



## Casa Civil

**ANEXO I - TERMO DE REFERÊNCIA**  
**Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021**  
**LEILÃO****SECRETARIA MUNICIPAL DA CASA CIVIL**  
(Processo Administrativo pedido nº 162111/2026)**1 – CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO**

1.1 – Alienação de domínio pleno de área urbana de propriedade do Município da Estância Turística de Olímpia, localizada no prolongamento da Av. Aurora Forti Neves, cuja venda será realizada por valor igual ou superior ao preço mínimo especificado no Decreto Municipal n.º 9.864, de 14 de janeiro de 2026 e Decreto nº 9.913, de 19 de fevereiro de 2026 conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓDIGO	UNIDADE DE MEDIDA	QT.
1	ALIENAÇÃO DE DOMÍNIO PLENO – SISTEMA DE LAZER DI VITORIA CONDOMINIUM – 8.238,87 M² - MATRICULA N. 45442	1.20.01.3696-6	UNIDADE	01

**2 – FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA ALIENAÇÃO**

2.1 – A alienação será realizada com respaldo na Lei Federal nº 14.133/2021 e Decretos n.º 9.864 de 14 de janeiro de 2026 e Decreto nº 9.913, de 19 de fevereiro de 2026 e nº 9.278 de 30 de setembro de 2024.

2.2 – O valor do metro quadrado e o valor mínimo para alienação, que serão utilizados no processo licitatório, foram obtidos por meio da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município nomeados através do Decreto n.º 9.396 de 17 de janeiro de 2025, responsáveis pela avaliação dos bens públicos municipais, composto por servidores engenheiros e arquitetos, cumprida a exigência legal para que a alienação se dê por valores justos e de mercado.

2.3 – A receita obtida com a alienação do imóvel, será destinada em conta específica da Prefeitura, que permitirá transparência na arrecadação, bem como na fiscalização da destinação de tais recursos obtidos.

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

3.1 – Conforme Lei 14.133/2021, a solução para alienar os bens imóveis públicos será através de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a licitação nessa modalidade.

3.2 – O município tem interesse em alinear, uma área urbana de propriedade do Município de Olímpia, com objetivo de atender a demanda de interesse geral. Vê-se que o interesse público se encontra devidamente caracterizado, pois são atribuições do poder público municipal realizar o incentivo ao desenvolvimento urbano, bem como, a obtenção de receita para a Administração Pública que permitirá ser utilizado para investir em melhorias, como infraestrutura e manutenções de serviços públicos e desta forma, as conquistas alcançadas e as almejadas possam se concretizarem com o real benefício à população.

3.3 A área a ser alienada encontra-se em uma região estratégica, de polo turístico e de grande potencial econômico no Município. Dessa forma, a alienação poderá impulsionar o

**Casa Civil**

desenvolvimento sustentável, gerando empregos e renda, além de possibilitar que os recursos obtidos sejam direcionados de forma eficiente para projetos e políticas de interesse público, promovendo o crescimento ordenado do município.

3.4 – Os lances efetuados são irrevogáveis e, se vencedor, geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga nas condições previstas neste Termo de Referência, após a confirmação da arrematação.

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

3.6 – Não serão aceitas, posteriormente à arrematação, reclamações, devoluções, pedidos de restituições de quantias ou abatimento de preço, qualquer que seja o motivo alegado pelo comprador, e também não poderão alegar para qualquer fim de direito, desconhecimento destas condições de venda. É proibido ao arrematante vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento total e transferência do bem imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

**4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/ PARTICIPAÇÃO**

4.1 – Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital.

4.2 – Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

4.3 – Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

4.4 – O interessado, desde já, fica ciente de que o(a) Leiloeiro(a) poderá, ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

4.5 – O leilão poderá ser conduzido por agente público designado pela autoridade competente da Administração Pública ou por leiloeiro oficial.

**5 – VISITAÇÃO DO LOTE**

5.1 – A área do lote é de fácil localização, e poderá ser visitada a livre critério dos licitantes, independentemente de qualquer processo formal.

5.2 – A visitação é uma faculdade a critério do licitante e aqueles que não a usufruírem não poderá alegar ou ressaltar qualquer direito decorrente a real situação e estado do lote.

5.3 – O lote está localizado no prolongamento da Av. Aurora Forti Neves, no município de Olímpia/SP.

**6 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO****Condições de Entrega**

6.1 – A liberação do lote para que o arrematante possa usufruí-lo, será feita por meio de contrato administrativo, na qual constará as condições previstas em lei, com todas as demais cominações e nos termos da legislação civil.

6.1.1 – A posse será transferida de imediato, após o pagamento à vista ou pagamento parcelado, com a devida assinatura do Contrato de Venda e Compra.

6.2 – A propriedade do imóvel arrematado somente será transferida ao arrematante, e em hipótese alguma a terceiros, sendo que tal transferência somente se dará após a efetivação do pagamento total.

