



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

LEILÃO PRESENCIAL

02/2025

CONTRATANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO/SP

OBJETO

Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.

VALOR ESTIMADO TOTAL DA ALIENAÇÃO

R\$ 75.229,11 (setenta e cinco mil e duzentos e vinte e nove reais e onze centavos)

DATA E LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA

Dia **12/03/2026** às **09h** (horário de Brasília)

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187, Centro, CEP 15710-011, São Francisco/SP

CRITÉRIO DE JULGAMENTO:

Maior lance

MODO DE DISPUTA:

Aberto

PREFERÊNCIA ME/EPP/EQUIPARADAS

NÃO

EXCLUSIVO ME/EPP

NÃO



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

EDITAL DE LICITAÇÃO

PROCESSO: Nº 69/2025

MODALIDADE: LEILÃO PRESENCIAL Nº 02/2025

TIPO DE LICITAÇÃO: MAIOR LANCE

Regido pela **Lei nº 14.133/21** e alterações posteriores, bem como pela Lei Complementar Nº 123/06, 147/11 e alterações posteriores e pelos **Decretos Federal nº 11.461/2023 e Municipal nº 2056** de 29 de julho de 2024 (acesso em: https://ecrie.com.br/Sistema/Conteudos/DiarioOficial/upload/ASS_u_164_30072024132013.pdf).

Art. 06 inciso XL. leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance;

Art. 31 §4º. O leilão não exigirá registro cadastral prévio, não terá fase de habilitação e deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo arrematante vencedor, na forma definida no edital.

Art. 55. Os prazos mínimos para apresentação de propostas e lances, contados a partir da data de divulgação do edital de licitação, são de:

(...)

III – para licitação em que se adote o critério de julgamento de maior lance, **15 (quinze) dias úteis**; (grifo nosso)

Art. 176. Os Municípios com até 20.000 (vinte mil) habitantes terão o prazo de 6 (seis) anos, contado da data de publicação desta Lei, para cumprimento:

(...)

II - da obrigatoriedade de realização da licitação sob a forma eletrônica a que se refere o § 2º do art. 17 desta Lei;

OBJETO:

Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.

PROTOCOLO DE ENVELOPES PROPOSTAS INICIAIS: de 26/01/2026 às 08h00min até às 08h45min do dia 12/03/2026.

CREDENCIAMENTO: a partir das 08h45min até as 09h00min do dia 12/03/2026.

SESSÃO PÚBLICA e INÍCIO DO LEILÃO (fase competitiva): a partir das 09h00min do dia 12/03/2026, sem previsão de término, por decisão do(a) Leiloeiro(a).

MODO DE DISPUTA: ABERTO

REFERÊNCIA DE TEMPO DO PROCESSO: horário oficial de Brasília (DF).

LOCAL: Av. Oscar Antônio da Costa, 1187. Centro. São Francisco – SP. CEP 15.710-011

1. PREÂMBULO

A Prefeitura Municipal de São Francisco (SP), com sede na Av. Oscar Antônio da Costa, nº 1187 – Centro, CEP 15.710-011, através do Senhor Prefeito Municipal, Sr. Sebastião de Oliveira



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

Baptista, torna público a quem possa interessar, que realizará procedimento licitatório, na modalidade **LEILÃO**, na forma **PRESENCIAL**, por critério **MAIOR LANCE**, nos termos da Lei nº 14.133 de 1º de abril de 2021, Decreto Federal nº 11.461/2023 e Municipal nº 2056 de 29 de julho de 2024, da Lei Complementar nº 123 de 14 de dezembro de 2006 e demais legislações aplicáveis e demais legislações que sejam aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e seus Anexos.

1.1. Integram o presente Edital, os seguintes Anexos:

Anexo I – Laudo de Avaliação

Anexo II – Documento de Formalização de Demanda

Anexo III – Estudo Técnico Preliminar

Anexo IV – Termo de Referência

Anexo V – Modelo de Proposta

Anexo VI – Modelo de Termo de Credenciamento

2. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

2.1. Define-se como possível arrematante toda e **qualquer empresa OU pessoa física** que possua interesse em participar deste leilão e possua as exigências e condições necessárias conforme elencado neste Edital.

2.2. O objeto deste leilão é composto por **01 (um) item**, conforme quantidade definida e especificações mínimas constantes no Termo de Referência, que integram este Edital, não podendo o arrematante oferecer propostas em quantitativo inferior ao máximo previsto para o(s) lote(s)/item(ns) desejado(s), obrigando-se nos limites dela.

2.2.1. Será declarado vencedor para o item o arrematante que apresentar, ao final da etapa de lances, o maior lance.

2.2.2. Quaisquer custos de retirada ou documentação necessária serão arcados por conta do arrematante.

2.3. O Leilão Presencial será realizado em sessão pública, na Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal, na Av. Oscar Antônio da Costa, 1187. Centro. São Francisco – SP. CEP 15.710-011.

2.4. Os trabalhos serão conduzidos pelo leiloeiro, com a ajuda da equipe de apoio, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o software “FIORILLI”.

3. DA PARTICIPAÇÃO

3.1. PODERÃO PARTICIPAR deste LEILÃO PRESENCIAL quaisquer interessados, seja ele pessoa física ou jurídica, e que estejam devidamente credenciadas e preencham as condições e exigências, inclusive quanto à documentação, constantes deste Edital e seus anexos, até o horário fixado neste Edital para o protocolo da proposta e início do leilão.

3.2. As pessoas jurídicas ou firmas individuais interessadas deverão nomear através do instrumento de mandato, conforme Item – DO CREDENCIAMENTO, representante devidamente credenciado, atribuindo poderes para formular lances de preços e praticar todos os demais atos e operações.

3.3. O credenciamento do arrematante e de seu representante legal junto ao sistema presencial implica a responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica e jurídica para realização das transações inerentes ao leilão presencial, no qual o



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

arrematante responsabiliza-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluía a responsabilidade deste município de São Francisco – SP por eventuais danos decorrentes de uso indevido de seus poderes.

3.4. A participação nesta licitação importa à arrematante na irrestrita aceitação das condições estabelecidas no presente Edital, bem como a observância dos regulamentos, normas administrativas e técnicas aplicáveis, inclusive quanto a recursos. A não observância destas condições ensejará no sumário **IMPEDIMENTO** da arrematante no referido certame.

