTA – 60(sessenta dias)

RAZÃO SOCIAL:

CNPJ nº

NOME:

RG. nº

CPF. nº

Estado civil:

Profissão:

End:

Cidade:

Fone:

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 23





ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO
LEILÃO ELETRÔNICO Nº ____/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº ____/2026
CONTRATO Nº ____/2026

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, ENTRE O MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL E O(A) COMPRADOR(A) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, CONFORME AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NESTE INSTRUMENTO.

Pelo presente instrumento particular de Contrato que entre si fazem, como **COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** a **PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1.616 - Centro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 45.138.070/0001-49, neste ato representada pelo seu Prefeito, o Sr EVANDRO FARIAS MURA, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 27.645.812-6 SSP/SP e inscrito no CPF sob o nº 255.499.628/88, residente e domiciliado na Rua 09, nº 382, Centro, nesta, e, de outro lado, como **COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) XXXXXXXXXXXXX**, (nome, portador da carteira de identidade de nº XXXXXXXXXXXX e do CNPJ de n.º XXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado ou com sede nesta cidade na XXXXXXXXXXXXX), adiante designado(a) **COMPRADOR(A)**, email: _____ e Fone/whatsapp: _____, tendo em vista o decidido no processo administrativo nº XXXXXXXXXXXXX, é assinado, perante as testemunhas abaixo mencionadas, o presente **TERMO DE CONTRATO**, observada as disposições da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e demais legislação aplicável, mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA –DO IMÓVEL OBJETO DA PROMESSA DE COMPRA E VENDA E DA ASSUNÇÃO DE ÔNUS

1.1. O MUNICÍPIO DE SANTA FÉ DO SUL – SP é legítimo proprietário do imóvel urbano situado nesta cidade, localizado à _____, devidamente descrito e caracterizado na Matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul – SP, o qual é objeto da presente PROMESSA DE COMPRA E VENDA, nos termos do Edital de Leilão Eletrônico nº ____/2026, correspondente ao Lote nº ____, com área de _____ m², sendo alienado no estado físico, jurídico e de conservação em que se encontra.

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 24





1.2. O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara ter pleno conhecimento das condições do imóvel, assumindo, a partir da assinatura deste contrato, todos os encargos, tributos, taxas, contribuições, tarifas, multas e demais obrigações de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, excetuados os ônus reais não informados no edital ou no procedimento licitatório.

1.3. O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) renuncia, de forma irrevogável e irretratável, a qualquer direito de regresso, ressarcimento ou indenização em face do MUNICÍPIO relativamente aos encargos assumidos na forma desta cláusula, observadas as disposições legais quanto à evicção de direito.

1.4. É vedado ao(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), antes da quitação integral do preço e da lavratura da escritura definitiva, ceder, transferir, prometer transferir ou onerar, a qualquer título, os direitos decorrentes deste contrato, sem prévia e expressa anuência do MUNICÍPIO, sob pena de rescisão contratual.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA E DO PRAZO CONTRATUAL

2.1. O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) participou do Leilão Eletrônico nº ____/2026, referente ao Processo Administrativo nº ____/2026, do tipo maior oferta, tendo sido regularmente declarado(a) vencedor(a), conforme decisão de homologação do certame.

2.2. O presente CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA terá vigência de 240 (duzentos e quarenta) meses, contados da data de sua assinatura, prazo este vinculado ao período máximo autorizado para o pagamento parcelado do valor do terreno, nos termos da legislação municipal vigente.

2.3. A vigência contratual extinguir-se-á automaticamente com a quitação integral das obrigações financeiras assumidas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), ocasião em que poderá ser formalizada a transferência definitiva da propriedade, mediante a lavratura da competente escritura pública e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis, observadas as demais disposições contratuais e legais.

2.4. O presente CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA é celebrado sob condição resolutiva expressa, ficando sua eficácia subordinada ao adimplemento integral e tempestivo de todas as obrigações financeiras assumidas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), especialmente aquelas relativas ao pagamento do preço do imóvel, na forma e nos prazos estabelecidos neste instrumento.

2.5. O inadimplemento de qualquer parcela do preço por prazo superior a 30 (trinta) dias, contado do respectivo vencimento, independentemente de notificação judicial, facultará ao MUNICÍPIO, a seu exclusivo critério:

I – declarar rescindido de pleno direito o presente contrato; e

II – promover a reversão imediata do imóvel ao seu patrimônio, com a consequente retomada da posse, livre e desembaraçada de pessoas ou bens, sem que disso decorra ao(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) direito a indenização, retenção ou compensação de qualquer natureza.

2.6. Na hipótese de rescisão por inadimplemento, os valores eventualmente pagos pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) ao MUNICÍPIO não serão devolvidos, constituindo-se





em compensação pelos encargos administrativos, uso do bem, fruição econômica e demais prejuízos suportados pela Administração, sem prejuízo da cobrança de valores eventualmente remanescentes.

2.7. Declarada a rescisão, o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) obriga-se a desocupar o imóvel no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da notificação administrativa, sob pena de adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive reintegração de posse.

2.8. A rescisão contratual por inadimplência não prejudica o direito do MUNICÍPIO de aplicar as sanções administrativas previstas no edital, neste contrato e na Lei nº 14.133/2021, quando cabíveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO, DA FORMA DE PAGAMENTO, DA DESTINAÇÃO DOS VALORES E DAS CONDIÇÕES FINANCEIRAS

3.1. O valor total da venda do imóvel objeto deste contrato é de R\$ _____ (_____), apurado ao final da disputa pública, observado o critério de pagamento **à vista ou parcelado**, conforme opção do COMPRADOR e nos limites legais, sendo o montante distribuído e destinado na forma dos itens subsequentes.

