EDITAL Nº 083/2026

LEILÃO Nº 001/2026

Processo SEI nº 3520400.427.00001697/2026-33

MODALIDADE: Leilão Online e Presencial
TIPO DE LICITAÇÃO: Maior lance
DATA: 29/09/2026 a partir das 14:00 horas

O **MUNICÍPIO DE ILHABELA**, inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.865/0001-32, com sede na Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, nº 86, Perequê, CEP 11633-074, Ilhabela/SP, neste ato representado pelo Prefeito Municipal Sr. Antônio Luiz Colucci, representado pelo Secretário de Governo Sr. Julio Cezar Cardial de Tullio Junior, torna público aos interessados que se acha aberta a licitação na modalidade de **LEILÃO** do tipo **MAIOR LANCE**, presencial e online, a qual se processará nos termos deste edital, em conformidade com os dispositivos das Leis 14.133/21, Decreto Federal 21.981/32 e suas alterações posteriores, e das Leis Municipais 1.713/2025, 1.714/2025, 1.794/2026 e 1.795/2026, objetivando a venda de **BENS IMÓVEIS** da Administração Municipal, e que estão discriminados e com os devidos preços mínimos fixados conforme Anexo I deste Edital.

1 - LOCAL, DATA E HORA

1.1. O Leilão será realizado no dia 29 de setembro de 2026, às 14h00 horas (horário de Brasília), presencialmente na sede da Lance Leilões, localizada na Rua Vitório nº 142, Bairro Vila Prel, São Paulo/SP, e, simultaneamente, de forma eletrônica por meio do site www.lanceleiloes.com.br.

2 - DO LEILOEIRO

2.1. O presente Leilão será realizado por intermédio de Leiloeiro Oficial, devidamente contratado, Sr. Benedito de Oliveira Salgado, inscrito na JUCESP sob o nº 451, possuindo sítio eletrônico na plataforma www.lanceleiloes.com.br.

3 - CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores ou emancipadas, portadoras de Carteira de Identidade e CPF, bem como pessoas jurídicas regularmente constituídas, devendo os interessados estarem com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal.

3.2. Não poderão participar do presente leilão, membros ou parentes da equipe do Leiloeiro e funcionários do quadro do Município de Ilhabela/SP.

3.3. As pessoas físicas que participarão presencialmente deverão apresentar ao Leiloeiro ou a pessoa designada por ele, cópia simples acompanhadas dos originais para conferência ou cópia autenticada dos seguintes documentos: Cédula de Identidade, CPF, comprovante de endereço atual, procuração, se for o caso, com firma reconhecida por tabelião.

3.4. As pessoas jurídicas que participarão presencialmente deverão apresentar ao Leiloeiro ou a pessoa designada por ele, cópia simples acompanhadas dos originais para conferência ou cópia autenticada dos seguintes documentos: Cartão CNPJ, Ato Constitutivo e devidas alterações, comprovante de endereço da empresa, CPF e Cédula de Identidade do representante legal, procuração, se for o caso, com firma reconhecida do outorgante por tabelião, acompanhada do documento que comprove que a outorga da procuração foi feita por quem detém poderes para fazê-lo.

3.5. Para os interessados em participar do leilão de forma online, deverão efetuar um cadastro prévio no site do Leiloeiro, www.lanceleiloes.com.br, devendo neste caso, enviar a documentação prevista nos itens 3.3 e 3.4 até as 17:00 horas do dia útil imediatamente anterior ao 29/09/2026, para aceitação aos Termos e

Condições aqui estabelecidas e concordância aos Termos do Edital relacionado ao Leilão para o qual queira participar e obtenção de "login" e "senha", os quais possibilitarão a realizar lances em conformidade com as disposições deste edital.

3.6. A participação na alienação implica na integral e incondicional aceitação de todas as cláusulas e condições do presente Edital e das normas que o integram e das condições de venda do Leiloeiro Oficial.

4 - DOS BENS OBJETO DO LEILÃO

4.1. Os bens, objeto deste Leilão, estão identificados em lotes, cujas características estão descritas nos Anexos I e II, parte integrante deste Edital.

4.1.1. Anexo I: Relação dos bens imóveis/terrenos. Anexo II: Informativo e resumo dos imóveis/terrenos.

4.2. O Município de Ilhabela declara-se responsável pelos bens imóveis/terrenos levados a leilão, possuindo-os livres e desembaraçados de quaisquer ônus, assumindo total responsabilidade quanto à procedência e regular situação jurídica dos mesmos, isentando o Leiloeiro de qualquer ação judicial ou extrajudicial quanto aos bens leiloados.

4.3. A documentação referente aos bens imóveis/terrenos arrematados, quando for o caso, será emitida em nome do licitante que arrematá-lo, a quem será processada sua entrega, sendo vedada qualquer alteração posterior quanto ao nome do arrematante.

4.4. Os bens imóveis/terrenos permanecerão na posse e guarda do Município de Ilhabela/SP até sua efetiva entrega aos adquirentes.

4.5. Os bens dos Anexos estarão expostos à visitação pública. A vistoria dos bens imóveis/terrenos colocados em Leilão poderá ser realizada pelos interessados, em dias úteis, a partir da publicação do aviso deste Edital no Diário Oficial do Município – DOM até o início da realização do leilão. O(s) interessado(s) deverão dirigir-se até o imóvel em questão e promover a visitação sob sua responsabilidade.

4.6. Os bens imóveis/terrenos mencionados no Anexo I serão vendidos "Ad Corpus" no estado em que se encontram, livre de débitos até a data da arrematação, sendo que as áreas/itens mencionadas nos Editais, Catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro municipal ou imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar da descrição do(s) imóvel(is).

4.7. A descrição referente aos lotes (Bens imóveis) é meramente orientativa, sendo que eventuais falhas na mesma não constituirão motivos para desistência da compra do referido lote (bem), uma vez que foi liberada e realizada a verificação do estado dos mesmos. Impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirão ou não sobre a arrematação serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s).

4.8. Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias para a regularização de matrícula, à transferência do imóvel para o seu nome, incluindo, mas sem limitar, o imposto de transmissão, laudêmio, escritura, emolumentos cartorários, registro e averbação de qualquer natureza, e demais impostos ou regularizações que porventura possam ocorrer, bem como DESOCUPAÇÃO, se caso for.

5 - DOS LANCES / VALORES DOS LOTES

5.1. As propostas serão efetuadas pelos interessados, no dia do Leilão, a viva-voz ou por meio de lances aceitos via web através do site www.lanceleiloes.com.br.

5.2. A partir do valor inicial ("valor inicial do Leilão" ou "valor de abertura"), ficará a cargo do Leiloeiro, durante o leilão, estabelecer a diferença para os lances.

5.2.1. O valor atribuído para o lance inicial exibido no site www.lanceleiloes.com.br ("valor inicial do Leilão" ou "valor de abertura") não é o preço mínimo de venda do bem ("valor reservado" ou "preço de reserva").

5.2.2. A apresentação de lance pelo licitante não implicará, por si só, na aceitação automática pela PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA. Todos os lances estarão sujeitos à análise quanto à sua conveniência e oportunidade, podendo a Administração, de forma motivada e observando o interesse público, rejeitar qualquer oferta, independentemente do valor ofertado, sem que disso decorra qualquer direito à indenização ou ressarcimento por parte do proponente.

5.2.3. LANCES CONDICIONAIS – Caso o maior lance ofertado para determinado lote seja inferior ao valor da avaliação, o Leiloeiro Oficial limitar-se-á a receber e registrar o lance como condicional, desde que igual ou superior a 60% (sessenta por cento) do valor da avaliação, não possuindo o Leiloeiro competência para aprovar a alienação.