3.5. É de responsabilidade do arrematante conferir e cadastrar os seus dados com exatidão e mantê-los atualizados, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

3.6. Não cabe aos arrematantes alegação de desconhecimento do objeto. Antes de elaborar suas propostas, os arrematantes deverão ler atentamente o edital e seus anexos, devendo estar em conformidade com as especificações do **Anexo III (Termo de Referência)**.

3.7. Caberá ao representante do arrematante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando **responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema e/ou leiloeiro, sendo o único responsável pelas transações que forem efetuadas. Em qualquer caso, o arrematante somente poderá pleitear reparações, administrativa ou judicialmente, contra seu próprio representante.**

3.8. Todos os custos decorrentes da elaboração e apresentação de propostas, como o custo de deslocamento e formulação de propostas impressas, serão de **responsabilidade exclusiva do arrematante**, não sendo o Município de São Francisco - SP responsável em nenhuma hipótese, ainda que o arrematante não seja vencedor.

3.9. O andamento do procedimento de licitação entre a data de publicação do processo e a adjudicação do objeto deve ser acompanhado pelos participantes por meio do diário oficial e sítio eletrônico oficial (<https://www.saofrancisco.sp.gov.br/licitacao>), que veiculará avisos, convocações, desclassificações de arrematantes, justificativas e outras decisões referentes ao procedimento.

3.10. Nos termos do art. 45, 47, 48 e 49 da LCP 123/2006, considerando que se trata de um leilão, no qual o critério de julgamento é apenas o maior lance, e considerando a vantajosidade em se admitir todos os tipos de empresa, inclusive pessoas físicas, **esta licitação NÃO será exclusiva para ME/EPP nem haverá o benefício do empate ficto e demais tratamentos diferenciados para tais empresas, uma vez que também ausente a fase de Habilitação.**

3.11. A participação neste leilão presencial implica o reconhecimento pelo arrematante de que conhece, atende e se submete a todas as cláusulas e condições do presente Edital, do Termo de Referência e demais anexos, bem como as disposições contidas na Legislação vigente. Ainda, caso o arrematante discorde ou não compreenda os termos do Edital, deverá indicar até o prazo citado neste Edital para esclarecimentos, não podendo alegar vícios ou ilegalidades presentes nele posteriormente via judicial.

3.12. NÃO PODERÃO PARTICIPAR deste LEILÃO PRESENCIAL os arrematantes enquadrados nos casos a seguir:



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

3.12.1. que não atendam ou não concordem com as condições deste Edital e seus anexos;

3.12.2. que se enquadrem nas seguintes vedações:

3.12.2.1. pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da contratação, impossibilitada de contratar em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.12.2.2. aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do instrumento contratual, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau;

3.12.2.2.1. visto se tratar de leilão, a restrição se estende àqueles que possuam quaisquer dos tipos de vínculo citados com agente público que tenha atuado na fase de avaliação dos itens, ou ao fiscal e gestor deste processo.

3.12.2.3. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;

3.12.2.4. pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do aviso, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

3.12.2.4.1. aplica-se o disposto na alínea acima também ao fornecedor que atue em substituição a outra pessoa, física ou jurídica, com o intuito de burlar a efetividade da sanção a ela aplicada, inclusive a sua controladora, controlada ou coligada, desde que devidamente comprovado o ilícito ou a utilização fraudulenta da personalidade jurídica do fornecedor.

4. DA CONFORMIDADE COM A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LEI Nº 13.709/2018)

4.1. Os arrematantes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de dados pessoais e sensíveis que venham a ter ciência de outros arrematantes, em consonância com o disposto na lei nº 13.709/2018 (LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais.

4.2. Os arrematantes responderão administrativa e judicialmente em caso de causarem danos patrimoniais, morais, individual ou coletivo, aos titulares de dados pessoais por inobservância à LGPD, ainda que em virtude de atos praticados por seus representantes.

4.3. Em atendimento ao disposto na LGPD, a Administração Pública, para a realização da presente licitação, terá acesso aos dados pessoais dos representantes dos arrematantes, tais como (rol exemplificativo): número do CPF e do RG, endereço presencial, telefone, endereço empresarial, cópia do documento de identificação.

4.3.1. Os arrematantes, ao participarem, concordam em fornecer tais dados, desde que utilizados exclusivamente para persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público.

4.4. Os arrematantes, ao participarem da presente licitação, tem ciência da existência e se comprometem a cumprir com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD).

4.5. A Administração Pública fica obrigada a comunicar, em até 24 (vinte e quatro) horas, qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, que possa vir a impactar e/ou afetar o arrematante, bem como adotar



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

providências dispostas no art. 48 da LGPD.

4.6. As partes responderão administrativa e judicialmente caso causarem danos patrimoniais, morais, individuais ou coletivos, aos titulares de dados pessoais repassados em decorrência da execução contratual, por inobservância à Lei Geral de Proteção de Dados.

4.7. O arrematante, ao participar, declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados que por ventura tiver acesso.

4.8. O arrematante fica obrigado a comunicar esta prefeitura em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados, que porventura teve acesso, seja ele devido ou não.

4.9. A comunicação que trata o item anterior deverá conter:

4.9.1. Breve relato dos fatos e descrição da natureza dos dados pessoais afetados;

4.9.2. Informações sobre os titulares envolvidos;

4.9.3. Informação sobre as medidas técnicas e de segurança utilizadas para a proteção dos dados;

4.9.4. Os riscos relacionados ao incidente;

4.9.5. Os motivos da demora, no caso de a comunicação não ter sido imediata;

4.9.6. As medidas que foram ou que serão adotadas para reverter ou mitigar os efeitos do prejuízo causado.

4.10. O arrematante dará conhecimento formal aos seus colaboradores das obrigações e condições acordadas nesta cláusula.

4.11. O eventual acesso, pelo arrematante, às bases de dados que contenham ou possam conter dados pessoais ou segredos de negócio, implicará para o fornecedor e para seus prepostos o mais absoluto dever de sigilo.

4.12. Os arrematantes e esta prefeitura cooperarão entre si no cumprimento das obrigações referentes ao exercício dos direitos dos Titulares previstos na LGPD e nas Leis e Regulamentos de Proteção de Dados em vigor e no atendimento de requisições e determinações do Poder Judiciário, Ministério Público, órgãos de controle administrativo etc.

4.13. Encerrada a sessão pública, o fornecedor interromperá o tratamento e, em no máximo 30 (trinta) dias, eliminará completamente os Dados Pessoais e todas as cópias porventura existentes (em formato digital, físico ou outro qualquer) que teve acesso, salvo quando necessite mantê-los para cumprimento de obrigação legal ou outra hipótese legal prevista na LGPD.