3.2. LOTE 17

3.2.1. Do valor total apurado após a disputa, 44,86% corresponderá ao valor do terreno, constituindo crédito devido ao MUNICÍPIO.

3.2.2. O percentual remanescente de 55,14% corresponderá ao valor das benfeitorias, constituindo crédito da empresa Clarissa Confecções.

3.2.3. Caso a empresa Clarissa Confecções seja declarada vencedora da disputa, o valor correspondente às benfeitorias será integralmente compensado com o preço final do imóvel, ficando a arrematante obrigada a quitar exclusivamente o valor referente ao terreno, acrescido de eventual ágio ofertado sobre este.

3.3. LOTE 20

3.3.1. Do valor total apurado após a disputa, 57,55% corresponderá ao valor do terreno, constituindo crédito devido ao MUNICÍPIO.

3.3.2. O percentual remanescente de 42,45% corresponderá ao valor das benfeitorias, constituindo crédito do Sr. Jesselino Rodrigues Machado.

3.3.3. Caso o Sr. Jesselino Rodrigues Machado seja declarado vencedor da disputa, o valor correspondente às benfeitorias será integralmente compensado com o preço final do imóvel, restando ao arrematante a obrigação de pagamento apenas do valor do terreno, acrescido de eventual ágio eventualmente ofertado.

3.4. ARREMATACÃO POR TERCEIROS

3.4.1. Na hipótese de os imóveis serem arrematados por terceiro diverso dos titulares das benfeitorias, o arrematante deverá, obrigatoriamente:

I – pagar integralmente e à vista o valor correspondente às benfeitorias, diretamente ao respectivo ex-concessionário, a título de ressarcimento, no ato da assinatura deste contrato; e





II – pagar ao MUNICÍPIO o valor correspondente ao terreno, à vista ou parcelado em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, nos termos dos artigos 2º, § 3º, e 7º, § 2º, incisos I e II, da Lei Municipal nº 4.653, de 14 de março de 2024, alterada pela Lei Municipal nº 4.921, de 13 de agosto de 2025.

3.5. FORMA, PRAZOS E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.5.1. O pagamento do preço poderá ser efetuado em parcela única ou de forma parcelada em 240 (duzentas e quarenta) vezes, observado o disposto nesta cláusula e na legislação municipal aplicável.

3.5.2. O pagamento em parcela única, ou, na hipótese de parcelamento, o pagamento da primeira parcela, deverá ocorrer no ato da assinatura do presente contrato, constituindo condição indispensável para sua formalização e eficácia.

3.5.3. As demais parcelas, quando houver parcelamento, vencerão todo dia 10 (dez) de cada mês, observado, obrigatoriamente, o prazo mínimo de 30 (trinta) dias entre o vencimento da primeira e da segunda parcela.

3.6. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA E DATA DO PAGAMENTO

3.6.1. Em caso de atraso no pagamento por parte do COMPRADOR, os valores devidos ao MUNICÍPIO serão atualizados monetariamente desde o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva quitação, mediante aplicação do Índice Geral de Preços – Mercado (IGP-M), ou outro índice oficial que venha a substituí-lo.

3.6.2. Para todos os fins contratuais, será considerada como data do pagamento aquela em que constar como emitida a respectiva ordem bancária.

CLÁUSULA QUARTA – DA ALIENAÇÃO, DA IMISSÃO NA POSSE E DA OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

4.1. A presente avença constitui PROMESSA DE COMPRA E VENDA, não implicando, por si só, transferência da propriedade do imóvel, a qual somente se perfectibilizará após a quitação integral do preço, bem como de todos os tributos, taxas, contribuições e demais encargos fiscais incidentes sobre o bem.

4.2. Quitadas integralmente as obrigações financeiras assumidas pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), este(a) fará jus à imissão definitiva na posse do imóvel, bem como poderá exigir do MUNICÍPIO a outorga da Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda, correndo por sua exclusiva conta todas as despesas, custas, tributos e emolumentos relativos à transmissão da propriedade, inclusive ITBI e registro imobiliário.

4.3. A Escritura Pública Definitiva deverá ser lavrada no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data da comprovação do efetivo pagamento integral do preço e da regularidade fiscal do imóvel, sem prejuízo da observância das demais exigências legais e contratuais.

4.4. O não atendimento, pelo(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), do prazo previsto no item anterior, por motivo a ele(a) imputável, não importará em prorrogação automática da vigência contratual, nem afastará a aplicação das penalidades previstas neste contrato e no edital, permanecendo o imóvel sob domínio do MUNICÍPIO até o efetivo registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis.





CLÁUSULA QUINTA – DA VENDA AD CORPUS

5.1. A venda do imóvel objeto deste contrato é realizada ad corpus, tendo as referências às suas dimensões, áreas e confrontações caráter meramente enunciativo, nos termos da legislação civil aplicável.

5.2. Eventuais diferenças de medidas, áreas ou confrontações que venham a ser constatadas não acarretarão qualquer ônus, responsabilidade ou obrigação ao MUNICÍPIO, não ensejando, em nenhuma hipótese, devolução parcial do preço, abatimento proporcional ou complementação da área descrita, assumindo o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) integral ciência e aceitação dessas condições.