5.2.4. O lance condicional, inferior ao valor da avaliação, não será declarado definitivamente vendido no momento do leilão, permanecendo condicionado à aprovação da PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA. A eventual aceitação de lance em valor inferior ao da avaliação será precedida de decisão motivada das Secretarias de Governo, de Habitação e de Gestão Financeira, com demonstração do interesse público e da vantajosidade, e posterior ratificação pelo Chefe do Poder Executivo.

5.3. Aprovado o lance, não serão aceitas desistências, sob as penas da lei.

5.4. Todo lance, seja pela internet ou presencial, gera compromisso. Desse modo, serão anotados os nomes e valores do primeiro e segundo maior lance, caso haja algum impedimento para a finalização da compra, sendo contatado o lance imediatamente anterior para possível análise de venda.

5.5. Para julgamento das propostas será adotado o critério de MAIOR LANCE, sendo a alienação por valor igual ou superior ao da avaliação adotada como regra do presente certame. Os lances inferiores ao valor da avaliação observarão o disposto nos itens 5.2.3 e 5.2.4. Sobre o valor da arrematação será acrescido o percentual de 5% (cinco por cento), correspondente à comissão do Leiloeiro.

5.6. Os lances oferecidos online serão apresentados em leilão, no ato do pregão, juntamente com os lances presenciais obtidos, não conferindo ao proponente de lances online quaisquer direitos nas seguintes hipóteses, sejam quais forem os motivos: eventual recusa do lance pelo leiloeiro oficial; quedas ou falhas no sistema, na conexão de internet, linha telefônica ou outras ocorrências, tendo em vista que tais meios são apenas facilitadores de oferta, com os riscos inerentes à ocorrência de eventuais falhas ou impossibilidades técnicas, imprevisões e intempéries, os quais são assumidos exclusivamente pelo proponente interessado ao optar por esta forma de participação, não sendo cabível qualquer reclamação ao VENDEDOR a esse respeito.

5.7. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

5.8. Encerrada a disputa de cada lote, o lance igual ou superior ao valor da avaliação, após a terceira batida do martelo do Leiloeiro, será declarado VENDIDO. Tratando-se de lance condicional, inferior ao valor da avaliação, este será apenas recebido e registrado como tal, não sendo declarado definitivamente vendido no ato, permanecendo condicionado à aprovação da Administração, nos termos dos itens 5.2.3 e 5.2.4.

5.9. Finalizada a apresentação dos lotes, poderá o Leiloeiro reofertar os lotes não alienados na primeira oportunidade de arremate, finalizando então a possibilidade de oferta de lances e orientando para o início dos procedimentos de encerramento da hasta pública.

6 - DA ARREMATAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. No ato da arrematação, o arrematante entregará um cheque bancário próprio, em caso de arrematação presencial, a título de caução, no valor de 15% (quinze por cento) sobre o valor do lance, sendo 5% (cinco por cento) a título de comissão do Leiloeiro e 10% (dez por cento) referente ao valor do bem ao Município de Ilhabela/SP, devendo, obrigatoriamente, substituir o cheque caução pelos pagamentos realizados na forma do item 6.3.

6.2. A comissão do Leiloeiro Oficial, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor total do bem arrematado, prevista no artigo 24 do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1.932, e suas alterações, será paga IMPRETERIVELMENTE À VISTA, em até 02 (dois) dias úteis após o encerramento do leilão, não sendo passível de parcelamento em nenhuma hipótese, independentemente da modalidade de pagamento escolhida para o valor do bem.

6.3. Os pagamentos serão realizados em contas distintas, com separação expressa entre a comissão do Leiloeiro e o preço do imóvel, na seguinte conformidade:

a) a comissão do Leiloeiro Oficial (5%) será paga diretamente ao Leiloeiro, mediante depósito bancário ou PIX em conta de sua titularidade: BENEDITO DE OLIVEIRA SALGADO – BANCO Bradesco, AGÊNCIA 2593-3, CONTA CORRENTE 1479-2, CPF/CNPJ 346.429.278-91, CHAVE PIX 346.429.278-91;

b) os valores referentes ao preço do imóvel, inclusive o pagamento à vista, a entrada (sinal) e as parcelas na modalidade parcelada, serão pagos exclusivamente mediante boleto bancário do Banco Bradesco, emitido pela Secretaria de Gestão Financeira do Município de Ilhabela/SP, na forma do item 7.6 deste Edital, vedado o pagamento por depósito, transferência, PIX ou qualquer outro meio, instrumento ou conta.

6.3.1. O comprovante do pagamento da comissão do Leiloeiro deverá ser encaminhado para financeiro@lanceleiloes.com. Os comprovantes referentes ao preço do imóvel — entrada (sinal) e parcelas do saldo devedor — deverão ser encaminhados exclusivamente ao canal oficial do Município indicado no item 7.3.2 deste Edital, não cabendo ao Leiloeiro o recebimento, a conferência, o controle ou a guarda dos comprovantes das parcelas.

6.4. DAS MODALIDADES DE PAGAMENTO DO VALOR DO BEM.

6.4.1. Com o objetivo de ampliar o público participante e viabilizar a aquisição por interessados que não disponham de condições de pagamento à vista, ficam previamente autorizadas por este Edital as seguintes modalidades de pagamento do valor da arrematação, cabendo ao arrematante optar, no ato da arrematação, por uma delas:

a) À VISTA: pagamento integral de 100% (cem por cento) do valor da arrematação em até 02 (dois) dias úteis contados da disponibilização do respectivo boleto bancário, na forma do item 7.6.

b) PARCELADA: pagamento de entrada (sinal) de, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, em até 02 (dois) dias úteis contados da disponibilização do respectivo boleto bancário, na forma do item 7.6, e o saldo remanescente em até 12 (doze) parcelas mensais, iguais e sucessivas, vencendo a primeira 30 (trinta) dias após a arrematação, corrigidas monetariamente pela variação do IPCA/IBGE (ou índice que legalmente o substitua) a partir da data da arrematação.

6.4.1.1. O interessado em adquirir imóvel pela modalidade parcelada deverá manifestar previamente essa intenção, mediante o preenchimento e a entrega do Termo constante do Anexo V deste Edital, até as 17:00 horas do dia útil imediatamente anterior à data do leilão, juntamente com a documentação prevista nos itens 3.3 e 3.4.

6.4.2. A modalidade parcelada de que trata a alínea "b" do item 6.4.1 constitui forma de pagamento previamente autorizada por este Edital, observando-se:

(i) entrada (sinal) mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação;

(ii) correção monetária do saldo devedor pela variação do IPCA/IBGE (ou índice que legalmente o substitua);

(iii) constituição, quando exigível na forma do item 6.4.4.1, de garantia real complementar sobre outro bem de titularidade do arrematante, fiança bancária ou outra garantia idônea aceita pela Administração, sendo a retenção da propriedade do imóvel pelo Município até a quitação integral (item 6.4.4) a garantia primária do parcelamento;

(iv) as consequências do inadimplemento previstas no item 6.6.1; e

(v) o controle e o recebimento das parcelas mediante boleto bancário, nos termos do item 6.3, "b", e do item 7.6. A comissão do Leiloeiro (5%) será sempre paga à vista, não sendo passível de parcelamento, na forma do item 6.2.