4.14. Eventuais responsabilidades das partes serão apuradas conforme estabelecido neste Edital e de acordo com o que dispõe a Seção III, Capítulo VI da LGPD, ou demais legislações aplicáveis de acordo com a natureza do fato.

5. DO REGULAMENTO OPERACIONAL DO CERTAME

5.1. O certame será conduzido pelo Sr. Daniel Assis de Moraes, Leiloeiro, designado pela Portaria 2134/25, de 25/08/2025.

6. DA DATA E LOCAL PARA VISITAÇÃO PÚBLICA



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- 6.1.** O leilão será realizado na forma “*ad corpus*”, isto é, no estado em que se encontram, incluindo eventuais limitações, ocupações, benfeitorias, irregularidades ou restrições físicas e jurídicas. Todas as providências relativas à regularização documental, registro, transferência, conservação, uso e demais responsabilidades legais serão arcados exclusivamente pelo arrematante após a arrematação, não podendo ele regredir contra o município, em especial devido à eventual equívoco de sua própria avaliação quanto à condição atual do objeto.
- 6.2.** Os bens serão vendidos sem garantia, não cabendo ao leiloeiro ou a qualquer terceiro a responsabilidade por defeitos ou vícios de qualquer natureza, ou qualquer obrigação em realizar consertos, reparos, desmonte ou mesmo providências para o uso do bem arrematado.
- 6.3.** Como medida de transparência e para garantir o direito dos interessados à ampla informação prévia, será permitida a vistoria presencial do imóvel objeto do leilão, em conformidade com os princípios da publicidade, isonomia e eficiência que regem os processos de alienação de bens públicos.
- 6.4.** A visitação poderá ocorrer em dias úteis, no período das 07h às 11h e das 13h às 17h, dentro do prazo definido no edital e antes da realização da sessão pública do leilão presencial, mediante agendamento prévio junto ao fiscal de pelo menos 12 (doze) horas pelo telefone da Prefeitura.
- 6.5.** Durante a vistoria, será permitida apenas a avaliação visual do imóvel, sendo expressamente vedado:
- 6.5.1.** o acesso a áreas que coloquem em risco a segurança do visitante;
 - 6.5.2.** qualquer tipo de alteração ou intervenção no solo, cercas, construções ou benfeitorias existentes;
 - 6.5.3.** a retirada, substituição ou manipulação de materiais, cercas, árvores, construções ou instalações;
 - 6.5.4.** qualquer forma de modificação ou descaracterização do imóvel.
- 6.6.** Os interessados deverão se apresentar nos locais designados para a visitação, sendo de sua exclusiva responsabilidade todos os riscos e custos decorrentes da inspeção presencial, incluindo transporte, segurança individual e quaisquer outras providências necessárias.
- 6.7.** Abaixo segue o registro na matrícula:

R-16-4880 = Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 30.10.2002, passada pelo Cartório do Ofício Judicial local, devidamente assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva, MM. Juiz de Direito desta comarca, expedida nos autos de EXECUÇÃO, Feito nº 1355/01, que o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra JOSÉ CARLOS SABADINI, atrás qualificado, verifica-se que, uma área de 13.003,89 metros quadrados, de propriedade do executado e sua esposa, em comum no imóvel retro matriculado, avaliada em R\$ 5.910,86 (cinco mil, novecentos e dez reais e oitenta e seis centavos), foi ADJUDICADA pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO, inscrita no C.N.P.J. do M.F. sob nº 46.603.395/0001-18, situada na Avenida Oscar Antonio da Costa, nº 473, na cidade de São Francisco-SP.- CONDICÕES: Nada consta.- O referido é verdade e dá fé.- Palmeira d'Oeste, 25 de Junho de 2003.- Eu, Carlos Alberto da Silva, Oficial, o registrei.- Emols. R\$ 242,37 ao Oficial (calculados com base no art. 8º, da Lei 11.331, de 26 de Dezembro de 2002).-

- 6.8.** Importa destacar que, independentemente da realização da vistoria, o arrematante, ao participar do certame, declara estar plenamente ciente das condições físicas e jurídicas do imóvel, aceitando-o no estado em que se encontra (“*ad corpus*”), sem direito a posterior alegação de desconhecimento, vício oculto ou arrependimento.
- 6.9.** A não realização da vistoria não exime o arrematante das responsabilidades assumidas



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

com a arrematação, nem enseja o desfazimento da aquisição. Trata-se de facultatividade recomendada, sendo altamente indicado que todos os interessados realizem a inspeção antes da participação no leilão.

6.10. Ainda, com base no §2 do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, constará junto ao Edital cópia da matrícula, a fim de informar a situação atual oficial do imóvel e suas dívidas e registros, a fim de deixar claro que se trata de imóvel em área comum com outros proprietários, e que, devido ao tamanho da titularidade do município, NÃO é passível de desmembramento. Isto porque a Lei Federal nº 5.868/72, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, em seu artigo 8º, prevê:

Art. 8º – Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

6.11. A fração mínima de parcelamento (FMP) é de 2 hectares (20.000 m²), razão pela qual não é possível a abertura de matrícula individual, permanecendo o arrematante em condomínio (ou sociedade em comum) com os demais coproprietários, a saber, o Sr. Rolemberg Sabadini, CPF 106.353.268-09, que detém 69,25298347107438% do imóvel, ou 8,379611ha, e o Sr. João Sabadini, CPF 065.740.358-05, que detém 20% do imóvel, ou 2,42ha, que está atualmente penhorado em favor de AGROMEC JALES AGRICOLA LTDA, inscrita no CNPJ 05.761.558/0001-03.

6.12. Os arrematantes também devem considerar as demais informações constantes no laudo técnico de avaliação, que também segue em anexo.

7. DA PROPOSTA INICIAL

7.1. A proposta deverá ser formulada em preço unitário e total por item, em moeda corrente nacional, em algarismos e por extenso de até duas casas decimais, apurado à data de sua apresentação.