CLÁUSULA SEXTA – DA IRREVOGABILIDADE, IRRETRATABILIDADE E DA EVICÇÃO

6.1. O presente CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes contratantes, bem como seus herdeiros e sucessores, ressalvadas as hipóteses de rescisão expressamente previstas neste instrumento, especialmente aquelas decorrentes da condição resolutiva por inadimplência.

6.2. O MUNICÍPIO responderá pela evicção de direito, nos termos da legislação civil e administrativa aplicável, limitada ao valor efetivamente pago ao MUNICÍPIO, excetuadas as hipóteses expressamente afastadas neste contrato e no edital de licitação, das quais o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) declara ter pleno conhecimento.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA REGULARIZAÇÃO IMOBILIÁRIA E DAS DESPESAS CARTORÁRIAS

7.1. O(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) será exclusivamente responsável por todos os custos, despesas e providências relativas à lavratura, averbação e registro da escritura definitiva ou de qualquer outro título aquisitivo referente ao imóvel objeto deste contrato.

7.2. Compete, ainda, ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) promover todos os atos necessários à regularização do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis e demais órgãos competentes, inclusive quanto a tributos, emolumentos e taxas, sem que disso resulte qualquer ônus ou responsabilidade ao MUNICÍPIO.

CLÁUSULA OITAVA – DO MODELO DE GESTÃO, DA FISCALIZAÇÃO E DAS COMUNICAÇÕES

8.1. O presente contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, em estrita observância às cláusulas avençadas, ao Edital, ao Termo de Referência e às disposições da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, respondendo cada parte pelas consequências decorrentes de sua inexecução total ou parcial.

8.2. As comunicações entre o MUNICÍPIO e o(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) deverão ser realizadas por escrito, sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se, para esse fim, o uso de mensagem eletrônica, inclusive por e-mail e aplicativo de mensagens (WhatsApp), nos endereços e contatos informados no preâmbulo deste contrato, competindo ao(à) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) manter seus dados atualizados, responsabilizando-se por eventual prejuízo decorrente da omissão.

8.3. A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo(s) Fiscal(is) do Contrato, devidamente designado(s) no Edital e/ou no Termo de Referência, ou por seu(s) substituto(s),





aos quais competirá verificar o cumprimento integral das obrigações contratuais, registrando em histórico próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato.

8.4. Constatado qualquer descumprimento das obrigações contratuais, o(s) Fiscal(is) do Contrato deverá(ão) atuar tempestivamente para a solução do problema, promovendo as medidas saneadoras cabíveis e reportando ao Gestor do Contrato as situações que ultrapassem sua competência.

8.5. O Gestor do Contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) Fiscal(is), consolidará as informações relativas à execução contratual e adotará as providências administrativas necessárias, inclusive comunicando a autoridade superior quando as ocorrências demandarem decisão fora de sua alçada, nos termos da legislação vigente.

8.6. A fiscalização exercida pelo MUNICÍPIO não exclui nem reduz a responsabilidade do(a) PROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) pelo cumprimento das obrigações assumidas, tampouco implica corresponsabilidade da Administração por eventuais danos decorrentes da execução do contrato, nos termos do art. 120 da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES PERTINENTES À LGPD

9.1 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.

Parágrafo Primeiro - Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

Parágrafo Segundo - É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

Parágrafo Terceiro - Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever da **COMPRADOR(A)** eliminá-los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

Parágrafo Quarto - O(A) **COMPRADOR(A)** deverá prestar, no prazo fixado pelo MUNICÍPIO, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

Parágrafo Quinto - Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

Parágrafo Sexto - Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

Parágrafo Sétimo - O contrato está sujeito a ser alterado nos procedimentos pertinentes ao tratamento de dados pessoais, quando indicado pela autoridade competente, em especial a ANPD por meio de opiniões técnicas ou recomendações, editadas na forma da LGPD.

Parágrafo Oitavo - Os contratos e convênios de que trata o § 1º do art. 26 da LGPD deverão ser comunicados à autoridade nacional.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste instrumento contratual que não puderem ser solucionadas administrativamente, fica eleito o Foro da Comarca de Santa Fé do Sul – Estado de São Paulo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA- DISPOSIÇÕES FINAIS E ASSINATURA

11.1. E, por estarem assim justas e acordadas, as partes firmam o presente CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só e jurídico efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus legais e jurídicos efeitos.

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO
SUL - SP, aos ____ de _____ de 2026

PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL - SP.
VENDEDORA

COMPRADOR (A)

TESTEMUNHAS:

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 30





PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

EXTRATO DE CONTRATO

VENDEDORA: Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul - SP.

COMPRADOR (A):

OBJETO: Visa-se à alienação do imóvel urbano, denominado **LOTE N° __, DA QUADRA** ____, , localizado, Matrícula nº ____, do CRI da Comarca de Santa Fé do Sul - SP, conforme consta nos autos do processo licitatório - Leilão Eletrônico nº ____/2026.

ASSINATURA:

VALOR: R\$ ____ (____).

MODALIDADE: Leilão Eletrônico nº ____/2026.

Santa Fé do Sul - SP, ____ de ____ de 2026.

EVANDRO FARIAS MURA
PREFEITO

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 31





TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

(REDAÇÃO DADA PELA RESOLUÇÃO Nº 11/2021)

VENDEDORA: Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul - SP

COMPRADOR(A):

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): ____/2026

OBJETO: Visa-se à alienação do imóvel urbano, denominado **LOTE Nº __, DA QUADRA** _____, localizado, Matrícula nº _____, do CRI da Comarca de Santa Fé do Sul - SP, conforme consta nos autos do processo licitatório - Leilão Eletrônico nº ____/2026.