6.4.3. A opção pelo parcelamento não altera o critério de julgamento (MAIOR LANCE) e não confere ao arrematante o direito à lavratura da escritura definitiva antes da quitação integral do valor do bem.

6.4.4. O Compromisso de Compra e Venda firmado na modalidade parcelada NÃO transfere a propriedade do imóvel, a qual permanecerá com o Município até a quitação integral do preço, a lavratura do instrumento definitivo e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, constituindo essa retenção a garantia primária do Município durante o parcelamento.

6.4.4.1. A imissão do arrematante na posse do imóvel antes da quitação integral é excepcional e somente poderá ocorrer quando, cumulativamente: (i) o arrematante tiver pago a entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) prevista no item 6.4.1, "b"; (ii) inexistir parcela vencida e não paga; (iii) o arrematante constituir, às suas expensas, a garantia complementar prevista no item 6.4.2, "iii"; (iv) houver autorização motivada da Administração; e (v) for firmado o Compromisso de Compra e Venda (Anexo IV) com cláusula resolutiva expressa em favor do Município. Não atendidos tais requisitos, a posse somente será transmitida ao arrematante após a quitação integral do preço.

6.4.5. A escritura pública definitiva de venda e compra somente será lavrada após a quitação integral do valor da arrematação, acrescido dos encargos, correções e demais despesas previstas neste Edital.

6.4.6. A opção do arrematante pela modalidade parcelada o obriga a firmar com o Município de Ilhabela/SP, previamente à imissão na posse e à quitação, instrumento específico de Compromisso de Compra e Venda do respectivo imóvel, conforme minuta constante do Anexo IV deste Edital, o qual regerá e consolidará todas as condições do parcelamento, especialmente: o valor da arrematação, da entrada (sinal) e do saldo devedor; o número, o valor e o vencimento das parcelas; o índice de correção monetária aplicável; as garantias constituídas em favor do Município; as hipóteses e os efeitos do inadimplemento, inclusive a rescisão e a retomada do imóvel; as condições e a forma de transmissão da posse e da propriedade; e os prazos e as responsabilidades para a lavratura da escritura pública definitiva e o respectivo registro imobiliário. As disposições deste Edital relativas ao parcelamento integram o referido Compromisso, independentemente de transcrição.

6.5. Após a confirmação do pagamento (à vista ou da entrada, na modalidade parcelada) pela instituição financeira, será emitida a Nota de Venda em favor do arrematante e devolvido o cheque por este deixado. O arrematante deverá se dirigir ao escritório do Leiloeiro, dentro do horário de atendimento das 09:00 às 17:00, de segunda à sexta-feira, portando o comprovante original de pagamento do boleto bancário.

6.6. No caso de não ser realizado o pagamento do lote (ou da entrada, na modalidade parcelada) no prazo estabelecido, a arrematação estará automaticamente cancelada, ficando o desistente obrigado a pagar multa equivalente ao valor da comissão devida ao Leiloeiro (5% – cinco por cento do valor do lance) e o

correspondente a 10% (dez por cento) do valor do lance ao Município de Ilhabela/SP. Assim, o cheque dado a título de sinal será apresentado para depósito a título de multa.

6.6.1. Na modalidade parcelada, o inadimplemento de qualquer parcela do saldo, após regular notificação, importará no vencimento antecipado da dívida e/ou na rescisão do Compromisso de Compra e Venda, com a retomada do imóvel pelo Município, aplicando-se as penalidades previstas na Cláusula 8 e a retenção de valores nos termos deste Edital, sem prejuízo da execução das garantias constituídas.

6.6.2. No caso do pagamento não ser realizado pelo arrematante vencedor do lote, poderá o Leiloeiro, com a devida anuência da PREFEITURA MUNICIPAL DE ILHABELA, repassar aos próximos colocados na ordem sucessória de lances.

7 - DO PROCEDIMENTO PÓS-LEILÃO, DA FORMALIZAÇÃO, DA COBRANÇA DAS PARCELAS, DA TRANSMISSÃO DE POSSE E DA ESCRITURA

7.1. O Arrematante, após a quitação do valor total ofertado, iniciará as tratativas com a Prefeitura de Ilhabela, no sentido de concretizar a lavratura de escritura pública.

7.2. Correrão por conta do Arrematante todas as despesas decorrentes da elaboração da lavratura de escritura pública e, nos casos de imóveis registrados junto ao Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião, as despesas necessárias ao registro, incluindo-se todas as custas e emolumentos devidos, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, etc., cujo prazo máximo para lavratura da escritura pública será de até 180 (cento e oitenta) dias corridos a contar da data do pagamento total do valor ofertado, prorrogáveis a critério da Prefeitura de Ilhabela, ante motivo justificado.

7.3. DA DELIMITAÇÃO DE COMPETÊNCIAS E RESPONSABILIDADES APÓS O LEILÃO

7.3.1. Nos termos do objeto do Contrato nº 051/2026, firmado entre o Município de Ilhabela/SP e o Leiloeiro Oficial, a atuação do Leiloeiro restringe-se a preparar, organizar, divulgar, intermediar e conduzir o leilão público, encerrando-se suas obrigações com a realização do certame e a apresentação da prestação de contas, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da data do leilão. Todos os atos posteriores à arrematação — notadamente a formalização do Compromisso de Compra e Venda, a emissão das guias de cobrança, o controle do adimplemento, a cobrança administrativa e judicial, a notificação do devedor, a rescisão contratual, a retomada do imóvel, a lavratura da escritura pública e o respectivo registro — são de competência exclusiva do MUNICÍPIO DE ILHABELA/SP.

7.3.2. Fica designada a Secretaria de Gestão Financeira do Município de Ilhabela/SP como órgão responsável pela gestão do pagamento parcelado, pela emissão das guias, pelo controle do adimplemento e pelo atendimento ao arrematante após o leilão, por meio do canal oficial de atendimento: e-mail **iss2@ilhabela.sp.gov.br** — telefone **(12) 3896-9200** — atendimento presencial na sede da Prefeitura Municipal, Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, nº 86, Perequê, Ilhabela/SP, em dias úteis, das 10:00 às 15:00 horas. A Secretaria de Habitação e Gestão Territorial atuará no que couber quanto às questões relativas ao imóvel e à sua regularização.

7.3.3. O Leiloeiro Oficial NÃO possui competência, atribuição ou responsabilidade para, após o encerramento do leilão e a prestação de contas: prestar informações sobre saldo devedor, valores atualizados ou situação de adimplemento; emitir, reemitir, alterar ou parcelar guias de cobrança; receber, conferir ou dar quitação a parcelas do saldo devedor; conceder prazos, prorrogações, descontos ou renegociações; elaborar, preencher, assinar ou intermediar o Compromisso de Compra e Venda; autorizar ou promover a imissão na posse; promover cobrança, notificação, rescisão ou retomada do imóvel; ou intervir em qualquer tratativa relativa à escritura pública e ao registro imobiliário.

7.3.4. Para orientação dos interessados, os canais de atendimento ficam assim delimitados: (i) questões relativas ao certame — cadastro na plataforma, habilitação, oferta de lances, comissão do Leiloeiro, Nota de Venda e Termo de Arrematação — serão dirigidas ao Leiloeiro Oficial, pelos canais indicados neste Edital; e (ii) questões relativas ao preço do imóvel, às parcelas, às guias de cobrança, ao Compromisso de Compra e Venda, à posse, à escritura pública, ao registro e à situação cadastral e tributária do imóvel

serão dirigidas exclusivamente ao Município, pelo canal oficial indicado no item 7.3.2.