7.2. Nos preços propostos, o arrematante deverá lembrar de considerar o status *ad corpus* do item a ser alienado, inclusive nos lances que venha a ofertar, devendo considerar que todas as despesas e custos diretos e indiretos que poderá vir a ter em decorrência do status atual do objeto, tais como: mão-de-obra para manutenção, conserto, manutenção, vistorias, materiais, taxas, custos com terceiros, custos trabalhistas, seguro contra todos os riscos existentes se for o caso, garantia e tributos de qualquer natureza, como encargos da legislação social trabalhista e previdenciária, responsabilidade civil por quaisquer danos causados a terceiros ou dispêndios resultantes de impostos, taxas e regulamentos municipais, estaduais e federais serão de sua responsabilidade; além dos custos necessários para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e registro dela no Cartório de Registro de Imóveis; enfim, tudo o que for necessário para o uso do objeto e pleno proveito à sua vontade, sem que o caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação ao Município (aplicação analógica da Súmula TCE/SP 10).

7.3. A PROPOSTA INICIAL DO ARREMATANTE, deverá constar EM PAPEL TIMBRADO E ASSINADO, redigida em língua portuguesa (salvo quanto às expressões técnicas de uso corrente), sem rasuras, emendas, borrões ou entrelinhas, com vistas todas as páginas e



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

assinadas na última pelo representante ou arrematante, contendo no mínimo os seguintes elementos, conforme modelo anexo:

7.3.1. Nome, endereço e CNPJ do arrematante, ou CPF;

7.3.2. Número do processo e do leilão presencial;

7.3.3. Descrição de forma clara e sucinta do objeto da presente licitação;

7.3.4. Preço unitário e total por item, em moeda corrente nacional, em algarismos e por extenso de até duas casas decimais, apurado à data de sua apresentação, com todos os custos diretos e indiretos necessários para o pleno atendimento do objeto inclusos no preço do item, sendo de responsabilidade do arrematante arcar com TODOS os custos;

7.3.5. A proposta deverá ser superior ou igual ao valor estimado de contratação;

7.3.6. Prazo de validade da proposta;

7.3.7. Data e assinatura do responsável pela proposta

7.3.8. Declaração de que nos preços propostos, inclusive nos lances que venhamos a ofertar, estão inclusos, todas as despesas e custos diretos e indiretos que poderá vir a ter em decorrência do status atual do objeto, tais como: mão-de-obra para manutenção, conserto, manutenção, vistorias, materiais, taxas, custos com terceiros, custos trabalhistas, seguro contra todos os riscos existentes se for o caso, garantia e tributos de qualquer natureza, como encargos da legislação social trabalhista e previdenciária, responsabilidade civil por quaisquer danos causados a terceiros ou dispêndios resultantes de impostos, taxas e regulamentos municipais, estaduais e federais serão de sua responsabilidade; além dos custos necessários para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e registro dela no Cartório de Registro de Imóveis; enfim, tudo o que for necessário para o uso do objeto e pleno proveito à sua vontade, sem que o caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação ao Município (aplicação analógica da Súmula TCE/SP 10).

7.3.9. Declaração de possuir pleno conhecimento do status atual do objeto, especialmente de que se trata de uma parte ideal, sobre a qual não é possível emitir matrícula própria, ficando o arrematante em condomínio com os demais proprietários;

7.3.10. Declaração de ter recebido do Município de São Francisco/SP todas as informações necessárias a elaboração da nossa proposta;

7.3.11. Declaração de estar cientes dos critérios de pagamento especificados no edital, com eles concordamos plenamente;

7.3.12. Declaração de se obrigar, caso seja adjudicado o objeto, a assinar a Escritura Pública de Compra e Venda dentro do prazo estabelecido, contada da data de adjudicação e homologação, bem como o posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena das sanções cabíveis, inclusive na possibilidade de perda do bem e retorno do imóvel ao patrimônio de São Francisco - SP;

7.4. Em caso de divergência existente entre o detalhamento dos descritivos dos itens e a matrícula e o status real atual do bem, **PARA TODOS OS EFEITOS, prevalecerão as últimas.**

7.5. A validade da proposta será de no mínimo 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data da sessão pública do Leilão Presencial, podendo ser admitido prazo superior se assim descrito na proposta do arrematante, mas não sendo aceito prazos inferiores.

8. DO PROTOCOLO

8.1. Os arrematantes protocolarão, exclusivamente presencialmente ou por meio do envio via Correios, às suas expensas, o envelope contendo a PROPOSTA INICIAL, incluindo VALOR,



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

até o horário limite para PROTOCOLO DE ENVELOPES PROPOSTAS INICIAIS, definido neste Edital, em horário de Brasília, quando, então, encerrar-se-á, automaticamente, a etapa de protocolo dessa documentação.

8.1.1. Suas propostas deverão estar em um envelope opaco, fechado, indevassável, consignadas nos seus aversos a identificação do arrematante e as seguintes inscrições:

ENVELOPE N.º 01 – PROPOSTA COMERCIAL

[RAZÃO SOCIAL DA SOCIEDADE EMPRESÁRIA] ou [NOME COMPLETO]

[CNPJ] ou [CPF]

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO – SP

PROCESSO N.º 69/2025

LEILÃO PRESENCIAL N.º 02/2025

8.2. Os arrematantes que encaminharem a proposta via Correios deverão incluir, no mesmo envelope, os documentos de credenciamento, sob pena de desclassificação. Os arrematantes que comparecerem presencialmente deverão entregar os documentos de credenciamento diretamente ao leiloeiro, fora de qualquer envelope.

8.2.1. Caso o arrematante compareça presencialmente e, por equívoco, inclua os documentos de identificação ou credenciamento no envelope da proposta, tais documentos serão considerados válidos, procedendo-se à abertura regular do envelope que contém a proposta.

8.2.2. No caso de envio via Correios, é de responsabilidade do arrematante garantir que os envelopes sejam entregues DENTRO do prazo estabelecido para protocolo, e os envelopes entregues após o prazo serão desconsiderados.

8.2.2.1. Neste caso, o próprio Setor de Protocolo receberá os envelopes e providenciará o protocolo, desde que dentro do prazo.

8.2.3. Caso o arrematante compareça no Setor de Protocolo dentro do prazo indicado, mas haja fila de espera, será assegurado o direito de protocolo, sendo que o servidor do Setor de Protocolo deverá anotar todos os presentes no momento do prazo final e realizar o protocolo somente destes.

8.2.4. Licitantes que comparecem após o horário, ainda que haja fila de espera, NÃO terão direito a participar da licitação.

8.3. Os documentos de proposta de todos os arrematantes serão disponibilizados para avaliação do leiloeiro e para acesso público após o início da sessão pública.