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

ADVOGADO: BARCELOS ANTONIO SILVEIRA - OAB/SP Nº 309.428.

e-mail: barcelos@santafedosul.sp.gov.br

1. Estamos CIENTES de que:

1. o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
2. 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, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
3. 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;
4. as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01/2020, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
5. é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

6. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

1. O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
2. 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.

Santa Fé do Sul - SP, ____ de _____ de 2026.

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: Evandro Farias Mura

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: 255.499.628-88

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 32





PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

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

Nome: Evandro Farias Mura

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: 255.499.628-88

Assinatura: _____

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pela vendedora:

Nome: Evandro Farias Mura

Cargo: Prefeito Municipal

CPF: 255.499.628-88

Assinatura: _____

Pelo(a) comprador(a):

Nome:

Cargo:

CPF:

Assinatura: _____

GESTOR(ES) DO CONTRATO:

Nome:

Cargo:

CPF. (MF) nº

Assinatura: _____

DEMAIS RESPONSÁVEIS (*):

Tipo de ato sob sua responsabilidade: _____

Nome:

Cargo:

CPF. (MF) nº

Assinatura: _____

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 33



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 771 9500



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul





PREFEITURA
DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE - SP.

VENDEDORA: Prefeitura Municipal da Estância Turística de Santa Fé do Sul - SP.

CNPJ. (MF) N° 45.138.070/0001-49

COMPRADOR(A):

CNPJ. (MF) N°

AJUSTE (ATA/CONTRATO) N° ____/2026

DATA DA ASSINATURA: ____ de _____ de 2026

VIGÊNCIA:

OBJETO: Visa-se à alienação do imóvel urbano, denominado **LOTE N°** __, **DA QUADRA** ____, , localizado, Matrícula nº ____, do CRI da Comarca de Santa Fé do Sul - SP, conforme consta nos autos do processo licitatório - Leilão Eletrônico nº ____/2026.

Declaro, na qualidade de responsável pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Santa Fé do Sul - SP, em ____ de _____ de 2026.

Nome: EVANDRO FARIAS MURA

Cargo: Prefeito

E-mail: gab@santafedosul.sp.gov.br

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 34





TERMO DE RESPONSABILIDADE

POLÍTICA DE SEGURANÇA DA INFORMAÇÃO E PROTEÇÃO DE DADOS

Pelo presente termo, eu, _____, inscrito(a) no CNPJ nº _____, declaro ter conhecimento da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados e estar adequado a esta.

Declaro que estou pactuando contrato com o Município de Santa Fé do Sul, de forma que os dados são tratados na finalidade do objeto do Contrato, com tratamento dos dados conforme estabelecidos nas hipóteses de tratamento de dados fulcradas nos arts. 7º ao 16, da Lei Federal nº 13.709, de 2018.

Declaro estar ciente de que minhas ações serão monitoradas nos termos da Política de Segurança da Informação e Proteção de Dados da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Estou ciente, ainda, que serei responsável pelo dano que possa causar em caso de descumprimento da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 e da Política de Segurança da Informação e Proteção de Dados da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, ao realizar uma ação de iniciativa própria de tentativa quanto à modificação da configuração, física ou lógica, dos recursos computacionais sem a permissão da área competente, bem como utilização de dados de terceiros para fins diversos daqueles estabelecidos em contrato.

Santa Fé do Sul, _ de _____ de 2026.

Nome do comprador(a)





ANEXO VI

TERMO DE REFERÊNCIA LEILÃO ELETRÔNICO

1 INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1 UASG: 987033 – Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul

2 DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

2.1 2.1 O instrumento de alienação de bens imóveis está fulcrado no art. 5º, X c/c arts. 59, XXVI, da Lei Orgânica do Município autorizado mediante a Lei nº 4.653 de 14 de março de 2024 alterada pela Lei nº 4.921 de 13 de agosto de 2025, a ser efetuado por meio de processo licitatório, na modalidade Leilão em conformidade com o art. 6º, XL, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com critério de julgamento pelo maior lance, de acordo com art. 33, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

2.2 O processo licitatório deverá ocorrer pela plataforma BLL COMPRAS, devido indisponibilidade da modalidade leilão no COMPRAS.GOV.

3 FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 A fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

3.2 Os quantitativos seguem descritos no Anexo I, deste Termo de Referência.

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

4.1 A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

5 REQUISITOS DO LEILÃO

5.1 A interessada deverá realizar cadastro prévio na plataforma BLL COMPRAS de lance, com antecedência mínima a ser fixada em edital.

5.2 Ficam impedidos de participar do certame aqueles descritos no art. 890, da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, bem como que se enquadram nas hipóteses dispostas no art. 14, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

5.3 O impedimento disposto no art. 85 e 86, da Lei Orgânica do Município, não será objeto de apreciação, em conformidade com o art. 85, parágrafo único, sendo a licitação realizada em plataforma eletrônica, de forma isonômica e imparcial, sem interação humana entre as partes.

6 MODELO DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

6.1 CONDIÇÕES DE EXECUÇÃO

6.1.1 A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica:

6.1.1.1 Início da execução do objeto: o valor total ou primeira parcela deverá ser paga no ato da assinatura do contrato.

6.1.1.2 No caso de opção pelo parcelamento em até 240 (duzentos e quarenta) parcelas, as demais serão programadas para o 10º dia útil, transcorridos o prazo mínimo de 30 dias da assinatura do contrato.