7.3.5. A participação no leilão implica ciência e aceitação expressa desta delimitação de competências, não sendo oponível ao Leiloeiro Oficial qualquer pretensão, reclamação ou responsabilização fundada em atos, omissões ou obrigações de competência do Município previstos neste item 7.3.

7.4. DO PROCESSAMENTO DO LANCE CONDICIONAL APÓS O LEILÃO

7.4.1. Recebido e registrado lance condicional, nos termos dos itens 5.2.3 e 5.2.4, a Administração decidirá, de forma motivada, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados do encerramento do leilão, prorrogável uma única vez por igual período mediante despacho fundamentado, cientificado o ofertante.

7.4.2. A decisão será comunicada ao ofertante pelo Município, no endereço eletrônico informado em seu cadastro, com cópia ao Leiloeiro Oficial para fins de registro e prestação de contas.

7.4.3. Aprovado o lance condicional, o fluxo de informações previsto no item 7.6.6 terá início na data da comunicação da aprovação, contando-se os prazos de pagamento do item 6.4.1 da disponibilização do respectivo boleto bancário, e não da data do leilão, aplicando-se a partir de então todas as demais disposições deste Edital.

7.4.4. Rejeitado o lance condicional, ou decorrido o prazo do item 7.4.1 sem manifestação da Administração, o lance ficará automaticamente sem efeito, com a devolução do cheque caução ao ofertante, sem que lhe caiba qualquer direito à indenização, ressarcimento ou preferência, e sem que seja devida a comissão do Leiloeiro em relação ao respectivo lote, facultada à Administração a convocação dos ofertantes subsequentes, na forma do item 6.6.2.

7.5. DA FORMALIZAÇÃO DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA (MODALIDADE PARCELADA)

7.5.1. A elaboração, o preenchimento, a conferência e a lavratura do Compromisso de Compra e Venda de que trata o Anexo IV competem exclusivamente ao Município de Ilhabela/SP, por meio dos órgãos indicados no item 7.3.2, figurando o Município como COMPROMITENTE VENDEDOR e o arrematante como COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A). O Leiloeiro Oficial não é parte, interveniente, anuente ou garantidor do referido instrumento.

7.5.2. Confirmado o pagamento da entrada (sinal), o Município convocará o arrematante, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, por meio do endereço eletrônico constante de seu cadastro, para a assinatura do Compromisso de Compra e Venda.

7.5.3. O arrematante deverá firmar o instrumento no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da convocação, admitida a assinatura eletrônica por meio do Sistema Eletrônico de Informações – SEI ou a assinatura presencial na sede da Prefeitura, a critério do Município.

7.5.4. O não comparecimento ou a recusa injustificada do arrematante em firmar o Compromisso de Compra e Venda no prazo do item 7.5.3 caracteriza desistência da arrematação, aplicando-se as consequências previstas nos itens 6.6 e 6.6.2 e as penalidades da Cláusula 8, com a perda dos valores pagos a título de multa, na forma ali estabelecida.

7.5.5. Somente após a assinatura do Compromisso de Compra e Venda e a constituição das garantias eventualmente exigíveis poderá ser apreciado pedido de imissão antecipada na posse, observados integralmente os requisitos cumulativos do item 6.4.4.1.

7.6. DA EMISSÃO, DO ENVIO E DO PAGAMENTO DOS BOLETOS BANCÁRIOS

7.6.1. O pagamento à vista, a entrada (sinal) e as parcelas do saldo devedor serão cobrados exclusivamente mediante boleto bancário do Banco Bradesco, emitido pela Secretaria de Gestão Financeira do Município de Ilhabela/SP, vedado o pagamento por qualquer outro meio, instrumento ou conta.
7.6.2. O boleto bancário será disponibilizado ao arrematante ou ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR: (i) por envio ao endereço eletrônico (e-mail) constante de seu cadastro na plataforma da Lance Leilões — tratando-se do pagamento à vista ou da entrada (sinal), em até 02 (dois) dias úteis contados do recebimento do relatório de que trata o item 7.6.6; e, tratando-se das parcelas do saldo devedor, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos da respectiva data de vencimento; e, cumulativamente, (ii) por disponibilização permanente para retirada junto ao canal oficial indicado no item 7.3.2, presencialmente ou mediante solicitação eletrônica.

7.6.3. É dever do arrematante e do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, caso não receba o boleto bancário nos prazos previstos no item 7.6.2, solicitá-lo ativamente pelo canal oficial indicado no item 7.3.2. A ausência de emissão, de envio ou de recebimento do boleto NÃO afasta a obrigação de pagamento na data do vencimento, não suspende a exigibilidade do crédito e não elide a mora e seus encargos, ressalvada exclusivamente a hipótese de comprovada recusa do Município em fornecer o boleto após solicitação regularmente formalizada pelo interessado.

7.6.4. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR obriga-se a manter permanentemente atualizados, junto ao Município, seus dados cadastrais, especialmente endereço, endereço eletrônico (e-mail) e telefone, presumindo-se válidas, recebidas e eficazes todas as comunicações, guias e notificações encaminhadas ao último endereço eletrônico por ele informado.

7.6.5. Os comprovantes de pagamento das parcelas serão encaminhados exclusivamente ao canal oficial do Município indicado no item 7.3.2, na forma do item 6.3.1.

7.6.6. Para viabilizar a emissão dos boletos bancários, o Leiloeiro Oficial encaminhará à Secretaria de Gestão Financeira do Município, pelo canal oficial indicado no item 7.3.2, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do encerramento do leilão, relatório consolidado das arrematações contendo, em relação a cada lote arrematado: nome completo ou razão social do arrematante; CPF ou CNPJ; número do documento de identidade; endereço completo; endereço eletrônico (e-mail) e telefone de contato; identificação do lote; valor da arrematação; e modalidade de pagamento escolhida, com indicação do percentual da entrada e do número de parcelas, quando for o caso. Com o encaminhamento do referido relatório considera-se integralmente cumprida a obrigação do Leiloeiro Oficial quanto ao fluxo de informações necessário à emissão dos boletos, competindo exclusivamente ao Município os atos subsequentes de emissão, envio, controle, cobrança e baixa.

7.7. DO CONTROLE DO ADIMPLEMENTO, DA COBRANÇA E DA INADIMPLÊNCIA

7.7.1. O controle do adimplemento das parcelas, a conciliação dos pagamentos e a atualização do saldo devedor competem exclusivamente à Secretaria de Gestão Financeira do Município, na forma do item 7.3.2.

7.7.2. Verificado o vencimento de parcela sem o correspondente pagamento, o Município notificará o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias corridos, pelo endereço eletrônico cadastrado e, quando entender necessário, por via postal com aviso de recebimento, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias para purgação da mora, na forma da Cláusula 6.1 do Anexo IV.

7.7.3. Não sanado o inadimplemento no prazo do item 7.7.2, o Município promoverá, a seu critério e de forma exclusiva, o vencimento antecipado da dívida ou a rescisão de pleno direito do Compromisso de Compra e Venda, com a retenção de valores prevista na Cláusula 6.2 do Anexo IV, a reintegração na posse do imóvel, a execução das garantias eventualmente constituídas e a adoção das medidas de cobrança administrativa e judicial cabíveis, inclusive a inscrição do débito em dívida ativa, sem prejuízo das penalidades da Cláusula 8 deste Edital.

7.7.4. Todos os atos de notificação, cobrança, rescisão, retomada e execução de garantias serão praticados exclusivamente pelo Município, não cabendo ao Leiloeiro Oficial qualquer participação, intermediação, responsabilidade ou ônus, de qualquer natureza, em relação a tais atos.