8.4. O arrematante, ao protocolar sua PROPOSTA ou se credenciar, concorda que os documentos serão retidos e juntados ao processo administrativo, e serão usados EXCLUSIVAMENTE com finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público, não podendo em nenhuma hipótese requerer a retirada de tais documentos do processo administrativo.

8.4.1. Os demais arrematantes e público em geral que obtiverem acesso a tais documentos estão cientes do disposto neste Edital, no tópico DA CONFORMIDADE COM A LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS (LEI N.º 13.709/2018).

8.5. As propostas protocoladas **DEVEM ESTAR LACRADAS**, visando atender o princípio da impessoalidade e preservar o sigilo das propostas até a data e horário marcados para abertura.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

8.6. Após o protocolo dos envelopes, os arrematantes NÃO poderão retirar ou substituir a proposta

8.7. Não será estabelecida, nessa etapa do certame, ordem de classificação entre as propostas apresentadas, o que somente ocorrerá após a realização dos procedimentos de negociação, julgamento da proposta e lances.

8.8. Protocolado os envelopes e após findo o prazo para tal ato, o Setor de Protocolo providenciará a entrega de tais envelopes diretamente ao Leiloeiro e sua Equipe de Apoio.

9. DO CREDENCIAMENTO

9.1. Na ocasião da sessão de disputa de preços, os arrematantes serão credenciados no sistema, podendo ser representados por representante legal ou procurador, devendo apresentar a documentação necessária **diretamente ao Leiloeiro**, no horário e local indicado neste Edital, **FORA DE QUAISQUER ENVELOPES.**

9.2. Compõe o credenciamento os seguintes documentos:

9.2.1. Tratando-se de pessoa física:

9.2.1.1. (Documento 1) Cópia do RG ou documento equivalente válido em todo o território nacional, acompanhada do original caso este seja o credenciado;

9.2.1.2. (Documento 2) No caso de procurador, instrumento público de procuração OU instrumento particular OU Termo de Credenciamento com firma reconhecida, conforme modelo em anexo ao Edital, do qual constem poderes específicos para formular lances, representar em licitações, interpor recursos e desistir de sua interposição, bem como praticar todos os demais atos pertinentes a certames licitatórios;

9.2.1.3. (Documento 3) Cópia do RG ou documento equivalente válido em todo o território nacional do procurador se for o caso, acompanhada do original;

9.2.2. Tratando-se de pessoa jurídica:

9.2.2.1. (Documento 1) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

9.2.2.2. (Documento 2) Em se tratando de sociedades empresárias ou simples, o ato constitutivo, Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial ou no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, nos termos da lei e conforme o caso, e, ainda, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;

9.2.2.2.1. Inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, no caso de ser o participante sucursal, filial ou agência.

9.2.2.2.2. No caso de atividade adstrita a uma legislação específica: ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente

9.2.2.2.3. Tratando-se de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, quando a atividade assim o exigir, o Decreto de autorização e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente.

9.2.2.2.4. No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

9.2.2.2.5. Os documentos descritos no subitem anterior, deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva, conforme legislação em vigor.

9.2.2.3. (Documento 3) No caso de procurador, instrumento público de procuração OU instrumento particular OU Termo de Credenciamento com firma reconhecida, conforme



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

modelo em anexo ao Edital, do qual constem poderes específicos para formular lances, representar em licitações, interpor recursos e desistir de sua interposição, bem como praticar todos os demais atos pertinentes a certames licitatórios;

9.2.2.4. (Documento 4) Cópia do RG ou documento equivalente válido em todo o território nacional do Representante Legal, acompanhada do original caso este seja o credenciado;

9.2.2.5. (Documento 5) Cópia do RG ou documento equivalente válido em todo o território nacional do procurador se for o caso, acompanhada do original;

9.3. No caso do Termo de Credenciamento, poderá ser dispensado o reconhecimento de firma por cartório, que será realizada pelo Leiloeiro, nos termos do art. 12 inciso IV da lei 14.133/2021, DESDE que o procurador apresente documentação que permita inferir a autenticidade das assinaturas.

9.4. A falsidade das declarações sujeitará o arrematante às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e neste Edital.

9.5. O fato da não apresentação dos documentos de credenciamento ou a ausência dos documentos exigidos para credenciamento será motivo para a desclassificação do arrematante, uma vez que, ausente a fase habilitação, é necessário que tais documentos sejam apresentados a fim de garantir que a proposta apresentada possua indícios de autenticidade.

9.6. No caso dos arrematantes que enviarem a proposta via Correios, deverão encaminhar junto, dentro do envelope, os documentos de credenciamento, sob pena de desclassificação.

9.7. Cada credenciado poderá representar apenas um arrematante.

9.8. Caso o credenciado não compareça, mas envie sua proposta e habilitação por via postal com aviso de recebimento, o arrematante participará somente com sua proposta contida no envelope, renunciando tacitamente a fase de disputa de preços e negociação.

9.9. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances (sessão pública), serão de exclusiva responsabilidade do arrematante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto, ainda que formulado pelo seu representante (ou procurador).

10. DA ABERTURA DA SESSÃO

10.1. No horário estabelecido neste Edital, o leiloeiro abrirá a sessão pública, verificando as propostas de preços protocoladas.

10.2. Credenciado os interessados e que cumpriram com as exigências, o leiloeiro irá visualizar e analisar, preliminarmente e de forma superficial, a proposta ofertada, confrontando suas características com as exigências do Edital e seus anexos, DESCLASSIFICANDO, motivadamente, aquelas que não estejam em conformidade, que forem omissas ou apresentarem irregularidades insanáveis, ou mesmo as manifestamente irrisórias.

10.3. A oferta deverá ser firme e precisa, limitada, rigorosamente, ao objeto deste Edital, sem conter alternativas de preços ou de qualquer outra condição que induza o julgamento a mais de um resultado, sob pena de desclassificação.

10.3.1. Ocorrendo divergência entre os preços unitários e o valor global, prevalecerão os primeiros; no caso de divergência entre os valores numéricos e os valores expressos por extenso, prevalecerão estes últimos.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

10.4. A proposta deverá obedecer aos termos do Edital e seus anexos, não sendo considerada aquela que não corresponda às especificações ali contidas ou que estabeleça vínculo à proposta de outro arrematante.

10.5. A desclassificação será sempre fundamentada e registrada no sistema, com acompanhamento em tempo real por todos os participantes. A não desclassificação da proposta nesta etapa não impede o seu julgamento definitivo em sentido contrário em momento posterior, levado a efeito na fase de aceitação.