7 MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1 DA GESTÃO DO CONTRATO

7.1.1 O COMPRADOR deverá cumprir fielmente o contrato, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei Federal nº 14.133, de 2021, respondendo pela sua inexecução parcial ou total.

7.1.2 As comunicações entre COMPRADOR e Administração Pública Municipal devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.1.3 Em caso de o pagamento ser frustrado pela inoperabilidade do sistema da Administração Pública Municipal não ensejará juros e multa sob o valor devido pelo prazo de inoperância.

7.1.4 A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

7.1.5 O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

7.1.6 O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

7.1.7 O COMPRADOR será responsável pelos danos causados diretamente à Administração ou a terceiros em razão da execução do contrato, e não excluirá nem reduzirá essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento pelo contratante.

7.1.8 Somente o contratado será responsável pelos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato, ficando isento da taxa de ligação de água e esgoto.

7.1.8.1 A inadimplência do contratado em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transferirá à Administração a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato.

7.1.9 A inadimplência do COMPRADOR ensejará em cobrança de juros e mora.

7.1.10 Ficará às expensas do COMPRADOR as despesas cartorárias.

7.2 GESTOR DO CONTRATO

7.2.1 Fica designado como Gestor do Contrato, o qual caberá a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração, devendo observar as funções descritas nos arts. 19 e 20, do Decreto nº 5.381, de 09 de março de 2023, aquele descrito no DFD em anexo, com designação formal e respectivo aceite.

7.2.2 O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais 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.

7.2.3 O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelo fiscal técnico/administrativo quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

7.2.4 O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.

7.3 FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

7.3.1 A execução do contrato será acompanhada pelos fiscais, os quais deverão observar as funções descritas nos arts. 19 e 21, do Decreto nº 5.381, de 2023, os quais seguem descritos no DFD em anexo, com designação formal e respectivo aceite.

7.3.2 O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

7.3.3 O fiscal do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

7.3.4 Identificada qualquer inexistência ou irregularidade, o fiscal do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

7.3.5 O fiscal do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

7.3.6 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

7.3.7 O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

7.3.8 Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 37





PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

7.3.9 A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da fornecedora inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade ainda que resultante de imperfeições técnicas, vícios redibitórios ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, e, na ocorrência desta, não implica em co-responsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

8 DOS CRITÉRIOS DE AFERIÇÃO E MEDIÇÃO PARA FATURAMENTO

8.1 DAS CONDIÇÕES MÍNIMAS

8.1.1 A avaliação da execução do objeto se dará pelo pagamento do valor integral acordado entre as partes no contrato.

8.1.2 Deverá o COMPRADOR em até 30 (trinta) dias, após o pagamento do valor acordo em contrato efetuar a transferência de propriedade e registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Fé do Sul.

8.1.3 Constatada irregularidade no produto, sem prejuízo das sanções cabíveis, será solicitado ressarcimento à Contratada proporcional ao dano decorrente.

8.2 PRAZO DE PAGAMENTO

8.2.1 O pagamento poderá ser efetuado em parcela única, no ato da assinatura do contrato ou em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas.

8.2.2 No caso de atraso pelo COMPRADOR, os valores devidos ao município serão atualizados monetariamente entre o termo final do prazo de pagamento até a data de sua efetiva realização, mediante aplicação do índice IGP-M de correção monetária.

8.2.3 Caso os atuais concessionários exerçam o direito de preferência e vença o certame, o valor das benfeitorias será abatido do valor total, devendo ele pagar ao Município apenas o valor referente ao terreno e eventual ágio.

8.2.4 Caso os imóveis venham a ser arrematados por um terceiro, esse deverá pagar o valor correspondente às benfeitorias à vista e diretamente ao ex-concessionário, a título de ressarcimento, no ato da assinatura do contrato, e o valor correspondente ao terreno deverá ser pago ao Município, podendo ser parcelado em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, consoante artigos 2, § 3º e 7º, § 2º, I e II da [LEI Nº 4653, DE 14 DE MARÇO DE 2024](#)., alterada pela [LEI Nº 4921, DE 13 DE AGOSTO DE 2025](#).

8.3 FORMA DE PAGAMENTO

8.3.1 O pagamento será realizado mediante emissão de Guia pelo Setor de Tributos do Município.

8.3.2 Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

8.3.3 Os pagamentos dos terrenos realizados pelas empresas concessionárias e por terceiros poderão serem realizados em até 240 (duzentos e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, conforme dispõe o § 3º, art. 2º, da Lei nº 4.921 de 13/08/2025.

8.3.3.1. O pagamento único ou primeira parcela, em caso de parcelamento, se dará no ato da assinatura do contrato.

8.3.3.2. As demais parcelas, quando do parcelamento, se darão no 10º dia do mês, respeitado o prazo mínimo de 30 (trintas) dias entre a primeira e segunda parcela.

9 FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO COMPRADOR E REGIME DE EXECUÇÃO

9.1.1 O instrumento de alienação de bens imóveis está fulcrado no art. 5º, X c/c arts. 59, XXVI, da Lei Orgânica do Município autorizado mediante a Lei nº 4.653 de 14 de março de 2024 alterada pela Lei nº 4.921 de 13 de agosto de 2025, a ser efetuado por meio de processo licitatório, na modalidade Leilão em conformidade com o art. 6º, XL, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, com critério de julgamento pelo maior lance, de acordo com art. 33, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

9.2 REGIME DE EXECUÇÃO

9.2.1 O regime de execução do contrato será pelo maior lance unitário.

9.3 EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

9.3.1 Para fins de habilitação, deverá o COMPRADOR comprovar os seguintes requisitos, **no que couber**:

9.3.1.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 38





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

9.3.1.1.2 Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.3.1.1.3 Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

9.3.1.1.4 Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.3.1.1.5 Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020.