7.7.5. Rescindido o Compromisso de Compra e Venda e retomado o imóvel, poderá o Município, a seu critério, promover nova alienação do bem, por leilão ou outra modalidade legalmente admitida, hipótese em que será devida nova comissão ao leiloeiro que vier a intermediar a nova alienação.

7.8. DO CARÁTER DEFINITIVO DA COMISSÃO DO LEILOEIRO

7.8.1. A comissão de 5% (cinco por cento) devida ao Leiloeiro Oficial remunera exclusivamente a intermediação e a condução do leilão, serviço que se considera integralmente prestado e exaurido com a arrematação do lote, e é paga à vista pelo arrematante, na forma dos itens 6.2 e 6.3, "a".

7.8.2. A comissão regularmente paga tem caráter DEFINITIVO e IRRETRATÁVEL, não sendo passível de devolução, restituição, compensação, redução ou retenção, total ou parcial, em razão de fatos supervenientes à arrematação, notadamente: o inadimplemento de qualquer parcela pelo arrematante; a rescisão do Compromisso de Compra e Venda; a retomada do imóvel pelo Município; a desistência, o distrato ou o arrependimento do arrematante; a não formalização do Compromisso por causa imputável ao arrematante; ou o atraso na lavratura da escritura pública e no registro imobiliário.

7.8.3. Excetua-se do disposto no item 7.8.2 a hipótese de a arrematação não se aperfeiçoar por rejeição do lance condicional pela Administração ou por decorrência do prazo previsto no item 7.4.1 sem manifestação, nos termos do item 7.4.4, bem como a hipótese de anulação ou revogação do certame por ato exclusivo da Administração, casos em que não será devida a comissão em relação ao respectivo lote e, se já recolhida, será restituída ao ofertante.

7.8.4. Permanece devida ao Leiloeiro Oficial a multa prevista no item 8.3 deste Edital nas hipóteses ali descritas.

7.9. DA VEDAÇÃO À CESSÃO E DA ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE

7.9.1. É vedada a cessão, a transferência, a promessa de cessão ou a alienação, a qualquer título, do Compromisso de Compra e Venda, do imóvel ou dos direitos dele decorrentes a terceiros antes da quitação integral do preço, salvo mediante prévia, expressa e motivada anuência do Município, sob pena de rescisão de pleno direito do instrumento.

7.9.2. Fica igualmente vedada, na forma do item 4.3 deste Edital, qualquer alteração posterior quanto ao nome do arrematante, devendo a documentação do imóvel ser emitida exclusivamente em nome de quem arrematou o lote.

8 - DAS PENALIDADES

8.1. Qualquer participante que afastar ou procurar afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo, incorrerá nas penas do artigo 337-K do Código Penal (incluído pela Lei Federal nº 14.133/2021), qual seja, reclusão de 3 (três) a 5 (cinco) anos e multa, além da pena correspondente à violência, incorrendo na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar, em razão da vantagem oferecida.

8.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do bem, ou que praticar quaisquer das infrações administrativas previstas no artigo 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, ficará sujeito às sanções do artigo 156 da mesma Lei, assegurados o contraditório e a ampla defesa, a saber: advertência; multa; impedimento de licitar e contratar com a Administração Pública direta e indireta do Município de Ilhabela/SP, pelo prazo máximo de 3 (três) anos; e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos.

8.3. Será devida ao Leiloeiro Oficial a multa equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor do imóvel na hipótese de qualquer inadimplência do arrematante, bem como no caso de realização de negócio à parte, diretamente entre o interessado e o comitente/Município, sem a devida intermediação do Leiloeiro Oficial, sem prejuízo das demais cominações previstas neste Edital e na legislação aplicável.

9 - DA INTERPOSIÇÃO DE RECURSOS

9.1. Após o término da fase de lances e definido o resultado do julgamento das propostas, será aberto o prazo de 30 (trinta) minutos para a licitante que desejar recorrer, manifestando sua intenção de recorrer, quando lhe será concedido prazo de até 03 (três) dias úteis contados da data de intimação ou de lavratura da ata para apresentação das razões. Os interessados ficam, desde logo, intimados a apresentar contrarrazões em igual número de dias, que começarão a correr do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos.

9.2. A falta de manifestação imediata e motivada importará a preclusão do direito de recurso.

9.3. O recurso poderá ser encaminhado para o e-mail: secretario.governo@ilhabela.sp.gov.br ou protocolado pessoalmente no endereço Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, 86 - Perequê, Ilhabela - SP, 11633-074 - Secretaria de Governo, das 10:00 às 15:00 horas, de 2ª a 6ª feira.

10 - DISPOSIÇÕES FINAIS

10.1. Ao Município de Ilhabela/SP é facultado o direito de revogar, anular ou adiar, mediante despacho fundamentado, a presente licitação, bem como retirar, incluir ou alterar lotes, sem que aos participantes caiba qualquer indenização.

10.2. A documentação completa para exame, informações e esclarecimentos de ordem geral, quanto à licitação, poderá ser obtida junto à Prefeitura de Ilhabela.

10.3. Os casos omissos serão resolvidos pelo Município de Ilhabela/SP.

10.4. A descrição dos lotes se sujeita às correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminações de distorções acaso verificadas.

10.5. O simples oferecimento de lances para aquisição dos bens implica no conhecimento e total aceitação das condições previstas neste Edital e a expressa renúncia dos arrematantes às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

10.6. O presente Edital e seus anexos serão divulgados integralmente no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP, nos termos do artigo 54 da Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo das demais formas de publicidade aplicáveis.

10.7. Fica eleito o Foro da Comarca de Ilhabela/SP, para discussão de eventuais litígios oriundos da presente Licitação, com renúncia de outros, por mais privilegiados que sejam.

Anexos:

Anexo I - Relação dos bens imóveis/terrenos pertencentes ao Município de Ilhabela/SP.

Anexo II - Informativo e resumo dos imóveis/terrenos.

Anexo III - Minuta - termo de arrematação dos lotes/bens imóveis/terrenos.

Anexo IV - Minuta do Compromisso de Compra e Venda (modalidade parcelada).

Ilhabela/SP, 28 de agosto de 2026.

Julio Cezar Cardial de Tullio Junior
Secretaria de Governo

Rosineia Machado Miranda
GESTOR TITULAR

Ana Carla dos Santos Costa Gomes
GESTOR SUBSTITUTO

Alexandre Gonçalves
FISCAL TITULAR

Josefa Maria da Silva Danta
FISCAL SUBSTITUTO

ANEXO I

Relação dos bens imóveis/terrenos pertencentes ao Município de Ilhabela/SP

LOTE 01 – UM TERRENO localizado na Travessa da Raposa, nº 35, no Bairro Zabumba, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 0317.0035.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.713/2025, que assim se descreve:

Inicia-se no ponto 1 - Coordenadas E:461.752,79m N:7.363.991,46m; deste ponto segue em linha reta com distância 15,09m e azimute 211°13'30" até o ponto 2 - Coordenadas E:461.744,97m N:7.363.978,55m, confrontando com a Travessa da Raposa; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 60,71m e azimute 307°33'46" até o ponto 3 - Coordenadas E:461.696,85m N:7.364.015,56m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0317.0021.0010; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 14,97m e azimute 53°42'20" até o ponto 4 - Coordenadas E:461.708,91m N:7.364.024,42m, confrontando com "Área Verde"; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 54,88m e azimute 126°54'53" até o ponto 1 - Coordenadas E:461.752,79m N:7.363.991,46m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0317.0051.0010, chegando ao ponto de início desta descrição, encerrando uma área territorial total de 848,48m² (oitocentos e quarenta e oito metros e quarenta e oito centímetros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).