6.3 – Todas as despesas referentes a regularização do imóvel serão de responsabilidade do arrematante.

**7 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**



**Casa Civil**

7.1 – A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no Edital.

7.2 – Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o licitante que oferecer o maior lance/ oferta para o item do objeto de alienação, transcorrido o prazo sem a interposição de recurso, será procedida a homologação do processo licitatório.

7.3 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

7.3.1 – Para pagamento à vista, 5% (cinco por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

7.3.2 – Para pagamento a prazo, em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas referente ao valor fixado, atualizado pelo IPCA-IBGE, anualmente.

7.3.3 – As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

7.3.4 – A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, ficará responsável pela atualização das parcelas pelo IPCA-IBGE, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

7.3.5 – É de responsabilidade do arrematante a obtenção da informação do subitem anterior, não sendo aceito qualquer atraso por alegação de não ciência do valor a ser efetuado.

7.3.6 – Eventuais mudanças de número de celular e/ou endereço do arrematante deverão ser comunicadas para os e-mails [gcsilva@olimpia.sp.gov.br](mailto:gcsilva@olimpia.sp.gov.br) e [bcamioto@olimpia.sp.gov.br](mailto:bcamioto@olimpia.sp.gov.br).

7.4 – Após a realização do pagamento à vista, ou primeira parcela, o arrematante será convocado para assinatura do contrato.

7.4.1 – A partir da assinatura do contrato, fica o arrematante diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por toda e qualquer fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

7.5 – O imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade do adquirente.

7.6 – A falta de pagamento de 3 (três) prestações, sucessivas ou intercaladas, ocasionará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público do Município.

7.7 – Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

7.8 - Na hipótese de não realização do pagamento pelo arrematante, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, após atestar formalmente o fato, examinará o lance imediatamente subsequente, observada a ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de proposta válida que atenda ao interesse da Administração, mantidas as condições estabelecidas no edital.

7.9 - O licitante convocado nos termos do item anterior será instado a manifestar-se e efetivar a contratação nas condições e pelo valor correspondente ao lance por ele próprio ofertado, no prazo estabelecido no edital, contado da convocação formal, sob pena de convocação do classificado subsequente, observada a ordem classificatória.

7.10 – A partir da posse concedida por parte do Município, sendo com o pagamento à vista ou com o pagamento parcelado da primeira parcela, ficará a arrematante responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, propter rem, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização do Município até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e

**Casa Civil**

atestada de todas as obrigações registraes e demais pagamentos obrigatórios.

7.11 – Pelo não cumprimento de quaisquer dos prazos, pagamentos, condições e obrigações estipuladas, ficará automaticamente cancelada a venda e resolvido o contrato, perdendo o arrematante de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, podendo o Município promover a venda da área em continuação ao Leilão.

7.12 – Após a liquidação de todos os pagamentos e obrigações, devidamente atestada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, no prazo de 90 (noventa) dias úteis, o arrematante ficará obrigado em realizar lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, bem como a promover o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

7.13 – Serão de responsabilidade do adquirente:

- a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e registro na matrícula do imóvel.
- b) Iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;
- c) Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;
- d) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;
- e) Apresentação da escritura registrado no Cartório de Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura;
- f) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal.
- g) A regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do arrematador, no prazo de 90 (noventa) dias úteis da quitação das obrigações.

**8 – DAS CONDIÇÕES DE VENDA E DO CONTRATO**

8.1 – No ato da arrematação, o arrematante vencedor deverá declarar oficialmente a forma de pagamento do arremate (À VISTA ou A PRAZO), bem como a confirmação de todas as informações que forem solicitadas pelo Leiloeiro e a Comissão de Licitações, tais como, Nome/ Razão Social; CPF/ CNPJ / R.G./ I.E., telefone e e-mail para contato e endereço; bem como deverá comprovar, em até 05 (cinco) dias útil, o pagamento, assinando posteriormente o Compromisso de Venda e Compra, nos termos deste edital.

8.2 – Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências ou direito de arrependimento após o credenciamento.

8.3 – O arrematante assinará o Compromisso de Venda e Compra após a arrematação, em até 10 (dez) dias úteis após a sessão pública.

8.4 – Configurada a condição resolutiva expressa no contrato, será desfeita a venda, independentemente de ato especial, e revertendo ao MUNICÍPIO todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao contratante comprador a(s) penalidade(s) constante neste Edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

8.5 – A posse será transferida de imediato, após o pagamento à vista ou o pagamento parcelado, com a devida assinatura do Contrato de Venda e Compra.

8.6 – A transferência efetiva dos bens imóveis para o arrematante será realizada por Escritura Pública, após a aprovação da venda do imóvel pelo MUNICÍPIO e mediante a quitação integral de eventuais pagamentos ou parcelas pendentes.