9.3.1.1.6 Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

9.3.1.1.7 Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

9.3.1.1.8 Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107, da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

9.3.1.1.9 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

10 ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1 O valor estimado total do leilão é de R\$ 615.874,25 (seiscentos e quinze mil, oitocentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), no caso de venda dos imóveis objeto do Leilão a terceiros.

10.2 O valor estimado total do leilão é de R\$ 310.500,00 (trezentos e dez mil e quinhentos reais), no caso de venda dos imóveis objeto do Leilão as concessionárias Clarissa Confecções e Jesselino Rodrigues Machado que terão direito de preferência, submetendo-se a todas as regras do edital.

11 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA

11.1 A empresa deve cumprir todas as obrigações constantes no Contrato e anexos, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto.

11.2 Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei Federal nº 14.133, de 2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados.

11.3 Alocar os recursos financeiros necessários ao perfeito cumprimento das cláusulas deste contrato.

11.4 O descumprimento das cláusulas contratuais ensejará a abertura de Processo Administrativo Sancionatório.

11.5 Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento da proposta.

12 DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

12.1 Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo COMPRADOR, de acordo com o contrato e seus anexos.

12.2 Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações pelo Contratado.

12.3 Aplicar ao Contratado as sanções previstas na lei e neste Contrato.

12.4 Cientificar o órgão de representação judicial da Procuradoria Geral do Município para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo Contratado.

12.5 Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais.

13 DAS SANÇÕES DISCIPLINARES

13.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 2021, o contratado que:

13.1.1 der causa à inexecução parcial do contrato;

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 39





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

13.1.2 der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

13.1.3 der causa à inexecução total do contrato;

13.1.4 ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

13.1.5 apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;

13.1.6 praticar ato fraudulento na execução do contrato;

13.1.7 comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

13.1.8 praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2 Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

13.2.1 Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021);

13.2.2 Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens “13.1.2”, “13.1.3” e “13.1.4”, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021);

13.2.3 Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nos subitens “13.1.5”, “13.1.6”, “13.1.7” e “13.1.8”, bem como nos subitens “13.1.2”, “13.1.3” e “13.1.4”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

13.3 Multa:

13.3.1 Moratória de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) até o limite de 15% (quinze por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida;

13.3.2 Moratória de 1,0% (um por cento) do valor total do contrato por dia de atraso injustificado, até o máximo de 30% (trinta por cento), pela inobservância do prazo fixado para apresentação, suplementação ou reposição da garantia.

13.3.3 O atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o art. 137, I, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

13.3.4 Compensatória, para as infrações descritas nos subitens “13.1.5” a “13.1.8”, de 5% a 20% do valor do Contrato.

13.3.5 Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista no subitem 13.1.3, de 15% a 30% do valor do Contrato.

13.3.6 Para infrações descritas nos subitens “13.1.1” a “13.1.3”, a multa será de 0,5% a 15% do valor do Contrato.

13.3.7 Para infrações descritas nos subitens “13.1.4” a 13.1.8, a multa será de 1,0% a 30% do valor do Contrato.

13.3.8 A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

13.3.9 Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

13.3.10 Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

13.3.11 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

13.3.12 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 15 (quinze) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

13.3.12.1 A comunicação se dará por publicação no Diário Oficial.

13.4 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158, da Lei Federal nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.5 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei Federal nº 14.133, de 2021):

13.5.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;

13.5.2 as peculiaridades do caso concreto;

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 40





PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE

SANTA FÉ DO SUL

13.5.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

13.5.4 os danos que dela provierem para o Contratante;

13.5.5 a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.6 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei Federal nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846, de 01 de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

13.7 A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei Federal nº 14.133, de 2021).

13.8 O Contratante deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (art. 161, da Lei Federal, nº 14.133, de 2021).

13.9 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

13.10 Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

14 ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1 As receitas de capital serão destinadas a conta específica a ser determinada a Guia emitida pelo Setor de Tributos.

15 ANEXOS

15.1 Matriz de Riscos.

15.2 Estudo Técnico Preliminar.

15.3 Documento de Formalização de Demanda.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

GAB 01/2026

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por fim encontrar a melhor solução para alienação de imóveis públicos da administração pública municipal categorizados como imóveis dominicais, nos termos a seguir expostos.

1 DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 No ano de 2024, foi promulgada a Lei nº 4.653 de 14/03/2024 alterada pela Lei nº 4.921 de 13/08/2025, que autoriza a proceder a desafetação e alienação dos imóveis urbanos de seu patrimônio localizados no Distrito Industrial III, o ressarcimento por benfeitorias e o direito de preferência.

1.2 Os imóveis cuja alienações foram autorizadas já estão sendo ocupados pelas empresas Clarissa Confecções e Jesselino Rodrigues Machado, que foram autorizadas mediante Lei nº 2.494 de 10/04/2008 a concessão onerosa para instalação ou ampliação de empresa para exploração de atividade econômica. Ocorre que estas empresas realizaram benfeitorias nos imóveis para ampliação de suas atividades

Leilão Eletrônico nº ___/26 – Processo nº ___/2026 - Fls. 41





PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

econômicas, sendo assegurado aos concessionários o direito de ressarcimento pelas benfeitorias úteis e necessárias, que serão objeto de avaliação administrativa, realizada por comissão designada pelo Chefe do Poder Executivo, cujo valores apurados serão ressarcidos aos concessionários.