LOTE 02 – UM TERRENO localizado na Rua Rosa Rodrigues da Silva, nº 187, no Bairro Ribeirão, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 0730.0187.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.713/2025, que assim se descreve:

Inicia-se no ponto 1 - Coordenadas E:456.951,34m N:7.360.414,16m; deste ponto segue em linha reta com distância 1,68m e azimute 123°57'38" até o ponto 2 - Coordenadas E:456.952,73m N:7.360.413,22m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0687.2804.1999; deste ponto deflete levemente a esquerda e segue em linha reta com distância 13,32m e azimute 123°30'05" até o ponto 3 - Coordenadas E:456.963,84m N:7.360.405,86m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0687.0334.0010; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 40,00m e azimute 211°01'51" até o ponto 4 - Coordenadas E:456.943,22m N:7.360.371,59m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0730.0205.0010; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 15,00m e azimute 303°33'13" até o ponto 5 - Coordenadas E:456.930,72m N:7.360.379,88m, confrontando com a Rua Rosa Rodrigues da Silva; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 40,00m e azimute 31°01'29" até o ponto 1 - Coordenadas E:456.951,34m N:7.360.414,16m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0730.0173.0010, chegando ao ponto de início desta descrição, encerrando uma área territorial total de 600,00m² (seiscentos metros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 525.000,00 (quinhentos e vinte e cinco mil reais).

LOTE 03 – UM TERRENO localizado na Rua São José, nº 537, no Bairro Água Branca, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 2513.0537.0010, objeto da matrícula nº 52.896 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP (identificado como Espaço Livre "A" do desmembramento denominado "Vila São José", em substituição à matrícula nº 29.882), de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.713/2025, que assim se descreve:

Mede 115,00m de frente para a Rua São José, em três segmentos: o primeiro dos quais em curva com 31,00m, o segundo em reta com 75,00m e o terceiro em curva com 9,00m, por 98,00m, da frente aos fundos, no lado direito de quem da referida Rua olha para o terreno, onde confronta com o imóvel inscrito sob nº 3954.0107.0011 e com o imóvel inscrito sob nº 8950.1412.1992 (sucessores de José Senno); 61,00m no lado esquerdo onde confronta com o imóvel inscrito sob nº 8950.0487.0010 e com o imóvel inscrito sob nº 9945.1412.0992 (sucessores de Herdeiros de Manoel Francisco e Eurípedes da Silva Ferreira e outros) e 102,00m nos fundos, confinando com os imóveis inscritos sob n.ºs 8950.1000.0010, 8950.1000.0020,

8950.1000.0030, 8950.1000.0040, 8950.1000.0050, 8950.1000.0060, 8950.1000.0070 e 8950.1000.0080 (sucessores de Bandeirantes Empreendimentos Imobiliários Ltda), encerrando uma área de 7.188,00m² (sete mil e cento e oitenta e oito metros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 6.855.000,00 (seis milhões, oitocentos e cinquenta e cinco mil reais).

LOTE 04 – UM TERRENO localizado na Rua Marina de Oliveira Vieira, nº 233, no Bairro Costa Bela, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 5317.0233.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.713/2025, que assim se descreve:

Mede de frente 20,45m para a Rua Marina de Oliveira Vieira; do lado direito de quem da Rua olha o terreno mede 27,71m, confrontando com o imóvel inscrito sob n.º 5317.0263.0010; do lado esquerdo mede 12,23m, em uma linha curva circular a qual faz esquina entre a Rua Marina de Oliveira Vieira e a Rua Lucinda da Conceição Pinho (antiga Travessa Projetada), mais 29,65m acompanhando a lateral direita da Rua Lucinda da Conceição Pinho (antiga Travessa Projetada), e nos fundos mede 13,82m confrontando com o imóvel inscrito sob n.º 5317.0269.0010, encerrando uma área de 645,48m² (seiscentos e quarenta e cinco metros e quarenta e oito centímetros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 705.000,00 (setecentos e cinco mil reais).

LOTE 05 – UM TERRENO localizado na Rua Eunice Borges do Rego, nº 276, no Bairro Veloso, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 9704.0276.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.713/2025, que assim se descreve:

Mede 40,00m (quarenta metros) de frente para a Rua Eunice Borges do Rego; aos fundos mede 40,00m (quarenta metros), confrontando com os imóveis inscritos sob n.ºs 9701.0580.0010, 9701.0600.0010 e 9701.0620.0010; do lado esquerdo de quem da referida Rua olha para o terreno mede 20,00m (vinte metros), confrontando com o imóvel inscrito sob n.º 9704.0316.0010; do lado direito mede 20,00m (vinte metros) confrontando com o imóvel inscrito sob n.º 9704.0236.0010, encerrando assim uma área de 800,00m² (oitocentos metros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais).

LOTE 06 – UM TERRENO localizado na Travessa do Mundeu, s/nº, no Bairro Engenho D'Água, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 2305.0311.2009, objeto da matrícula nº 27.805 do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.714/2025, que assim se descreve:

Inicia-se em um Ponto, Ponto "2", localizado no Balão de Retorno da Travessa do Mundeu, donde segue em curva, por esta Travessa em uma distância de 12,36m (doze metros e trinta e seis centímetros) até atingir o Ponto "4", donde deflete à direita, seguindo em linha reta em uma distância de 10,00m (dez metros), até atingir o ponto "5", donde deflete à esquerda seguindo em linha reta em uma distância de 15,00m (quinze metros), até atingir o marco "6", donde deflete à direita, seguindo em linha reta em uma distância de 53,80m (cinquenta e três metros e oitenta centímetros), até atingir o Marco "7", donde deflete à direita seguindo em linha reta em uma distância de 33,39m (trinta e três metros e trinta e nove centímetros) até atingir o marco "M", donde deflete à direita, seguindo em linha reta em uma distância de 38,00m (trinta e oito metros) até atingir o Marco inicial, Marco "2", confrontando do Marco Inicial, Marco "2", ao Marco "4" com o Balão de Retorno da Travessa do Mundeu, do Marco "4" aos Marcos "5" e "6" com o Lote "6" da Quadra "1" do Loteamento "Engenho D'Água II", do Marco "6" ao Marco "7" com os Lotes "4", "3", "2" e "1" da Quadra "1" do Loteamento "Engenho D'Água II", do Marco "7" ao Marco "M" com o loteamento "Engenho D'Água I", do Marco "M" ao Marco inicial, Marco "2", com a Área "A", encerrando a área total de 1.222,60m² (um mil, duzentos e vinte e dois metros e sessenta centímetros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 1.380.000,00 (um milhão, trezentos e oitenta mil reais).

LOTE 07 – UM IMÓVEL localizado na Rua Paulina Serafim dos Anjos, nº 249, no Bairro Ribeirão, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 0696.0249.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.794/2026, que assim se descreve:

Um terreno medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua Paulina Serafim dos Anjos; igual medida nos fundos, onde confronta com o imóvel inscrito sob n.º 0744.0288.0010, em nome de Neide Maria Cardoso da Silva, e o imóvel inscrito sob n.º 0744.0282.0010, em nome de Edmilson Silva Santos e Nildete Maria da Silva Sousa; 29,00m (vinte e nove metros) de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o imóvel inscrito sob n.º 0696.0265.0010, em nome de Edson Navarro Miranda, e do lado esquerdo com o imóvel inscrito sob n.º 0696.0235.0010, em nome do Município de Ilhabela, encerrando uma área territorial total de 435,00m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados), possuindo área construída lançada de 128,21m² (cento e vinte e oito metros e vinte e um centímetros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais).