8.7 – A transferência formal da propriedade dos bens imóveis para o arrematante deverá se dar no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis contados da data da quitação do bem arrematado junto ao MUNICÍPIO, sendo ônus exclusivo do arrematante a tomada de providências para a transferência por meio de escritura pública e registro posterior.

8.7.1 – A não transferência do bem imóvel leiloado no prazo estipulado no subitem anterior implicará em multa, a ser cobrada a partir do primeiro dia útil do término do prazo.

8.7.2 – Decorridos 90 (noventa) dias úteis da data do término do prazo de transferência, o MUNICÍPIO estará apto em realizar a execução necessária, podendo ser cobrados



**Casa Civil**

administrativa ou judicialmente os valores apurados a título de multa.

8.8 – Todas as ações, obrigações, custos, tarifas, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirem sobre o imóvel, sobre a arrematação, ou sobre a tradição, posse, ou ainda sobre a alienação ou transferência, serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s), inclusive ações possessórias/reipersecutórias.

**Gestão**

8.9 – O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal n.º 9.864, de 14 de janeiro de 2026 e Decreto nº 9.913, de 19 de fevereiro de 2026 e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.10 – As comunicações entre o MUNICÍPIO e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail, informados pela CONTRATADA no preâmbulo do contrato, que se responsabilizará por comunicar o MUNICÍPIO em caso de eventual alteração.

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

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

8.13 – 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 nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto Municipal nº 8.720, de 2023, art. 20, X).

8.14 – A fiscalização ficará a cargo da servidora, a Sra. Bruna Camioto, escriturário I, email: bcamioto@olimpia.sp.gov.br, telefone (17) 3279-2410, ramal 7268, e a gestão ficará a cargo da servidora Gabriela Cardoso Silva, email: gcsilva@olimpia.sp.gov.br, telefone (17) 3279-2410, ramal 7267.

**9 – CRITÉRIOS DE PAGAMENTO****Prazo e forma de pagamento**

9.1 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

9.1.1 – Para pagamento à vista, 5% (cinco por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

9.1.2 – Para pagamento a prazo, em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas referente ao valor fixado, atualizado pelo IPCA-IBGE, anualmente.

9.1.3 – As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

9.1.4 – A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, ficará responsável pela atualização das parcelas pelo IPCA-IBGE, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

9.2 – Após a realização do pagamento à vista, ou primeira parcela, o arrematante será convocado para assinatura do contrato administrativo.

**10 – FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR****Forma de seleção e critério de julgamento da proposta**

10.1 – O licitante será selecionado por meio da realização de procedimento de **LICITAÇÃO**, na modalidade **LEILÃO**, sob a forma **ELETRÔNICA**, com adoção do critério de julgamento pelo **MAIOR LANCE DO LOTE**.

**Casa Civil**

10.2 – O valor mínimo dos lances é de R\$ 50.000 (cinquenta mil reais).

10.3 – O valor mínimo seguirá os valores descritos no Decreto Municipal n.º 9.864 de 14 de janeiro de 2026 e Decreto n.º 9.913, de 19 de fevereiro de 2026 e conforme item 11 deste Termo de Referência.

**Exigências de habilitação.**

10.4 – Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei n.º 14.133/2021 não haverá fase de habilitação.

**11 - DA SITUAÇÃO JURÍDICA DA ÁREA**

11.1 A área objeto da presente alienação encontra-se devidamente identificada e descrita na respectiva matrícula imobiliária atualizada, as quais subsidiam as informações constantes deste Termo de Referência.

11.2. Com base na referida matrícula, declara-se que não existe ônus, gravames ou pendências incidentes sobre a área, conforme detalhamento a seguir:

11.2.1. Declara-se expressamente que a área encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames, restrições ou pendências de natureza real ou pessoal, conforme verificado nas matrículas imobiliárias atualizadas, não havendo impedimentos jurídicos à sua alienação.

**12 – ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

12.1 – O custo estimado total de venda é o disposto abaixo, conforme Decreto Municipal n.º 9.864 de 14 de janeiro de 2026 e Decreto n.º 9.913, de 19 de fevereiro de 2026:

ITEM	MATRICULA	ÁREA (M²)	VALOR EM R\$ POR M²	VALOR MÍNIMO EM R\$
1	45442	8.238,87	R\$ 1.062,87	R\$ 8.756.847,76

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia.

---

**Tamires Ap. Nicolussi**

*Diretora da Divisão de Governança, Processos e Projetos Estratégicos  
Responsável pela Elaboração*

---

**Gabriela Cardoso da Silva**

*Diretora Divisão de Cadastro e Gestão da Dívida Ativa  
Gestora do contrato*

---

**Bruna Camioto**

*Chefe do Setor de Patrimônio Imobiliário  
Fiscal do Contrato*

---

**Raquel Cristina Crepaldi Righetti**

*Secretária Municipal da Casa Civil*