11. DA FORMULAÇÃO DE LANCES

11.1. Caberá ao representante do arrematante acompanhar as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, ficando **responsável pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema e/ou leiloeiro, sendo o único responsável pelas transações que forem efetuadas. Em qualquer caso, o arrematante somente poderá pleitear reparações, administrativa ou judicialmente, contra seu próprio representante.**

11.2. **Nos termos do Art. 337-I do Decreto-Lei 2.848/1940 (Código Penal), que estabelece como crime a perturbação de processo licitatório, e visando boa fluidez e organização do leilão, solicitamos aos arrematantes que evitem conversas paralelas durante a sessão, se manifestando somente quando for necessário ou solicitado. Além disso, o uso de telefone/celular é restrito.**

11.3. Caso não sejam apresentados lances, será verificada a conformidade entre a proposta de maior lance e o valor mínimo estimado para a alienação.

11.4. Iniciada a **fase competitiva** no horário definido neste Edital, serão aceitos somente lances em moeda corrente nacional (R\$), com VALORES UNITÁRIOS E TOTAIS com no máximo 02 (duas) casas decimais, considerando as quantidades no ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA (art. 12º, II, da Lei nº 14.133/2021).

11.5. Para julgamento será adotado o critério de **MAIOR LANCE**, no qual **os lances deverão ser formulados em valores distintos e crescentes, superiores à proposta ou ao último lance de maior valor, o que for maior, observada o acréscimo mínimo entre os lances de R\$ 300,00 (trezentos reais).**

11.5.1. **O leiloeiro, visando a indisponibilidade do interesse público, poderá a seu critério alterar o incremento mínimo durante a sessão.**

11.6. **Ao dar o lance, o interessado deverá lembrar de considerar inclusos todos os custos diretos e indiretos estimados para o cumprimento da proposta inicial.**

11.7. Caso exista a necessidade de ser suspenso o leilão, de acordo com a discricionariedade do leiloeiro, o mesmo designará verbalmente novo dia e horário para a continuidade do certame.

11.8. Será adotado para o envio de lances no leilão presencial o **MODELO DE DISPUTA “ABERTO”**, em que os arrematantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

11.9. A etapa de lances da sessão pública terá duração **até que haja o fim da disputa entre os arrematantes, e, não havendo novos lances em até 5 (cinco) minutos após o último ofertado para o item em disputa, ou em caso de declínio de todos os demais arrematantes, será declarado o arrematante provisoriamente vencedor segundo o critério adotado neste Edital.**



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- 11.10.** Caso o arrematante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.
- 11.11.** Em caso de ausência de lances para o lote e ocorrendo empate, será realizado sorteio.
- 11.12.** Durante o transcurso da sessão pública, os arrematantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, sendo de sua responsabilidade o acompanhamento no monitor das operações.
- 11.13.** Caso o arrematante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.
- 11.14.** Sendo efetuado lance manifestamente inexecuível, e ocorrendo, o leiloeiro poderá alertar o proponente sobre o valor proposto para o respectivo item, excluindo-o, podendo o mesmo ser confirmado ou reformulado pelo proponente.
- 11.14.1.** A omissão do leiloeiro neste caso NÃO ensinará direito de reformulação do valor proposto, mas se tratará, quando adotado, tão somente de medida para mitigar riscos de transtornos futuros para a Prefeitura de São Francisco ao exigir o valor proposto cujo arrematante tenha se equivocado; isto é, se trata de possibilidade a ser adotada tão somente em favor do interesse público, quando identificado acréscimo brusco expressivo dos valores propostos.
- 11.15.** Caso o próprio arrematante perceba o equívoco na formulação de seu lance, deverá solicitar diretamente ao leiloeiro imediatamente a exclusão de seu lance.
- 11.16.** A exclusão de lance é possível somente durante a fase de lances, conforme possibilita o sistema eletrônico, ou seja, antes do encerramento do item.
- 11.17.** Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, o leiloeiro poderá encaminhar contraproposta ao arrematante que tenha apresentado o maior preço, para que seja obtida melhor proposta, vedada a negociação em condições diferentes das previstas neste Edital.
- 11.18.** A proposta final será considerada de acordo com as ocorrências documentadas os autos e será levada em consideração o valor finalizado e constante em ata de sessão pública e servirá para balizar a eventual sanção à arrematante, se for o caso.

11.19. Nos termos do art. 337-L do Decreto-Lei 2.848/1940 (Código Penal), que estabelece como crime a Fraude em Licitação, estabelece-se que a partir do momento que o arrematante cadastrar sua proposta na plataforma ou der lances, o arrematante estará OBRIGADO a adquirir o item pelo valor ofertado, sendo especialmente vedada a prática de lances ou propostas, sem a intenção de adquirir, apenas com o mero fim de instigar o outro arrematante a aumentar o seu preço para prejudica-lo, incorrendo à responsabilização criminal, com pena de reclusão de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa, e, na esfera administrativa, às sanções previstas no art. 156 da lei 14.133/2021.

12. A ACEITABILIDADE DA PROPOSTA VENCEDORA

- 12.1.** Encerrada a etapa de negociação, o leiloeiro examinará a proposta classificada em primeiro lugar quanto à compatibilidade do preço em relação ao mínimo estipulado previsto para alienação neste Edital e em seus anexos conforme Laudo de Avaliação elaborado servidor Valdecir Segura Pinotti.
- 12.2.** Poderá ser desclassificada a proposta ou o lance vencedor que apresentar preço final inferior ao preço mínimo fixado, ou que apresentar preço manifestamente irreal.
- 12.3.** O leiloeiro poderá, a seu critério, em caso de proposta ou lance final fixado abaixo do valor de referência do Termo de Referência, auxiliado pelo servidor responsável pela avaliação, abrir diligências a fim de confirmar se o valor inicialmente estimado estava equivocado, podendo ser aceito o lance ou proposta mediante justificativa apresentada pela



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

equipe avaliadora, nos termos do Acórdão do TCU 1549/2017 e 6452/2014 aplicados por analogia.

12.4. O leiloeiro poderá, única e exclusivamente a seu critério, convocar o arrematante para enviar documento digital complementar, via e-mail ou presencialmente, no prazo e forma a ser indicado por ele, sob pena de não aceitação da proposta.