LOTE 08 – UM IMÓVEL localizado na Rua Paulina Serafim dos Anjos, nº 235, no Bairro Ribeirão, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 0696.0235.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.794/2026, que assim se descreve:

Um terreno medindo 15,00m (quinze metros) de frente para a Rua Paulina Serafim dos Anjos; igual medida nos fundos, onde confronta com o imóvel inscrito sob n.º 0744.0282.0010, em nome de Edmilson Silva Santos e Nildete Maria da Silva Sousa, e o imóvel inscrito sob n.º 0744.0272.0010, em nome de Marcia Maria de Jesus; 29,00m (vinte e nove metros) de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha para o terreno com o imóvel inscrito sob n.º 0696.0249.0010, em nome do Município de Ilhabela, e do lado esquerdo com o imóvel inscrito sob n.º 0696.0219.0010, em nome de Armando Silva Santos, encerrando uma área territorial total de 435,00m² (quatrocentos e trinta e cinco metros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 440.000,00 (quatrocentos e quarenta mil reais).

LOTE 09 – UM IMÓVEL localizado na Rua do Zabumba, nº 750, no Bairro Zabumba, Município de Ilhabela – Estado de São Paulo, Inscrição Municipal nº 0298.0750.0010, de propriedade do Município de Ilhabela, desafetado pela Lei Municipal nº 1.795/2026, que assim se descreve:

Inicia-se no ponto 1 - Coordenadas E:461.869,89m N:7.364.290,17m; deste ponto segue em linha reta com distância 52,59m e azimute 10°09'34" até o ponto 2 - Coordenadas E:461.879,16m N:7.364.341,94m, confrontando com a Rua da Senzala; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 58,40m e azimute 164°29'56" até o ponto 3 - Coordenadas E:461.894,77m N:7.364.285,66m, confrontando com a Rua do Zabumba; deste ponto deflete a direita e segue em linha reta com distância 25,29m e azimute 280°16'35" até o ponto 1 - Coordenadas E:461.869,89m N:7.364.290,17m, confrontando com o imóvel de inscrição nº 0298.0730.0010, chegando ao ponto de início desta descrição, encerrando uma área territorial total de 665,00m² (seiscentos e sessenta e cinco metros quadrados).

Avaliação da área é de R$ 460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais).

ANEXO II

Informativo e resumo dos imóveis/terrenos

Quadro-resumo dos lotes objeto do presente Leilão, cujas descrições completas constam do Anexo I. O valor da avaliação de cada lote constitui o valor de referência para a alienação, sendo a arrematação em valor igual ou superior a esse montante declarada vendida no ato, na forma da Cláusula 5.5. Lances iguais ou superiores a 60% (sessenta por cento) e inferiores a 100% (cem por cento) do valor da avaliação poderão ser recebidos exclusivamente como lance condicional, sujeito à posterior decisão motivada da Administração, nos termos das Cláusulas 5.2.3 e 5.2.4. Sobre o valor da arrematação incidirá a comissão de 5% (cinco por cento) do Leiloeiro.

LOTE	ENDEREÇO / BAIRRO	INSCRIÇÃO MUNICIPAL / MATRÍCULA	ÁREA (m²)	AVALIAÇÃO (VALOR DE REFERÊNCIA) (R$)
01	Travessa da Raposa, nº 35 – Zabumba	0317.0035.0010	848,48	R$ 730.000,00
02	Rua Rosa Rodrigues da Silva, nº 187 – Ribeirão	0730.0187.0010	600,00	R$ 525.000,00
03	Rua São José, nº 537 – Água Branca	2513.0537.0010 / Matr. 52.896	7.188,00	R$ 6.855.000,00
04	Rua Marina de Oliveira Vieira, nº 233 – Costa Bela	5317.0233.0010	645,48	R$ 705.000,00
05	Rua Eunice Borges do Rego, nº 276 – Veloso	9704.0276.0010	800,00	R$ 305.000,00
06	Travessa do Mundeu, s/nº – Engenho D'Água	2305.0311.2009 / Matr. 27.805	1.222,60	R$ 1.380.000,00
07	Rua Paulina Serafim dos Anjos, nº 249 – Ribeirão	0696.0249.0010	435,00	R$ 580.000,00
08	Rua Paulina Serafim dos Anjos, nº 235 – Ribeirão	0696.0235.0010	435,00	R$ 440.000,00
09	Rua do Zabumba, nº 750 – Zabumba	0298.0750.0010	665,00	R$ 460.000,00

ANEXO III

Minuta - Termo de Arrematação dos Bens Imóveis/Terrenos

EDITAL DE LEILÃO 083/2026

LEILÃO 001/2026

PROCESSO SEI Nº 3520400.427.00001697/2026-33

TERMO DE ARREMATAÇÃO

O(A) Sr.(a) _____, CPF _____ e RG _____, com endereço à _____, Cidade _____/UF ____, PARTICIPANTE DO PÚBLICO LEILÃO EDITAL Nº ___/2026 e vencedor do lance do lote descrito abaixo:

Número do Lote	Inscrição Municipal / Matrícula
LOTE ___	

Valor da Arrematação	Valor 5% Comissão	Valor Total
R$ _____	R$ _____	R$ _____

Modalidade de pagamento: ( ) À vista ( ) Parcelado (entrada de ____% + ____ parcelas mensais).

ANEXO IV

MINUTA DO COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA – MODALIDADE PARCELADA

(Aplicável exclusivamente ao arrematante que optar pela forma de pagamento parcelada, nos termos da Cláusula 6.4 do Edital de Leilão nº 013/2026.)

COMPROMITENTE VENDEDOR: MUNICÍPIO DE ILHABELA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 46.482.865/0001-32, com sede na Rua Prefeito Mariano Procópio de Araújo Carvalho, nº 86, Perequê, CEP 11633-074, Ilhabela/SP, neste ato representado na forma da lei, doravante denominado MUNICÍPIO.

COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A): _____, _____ (nacionalidade), _____ (estado civil), _____ (profissão), portador(a) do RG nº _____ e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, residente e domiciliado(a) na _____; ou, tratando-se de pessoa jurídica, _____, inscrita no CNPJ sob o nº _____, com sede na _____, neste ato representada por _____, doravante denominado(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A).

As partes, em razão da arrematação havida no Leilão nº 001/2026 (Processo SEI nº 3520400.427.00001697/2026-33, EDITAL nº 086/2026), do Lote nº ___, têm entre si, justo e contratado, o presente Compromisso de Compra e Venda, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes e, no que couber, pelo Edital de Leilão e pela Lei Federal nº 14.133/2021:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Constitui objeto deste instrumento o imóvel a seguir identificado, arrematado pelo(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) no leilão referido: Lote nº ___; Inscrição Municipal nº _____ / Matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião/SP (quando houver); localizado na _____, Bairro _____, Ilhabela/SP; com área de _____ m², conforme descrição constante do Anexo I do Edital, que integra o presente para todos os fins.

1.2. O imóvel é vendido no estado em que se encontra ("ad corpus"), na forma do Edital, correndo por conta do(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) eventual regularização e desocupação, se for o caso.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O valor da arrematação do imóvel é de R$ _____ (_____).

2.2. A comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, é paga diretamente ao Leiloeiro, à vista, não integrando o preço objeto deste Compromisso nem sendo passível de parcelamento, na forma dos itens 6.2 e 6.3 do Edital.