1.3 Nos termos do artigo 77 da Lei nº 14.133/21 será assegurado o direito de preferência na arrematação as empresas Clarissa Confeções e Jesselino Rodrigues Machado, submetendo-se a todas as regras do edital.

1.4 Considerando a disponibilidade dos imóveis, classificados na categoria de imóveis dominicais, considerando que o planejamento público não contempla a utilização destes, considerando a possibilidade de alienação dos imóveis para fins de arrecadação e possível aplicação nos moldes da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

1.5 O Município tem como objeto arrecadar fundos ao erário para investimentos, com a venda destes imóveis em Leilão, pelo preço mínimo exigido.

2 PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

2.1 Não foi elaborado o Plano de Contratações Anuais para o atual exercício, bem como tal demanda não consta nas peças orçamentárias, sendo os imóveis categorizados como dominicais, disponíveis pela Administração Pública Municipal, sem uso previsto e que estão disponíveis para alienação.

3 REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

3.1 Área demandante: Gabinete do Prefeito

3.2 Responsável: Ronaldo Francisco Vieira

3.3 Enquadramento: os imóveis estão enquadrados como dominicais.

3.4 Requisitos legais: foram cumpridos os requisitos dispostos no art. 76, I, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, bem como art. 91, I, da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul.

4 LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1 O objeto demandado é o leilão de imóveis pertencentes a Administração Pública Municipal. Conforme apresentado pela Secretaria de Obras e Serviços Públicos, todos os imóveis elencados estão classificados como dominicais (art. 99, III, da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2022 – Código Civil), havendo previsão expressa no art. 101, de alienação dos bens dominicais.

4.2 Foi avaliado pela Administração Pública Municipal não haver previsão de uso dos imóveis apresentados no Documento de Formalização de Demanda para construção de imóveis destinados a prestação de serviços públicos municipais, logo, pode a administração pública municipal dispor-se destes para obtenção de receita de capital com aplicação em conformidade com a Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

4.3 Foi requerido complementarmente a Secretaria de Obras e Serviços Públicos a análise de zoneamento dos imóveis, constatando-se que estes estão localizados em área urbana, se enquadrando como áreas industriais. Em vista aos imóveis estarem em perímetro urbano, não se aplica o que dispõe o art. 76, I, "h", da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, bem como por estarem localizados em áreas industriais ou de interesse social, não se aplica o art. 76, I, "f", "g", "i" e "j" da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, tendo em vista suas dimensões.

4.3.1 Em detrimento dos fatos apresentados no subitem 4.3 a hipótese prevista no art. 76, I, "b", doação e o aforamento e concessão de direito real de uso foram preteridos, uma vez que não se aplicam ao caso em questão.

4.4 Em face das análises apresentadas, não havendo previsão no planejamento público para utilização dos bens imóveis, solicitou-se autorização legislativa para alienação dos imóveis, subsidiada a solicitação de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM, emitido pela Comissão de Valores Imobiliários, em cumprimento aos requisitos dispostos no art. 76, I, da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 c/c art. 91, I, da Lei Orgânica do Município de Santa Fé do Sul.

5 DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1 O instrumento de alienação de bens imóveis está fulcrado no art. 5º, X c/c arts. 59, XXVI, da Lei Orgânica do Município autorizado mediante a Lei nº 4.653 de 14 de março de 2024, a ser efetuado por meio de processo licitatório, na modalidade Leilão em conformidade com o art. 6º, XL, da Lei Federal nº

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 42





PREFEITURA

DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL

14.133, de 2021, com critério de julgamento pelo maior lance, de acordo com art. 33, V, da Lei Federal nº 14.133, de 2021.

6 ESTIMATIVA DO QUANTITATIVO

6.1 O Município tem como objeto arrecadar fundos ao erário para investimentos, sendo estimada uma receita mínima de até R\$ 615.874,25 (seiscentos e quinze mil, oitocentos e setenta e quatro reais e vinte e cinco centavos), no caso de venda dos imóveis objeto do Leilão a terceiros, pelo preço mínimo exigido, conforme PTAM anexos ao DFD.

6.1.2 Os valores obedecerão às seguintes proporções na venda à terceiros:

6.1.3 Lote 17 (dezessete) da Quadra 02 (dois), localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III, objeto da Matrícula nº 22.884, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente medindo 20,00m (vinte metros) confronta-se com a Rua do Empreendedor; de quem dessa rua olha para o imóvel, do lado direito, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 18 (dezoito); do lado esquerdo, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 16 (dezesseis); e finalmente nos fundos, medindo 20,00m (vinte metros), confronta-se com o lote nº 26 (vinte e seis), perfazendo uma área total de 900,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 11466-00.

6.1.3.1. Valor da Construção: R\$ 190.858,91 – (ressarcimento a empresa Clarissa Confeções no ato da assinatura do contrato)

6.1.3.2. Valor Terreno: R\$ 155.250,00

6.1.3.3. Valor Total: R\$ 346.108,91

6.1.4 Lote 20 (vinte) da Quadra (02), localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III, objeto da Matrícula nº 22.887, do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente medindo 20,00m (vinte metros) confronta-se com a Rua do Empreendedor; de quem dessa rua olha para o imóvel, do lado direito, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 21 (vinte e um); do lado esquerdo, medindo 45,00m (quarenta e cinco metros), confronta-se com o lote nº 19 (dezenove); e finalmente nos fundos, medindo 20,00m (vinte metros), confronta-se com o lote nº 23 (vinte e três), perfazendo uma área total de 900,00 metros quadrados, devidamente cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 11469-00.