12.4.1. Os documentos passíveis de solicitação serão somente aqueles que visam identificar corretamente o arrematante, tais como cópia do documento de identidade válido em todo o território nacional, comprovante de residência, cartão CNPJ ou cópia do Contrato social, em vista do disposto no §4 do art. 31 da lei 14.133/2021.

12.5. O prazo estabelecido poderá ser prorrogado pelo leiloeiro mediante solicitação escrita e justificada do arrematante, formulada antes de findo o prazo, e formalmente aceita pelo leiloeiro.

12.6. Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, com vistas ao saneamento das propostas, a continuação da sessão pública será remarcada em nova data e horário a ser informada pelo leiloeiro verbalmente.

12.7. Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, o leiloeiro examinará a proposta ou lance subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.

12.8. Também nas hipóteses em que a Leiloeiro não aceitar a proposta e passar à subsequente, poderá negociar com o arrematante para que seja obtido preço melhor.

12.9. Após o encerramento da etapa de lances da sessão pública ou, quando for o caso, após negociação e decisão pelo leiloeiro acerca da aceitação do maior lance, o sistema anunciará o arrematante provisoriamente vencedor e o leiloeiro indicará o início da fase recursal.

13. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

13.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, devendo ser formalizado, **EXCLUSIVAMENTE, pelo e-mail licitacao@saofrancisco.sp.gov.br ou PRESENCIALMENTE protocolado.**

13.2. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame se, da impugnação, gerar alterações que impliquem em comprometimento de formulação das propostas; caso contrário, será ratificado o que for necessário.

13.2.1. Neste caso, a alteração será divulgada pela mesma forma em que se deu o texto original do instrumento convocatório.

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

13.3.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo leiloeiro, nos autos do processo de licitação.

13.4. Os pedidos de esclarecimentos e impugnações interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

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

13.6. O recurso não conhecido não impede a Administração de rever de ofício qualquer ato ilegal, desde que não ocorrida a preclusão administrativa.

13.7. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada pelo leiloeiro,



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

auxiliado pelos responsáveis requisitantes e pela elaboração deste Edital e seus anexos e em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

14. DOS RECURSOS CONTRA ATOS DA SESSÃO

14.1. A interposição de recurso referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de arrematantes, à anulação ou revogação da licitação, observará o disposto no art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

14.2. Ao final da sessão, o leiloeiro sinalizará o início da fase recursal, momento este que, caso o proponente desejar recorrer contra decisões sobre julgamento de propostas e/ou atos de habilitação ou inabilitação de arrematante, poderá fazê-lo, em campo próprio da plataforma, **IMEDIATAMENTE**, através do seu representante, manifestando sua intenção com registro da síntese das suas razões em recorrer, sob pena de preclusão, **EXCLUSIVAMENTE** diretamente ao leiloeiro, devendo juntar memoriais no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da data da sessão pública, que deverá ser enviado ao e-mail licitacao@saofrancisco.sp.gov.br ou PRESENCIALMENTE.

14.3. Apresentado os memoriais no prazo indicado, será dado o mesmo prazo para apresentação de contrarrazões dos demais arrematantes, sob igual forma de apresentação.

14.4. Será disponibilizado, mediante solicitação, todos os documentos e meios hábeis a assegurar a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa dos interesses dos arrematantes, e a falta de manifestação imediata e motivada importará a preclusão do direito de recurso.

14.5. Não será concedido prazo para recursos sobre assuntos meramente protelatórios ou quando não indicado a intenção de interpor o recurso pelo arrematante no momento indicado acima.

14.6. Será assegurado ao arrematante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

14.6.1. Neste caso, a apreciação dar-se a em fase única.

14.7. O recurso disposto neste item será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se 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.

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

14.9. Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias.

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

14.11. O recurso não conhecido não impede a Administração de rever de ofício qualquer ato ilegal, desde que não ocorrida a preclusão administrativa.

14.12. Encerrada a fase recursal, será indicado via e-mail o início do prazo para pagamento.

15. DOS RECURSOS GERAIS



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- 15.1.** Poderão ainda ser interpostos recursos em face de:
- 15.1.1.** ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- 15.1.2.** anulação ou revogação da licitação;
- 15.2.** Poderão ser interpostos pedido de reconsideração, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação, relativamente a ato do qual não caiba recurso hierárquico.
- 15.3.** Para os recursos dispostos neste item, isto é, contra ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento, anulação ou revogação da licitação, quando determinada por ato unilateral e escrito da Administração, serão aceitos os apresentados via e-mail licitacao@saofrancisco.sp.gov.br (preferencialmente) ou presencialmente protocolados.
- 15.4.** O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.
- 15.5.** O recurso disposto neste item será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se 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.
- 15.6.** O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.
- 15.7.** Na elaboração de suas decisões, a autoridade competente será auxiliada pelo órgão de assessoramento jurídico, que deverá dirimir dúvidas e subsidiá-la com as informações necessárias.
- 15.8.** O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 15.9.** O recurso não conhecido não impede a Administração de rever de ofício qualquer ato ilegal, desde que não ocorrida a preclusão administrativa.

16. DOS DEMAIS CLASSIFICADOS

- 16.1.** Declarado o(s) arrematante(s) vencedor(es), será mantido em sistema o registro dos demais classificados, sendo respeitado, nas alienações, a ordem de classificação dos arrematantes.
- 16.2.** A apresentação de novas propostas na forma deste item não prejudicará o resultado do certame em relação ao arrematante mais bem classificado.
- 16.3.** A arrematação de itens para os arrematantes remanescentes poderá ser efetuada quando houver necessidade, por meio da reabertura da sessão, nos termos do item DA REABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA definida neste Edital, nas seguintes hipóteses:
- 16.3.1.** quando o arrematante vencedor não providenciar a transferência do lote arrematado no prazo previsto; ou
- 16.3.2.** quando o arrematante vencedor não realizar o pagamento do prazo previsto neste Edital.
- 16.4.** Para fins da ordem de classificação, na sessão reaberta, os arrematantes que aceitarem cotar o objeto com preço igual ao do adjudicatário antecederão aqueles que mantiverem sua proposta original.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

16.5. Na hipótese de nenhum dos arrematantes que aceitaram cotar o objeto com preço igual ao do adjudicatário concordar com a arrematação nos termos em igual prazo e nas condições propostas pelo primeiro classificado, a Administração, observados o valor estimado e a sua eventual atualização na forma prevista no edital, poderá:

16.5.1. convocar os arrematantes que mantiveram sua proposta original para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que acima do preço do adjudicatário; ou

16.5.2. adjudicar e firmar o objeto nas condições ofertadas pelos arrematantes remanescentes, observada a ordem de classificação, quando frustrada a negociação de melhor condição.