2.3. Tendo optado pela modalidade parcelada, o(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) pagará o valor da arrematação da seguinte forma: (a) entrada (sinal) de R$ _____ (_____), correspondente a ___% (no mínimo 25%) do valor da arrematação, em até 02 (dois) dias úteis contados da disponibilização do respectivo boleto bancário; e (b) o saldo de R$ _____ (_____) em ___ (_____) parcelas mensais, iguais e sucessivas, de R$ _____ cada, vencendo a primeira em __/__/_____ e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

2.4. Todos os pagamentos referentes ao preço (entrada e parcelas) serão efetuados exclusivamente mediante boleto bancário emitido pela Secretaria de Gestão Financeira do MUNICÍPIO, na forma do item 7.6 do Edital, mediante comprovação ao canal oficial do MUNICÍPIO indicado no item 7.3.2 do Edital, dispensada a comunicação ao Leiloeiro quanto às parcelas do saldo devedor.

2.5. As parcelas do saldo devedor serão cobradas exclusivamente mediante boleto bancário do Banco Bradesco, emitido pelo MUNICÍPIO por intermédio de sua Secretaria de Gestão Financeira, disponibilizado ao(à) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) por envio ao endereço eletrônico (e-mail) constante de seu cadastro, com antecedência mínima de 10 (dez) dias corridos do vencimento, e, cumulativamente, por disponibilização permanente para retirada junto ao canal oficial indicado no item 7.3.2 do Edital.
2.6. Caso não receba o boleto bancário até 5 (cinco) dias corridos antes do vencimento, é dever do(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) solicitá-lo ativamente pelo canal oficial do MUNICÍPIO. A ausência de emissão, de envio ou de recebimento do boleto NÃO afasta a obrigação de pagamento na data do vencimento, não suspende a exigibilidade do crédito e não elide a mora e seus encargos.
2.7. O(A) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) obriga-se a manter permanentemente atualizados junto ao MUNICÍPIO seus dados cadastrais, especialmente endereço, endereço eletrônico (e-mail) e telefone, presumindo-se válidas, recebidas e eficazes todas as comunicações, guias e notificações encaminhadas ao último endereço eletrônico informado.
2.8. Todos os atos de emissão de guias, controle do adimplemento, cobrança, notificação, rescisão, retomada do imóvel e execução de garantias são de competência exclusiva do MUNICÍPIO, não figurando o Leiloeiro Oficial como parte, interveniente, anuente ou responsável neste instrumento, nos termos do item 7.3 do Edital.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA CORREÇÃO MONETÁRIA E DOS ENCARGOS

3.1. O saldo devedor e as parcelas vincendas serão corrigidos monetariamente pela variação do IPCA/IBGE (ou índice que legalmente o substitua), a partir da data da arrematação até o efetivo pagamento.

3.2. O atraso no pagamento de qualquer parcela sujeitará o(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A), além da correção monetária, à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso e a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA – DA GARANTIA

4.1. A garantia primária do MUNICÍPIO durante o parcelamento é a própria retenção da propriedade do imóvel, que permanece em seu nome e não é transferida, mediante escritura pública ou registro, ao(à) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) antes da quitação integral do preço, nos termos da Cláusula Sétima, ficando este Compromisso sujeito à condição resolutiva expressa em caso de inadimplemento.

4.2. Em caso de imissão antecipada na posse, nos termos da Cláusula Quinta, o(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) constituirá, às suas expensas, garantia real complementar sobre outro bem de sua titularidade, livre e desembaraçado, na modalidade de ( ) hipoteca ( ) fiança bancária ( ) outra garantia idônea aceita pela Administração, a ser registrada, quando aplicável, no Cartório de Registro de Imóveis competente. Não se exigirá hipoteca ou alienação fiduciária sobre o próprio imóvel objeto deste Compromisso enquanto sua propriedade permanecer com o MUNICÍPIO.

4.3. Enquanto não quitado integralmente o preço, o imóvel permanecerá sob domínio do MUNICÍPIO, sendo vedada sua alienação, cessão, oneração ou qualquer forma de disposição pelo(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) a terceiros.

CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE

5.1. A posse do imóvel somente será transmitida ao(à) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) após a quitação integral do preço, ressalvada a imissão antecipada na posse, que somente poderá ocorrer quando cumulativamente atendidos os requisitos do item 6.4.4.1 do Edital, quais sejam: (i) pagamento da entrada mínima de 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação; (ii) inexistência de parcela vencida e não paga; (iii) constituição da garantia complementar prevista na Cláusula Quarta; (iv) autorização motivada da Administração; e (v) assinatura deste instrumento, com a cláusula resolutiva expressa ora pactuada.

5.2. A partir da imissão na posse, correrão por conta do(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) o IPTU e demais tributos, taxas, tarifas e encargos incidentes sobre o imóvel, bem como sua conservação e guarda.

CLÁUSULA SEXTA – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

6.1. O inadimplemento de qualquer parcela, não sanado no prazo de 30 (trinta) dias contados de regular notificação, importará, a critério do Município, no vencimento antecipado da dívida ou na rescisão de pleno direito deste Compromisso, com fundamento na cláusula resolutiva expressa ora pactuada, independentemente de interpelação judicial.

6.2. Rescindido o Compromisso, o(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) perderá, em favor do Município, a título de indenização por perdas e danos e pelo período de fruição, o percentual de 20% (vinte por cento) dos valores pagos, restituindo-se o saldo remanescente, se houver, após a reintegração do Município na posse do imóvel e o cancelamento de eventuais gravames, sem prejuízo das penalidades previstas na Cláusula 8 do Edital.

6.3. A execução da garantia constituída na Cláusula Quarta poderá ser promovida na forma da lei.

6.4. A notificação para purgação da mora, a cobrança administrativa e judicial, a rescisão deste Compromisso, a reintegração do MUNICÍPIO na posse do imóvel, a execução das garantias e a eventual inscrição do débito em dívida ativa serão promovidas exclusivamente pelo MUNICÍPIO, na forma do item 7.7 do Edital, sem qualquer participação, intermediação ou responsabilidade do Leiloeiro Oficial.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA TRANSMISSÃO DA PROPRIEDADE, DA ESCRITURA E DO REGISTRO

7.1. O presente Compromisso NÃO transfere a propriedade do imóvel, a qual permanecerá com o Município até a quitação integral do preço, a lavratura da escritura pública definitiva e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.2. Quitado integralmente o preço, o Município outorgará a escritura pública definitiva de venda e compra no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, correndo por conta do(a) COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A) todas as despesas de escritura, ITBI, emolumentos, registro e averbações.

CLÁUSULA OITAVA – DA VINCULAÇÃO AO EDITAL

8.1. Este Compromisso vincula-se e integra-se ao Edital de Leilão nº ___/2026 e ao lance vencedor, aplicando-se, no que couber, a Lei Federal nº 14.133/2021, o Código Civil e as demais normas pertinentes.

8.2. Os casos omissos serão resolvidos à luz do Edital e da legislação aplicável.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. Fica eleito o Foro da Comarca de Ilhabela/SP para dirimir eventuais controvérsias oriundas deste Compromisso, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Ilhabela/SP, ____ de _____ de _____.

_____

MUNICÍPIO DE ILHABELA
Compromitente Vendedor

_____

COMPROMISSÁRIO(A) COMPRADOR(A)

Testemunhas:

1. _____ Nome: _____ CPF: _____

2. _____ Nome: _____ CPF: _____