6.1.4.1. Valor Construção: R\$ 114.515,34 (ressarcimento a empresa Jesselino Rodrigues Machado no ato da assinatura do contrato).

6.1.4.2. Valor Terreno: R\$ 155.250,00

6.1.4.3. Valor Total: R\$ 269.765,34 – 100%

6.1.5. É assegurado aos atuais concessionários o direito de preferência para adquirir os imóveis, consoante artigo 77 da Lei 14.133/21 e artigo 7º, § 3º da [LEI Nº 4653, DE 14 DE MARÇO DE 2024.](#), alterada pela [LEI Nº 4921, DE 13 DE AGOSTO DE 2025.](#)

6.1.6. Caso os atuais concessionários exerçam o direito de preferência e vença o certame, o valor das benfeitorias será abatido do valor total, devendo ele pagar ao Município apenas o valor referente ao terreno e eventual ágio.

6.1.7. Caso os imóveis venham a ser arrematados por um terceiro, esse deverá pagar o valor correspondente às benfeitorias à vista e diretamente ao ex-concessionário, a título de ressarcimento, no ato da assinatura do contrato, e o valor correspondente ao terreno deverá ser pago ao Município, podendo ser parcelado em até 240 (duzentas e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, consoante artigos 2, § 3º e 7º, § 2º, I e II da [LEI Nº 4653, DE 14 DE MARÇO DE 2024.](#), alterada pela [LEI Nº 4921, DE 13 DE AGOSTO DE 2025.](#)

6.2 Os imóveis a serem objetos do leilão são:

6.2.1 Lote 17 da Quadra 02, localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III, com área de 900,00 metros quadrados, contendo como benfeitorias um Galpão Industrial com 195,00 metros quadrados de construção, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 11466-00, objeto da Matrícula nº 22.884 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul -SP.

6.2.2 Lote 20 da Quadra 02, localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III, com área de 900,00 metros quadrados, contendo como benfeitorias um Galpão Industrial com 117,00 metros quadrados de construção, cadastrado na Prefeitura Municipal sob nº 11472-00, objeto da Matrícula nº 22.887 do Oficial de Registro de Imóveis de Santa Fé do Sul - SP

7 ESTIMATIVA DE PREÇO

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 43





PREFEITURA

DA **ESTÂNCIA TURÍSTICA DE**
SANTA FÉ DO SUL

7.1 Os valores a serem cobrados por cada imóvel segue apresentado no PTAM anexo ao DFD.

7.2 Os pagamentos dos terrenos realizados pelas empresas concessionárias e por terceiros poderão serem realizados em até 240 (duzentos e quarenta) parcelas mensais e sucessivas, conforme dispõe o § 3º, art. 2º, da Lei nº 4.921 de 13/08/2025.

7.3 No caso de venda dos imóveis objeto do Leilão a terceiros, os valores das benfeitorias realizadas nos Lotes 17 e 20 da Quadra 02, localizados no Distrito Industrial III, deverão ser pagas as respectivas empresas concessionárias no ato da assinatura do contrato.

7.4 No caso de escolha pelo pagamento parcelado:

7.4.1 A primeira parcela será paga no ato da assinatura do contrato.

7.5 JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

7.5.1 Não se aplica.

7.6 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

7.6.1 Não se aplica.

8 DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

8.1 Obtenção de receita de capital a ser aplicado em conformidade com o que fulcra a Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964 e demais normas pertinentes.

9 PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE AO LEILÃO

9.1 Parecer Técnico de Avaliação Imobiliária para fixação de valor a ser cobrado.

9.2 Autorização legislativa.

10 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E DAS RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS QUE PODEM SER ADOTADAS

10.1 As edificações deverão estar em conformidade com o Plano Diretor Sustentável.

11 ANEXOS

11.1 Lei nº 2.494 de 10/04/2008

11.2 Lei nº 4.653, de 14/03/2024

11.3 Lei nº 4.921, de 13/08/2025

11.4 Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica (Lote 17 da Quadra 02, localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III).

11.5 Parecer Técnico de Avaliação de Mercadológica (Lote 20 da Quadra 02, localizado na Rua do Empreendedor, Distrito Industrial III).

12 POSICIONAMENTO CONCLUSIVO ACERCA DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

12.1 A abertura do certame é viável cumpridos os requisitos dispostos na Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e Lei Orgânica do Município.

12.2 Em consulta ao COMPRAS.GOV, por meio do canal de atendimento 0800-9789000, chamado ID 9542060, nos foi informado que as licitações na modalidade leilão e pregão, com adoção da disputa por maior lance, não estão disponíveis na plataforma, sendo desta forma, decidida pela utilização da plataforma **BLL COMPRAS**, em detrimento da adoção de processo licitatório na modalidade presencial, devido a imparcialidade quando do uso de plataformas de licitação e a amplitude de concorrência.

Leilão Eletrônico nº ____/26 – Processo nº ____/2026 - Fls. 44



Av. Conselheiro Antonio Prado, 1616 - Centro
Santa Fé do Sul - SP | CEP 15775-000



Fone: (17) 3631-9500
Fone: 0800 771 9500



www.santafedosul.sp.gov.br
facebook.com/pref.santafedosul