17. DO PAGAMENTO

17.1. O boleto bancário para pagamento será enviado em até 5 (cinco) dias úteis após ser declarado o arrematante vencedor no e-mail informado na proposta, e a partir do envio, o arrematante deverá fazer o pagamento INTEGRALMENTE e em uma única vez em até 5 (cinco) dias úteis.

17.2. Transcorrido o prazo sem pagamento integral, o lance será desclassificado e será convocado o próximo classificado para fazê-lo, querendo, em igual prazo.

17.3. Não poderá haver desistência de forma banal, sem a devida justificativa, dos lances ofertados após a abertura da sessão, sujeitando-se o arrematante desistente às sanções previstas neste Edital e na Lei Federal nº 14.133/2021, inclusive no caso do não pagamento do lance.

18. DO ENCERRAMENTO

18.1. Encerradas as fases de julgamento, exauridos os recursos administrativos e realizado os pagamentos pelos vencedores, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

18.1.1. determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;

18.1.2. revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;

18.1.3. proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;

18.1.4. adjudicar o objeto e homologar a licitação.

18.2. A homologação e adjudicação será feita pelo prefeito da Prefeitura Municipal de São Francisco, após recebimento do processo concluído pelo leiloeiro.

19. DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

19.1. Efetuado o pagamento integral e homologado o resultado do leilão, a alienação será formalizada mediante Escritura Pública de Venda e Compra, a ser lavrada pelo Tabelião de Notas de livre escolha do arrematante, respeita a distância máxima de cinquenta quilômetros do município, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de adjudicação e homologação.

19.1.1. A transferência da propriedade somente se concluirá com o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, providência que caberá exclusivamente ao



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

arrematante, e que deverá ser providenciado o protocolo no cartório de imóveis em até 10 (dez) dias úteis após a lavratura da escritura.

19.2. Caberá exclusivamente ao arrematante arcar com todas as despesas e encargos decorrentes da alienação, incluindo, mas não se limitando a:

19.2.1. ITBI, taxas e tributos em geral;

19.2.2. custas e emolumentos devidos ao Cartório de Notas pela lavratura da escritura;

19.2.3. custas e taxas do Cartório de Registro de Imóveis relativas ao registro da transferência;

19.2.4. obtenção de certidões, alvarás, averbações ou demais documentos eventualmente necessários.

19.3. A posse do imóvel somente será transmitida ao arrematante após o registro da Escritura Pública de Venda e Compra no Cartório de Registro de Imóveis. A partir dessa data, o adquirente assumirá plena responsabilidade pela posse, guarda, conservação e uso do bem, bem como por quaisquer encargos, tributos e obrigações futuras incidentes sobre o imóvel.

19.4. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste edital, especialmente quanto ao pagamento do preço ou à formalização e registro da escritura dentro do prazo fixado, poderá implicar na perda do direito à aquisição, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis e da adoção das medidas administrativas e judiciais necessárias à retomada do bem.

20. DA FISCALIZAÇÃO

20.1. Serão responsáveis pela gestão e fiscalização os seguintes servidores:

20.1.1. Gestão: Sr.(a) Sebastião Buzzo Sobrinho

20.1.2. Fiscalização: Sr.(a) Djalma Miani

20.2. Os fiscais e gestores ora designados poderão ser substituídos a critério exclusivo da Administração.

20.3. A fiscalização será exercida por representante da Prefeitura, que terá competência para dirimir quaisquer dúvidas surgidas durante a vigência do instrumento contratual, comunicando todas as decisões à Contratada, em conformidade com o artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

20.4. Importante ressaltar que a fiscalização mencionada não exime nem reduz a responsabilidade do arrematante vencedor por eventuais danos causados direta ou indiretamente à Contratante ou a terceiros, conforme previsto no artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

20.5. Mesmo na ausência de instrumento contratual formal emitido pelo município, os servidores designados serão responsáveis por gerenciar e fiscalizar a transferência efetiva do imóvel.

21. DAS PENALIDADES E MULTAS

21.1. O arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

21.1.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

21.1.2. não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

21.1.3. não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

do prazo de validade de sua proposta;

21.1.4. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

21.1.5. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

21.1.6. fraudar a licitação;

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

21.1.8. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

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

21.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas nesta Lei as seguintes sanções:

21.2.1. advertência;

21.2.2. multa;

21.2.3. impedimento de licitar e contratar;

21.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

21.3. Na aplicação das sanções serão considerados:

21.3.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

21.3.2. as peculiaridades do caso concreto;

21.3.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

21.3.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

21.4. A sanção de advertência será aplicada exclusivamente pela infração administrativa de dar causa à inexecução parcial, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

21.5. A sanção multa, calculada sobre o valor do Edital, não poderá ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor do bem arrematado e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas neste Edital.

21.6. A sanção de impedimento de licitar e contratar será aplicada ao responsável que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; dar causa à inexecução total; deixar de entregar a documentação exigida para o certame; não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado; quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do município de São Francisco - SP, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

21.7. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas de apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação; fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento; comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza; praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação; praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, bem como pelas infrações administrativas de dar causa à inexecução que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo; dar causa à inexecução total; deixar de entregar a documentação exigida para o certame; não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; não entregar a documentação



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta; ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção de impedimento de licitar e contratar, e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

21.8. A sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será precedida de análise jurídica e observará as seguintes regras:

21.8.1. quando aplicada por órgão do Poder Executivo, será de competência exclusiva de ministro de Estado, de secretário estadual ou de secretário municipal e, quando aplicada por autarquia ou fundação, será de competência exclusiva da autoridade máxima da entidade.

21.9. As sanções advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas cumulativamente com multa.

21.9.1. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente.

21.10. A aplicação das sanções previstas não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

21.11. Na aplicação da sanção multa, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

21.12. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar requererá a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido por comissão composta de 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o arrematante ou o contratado para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

21.12.1. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela comissão, o arrematante ou o contratado poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.

21.12.2. Serão indeferidas pela comissão, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.

21.12.3. A prescrição ocorrerá em 5 (cinco) anos, contados da ciência da infração pela Administração, e será:

21.12.3.1. interrompida pela instauração do processo de responsabilização;

21.12.3.2. suspensão pela celebração de acordo de leniência previsto na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

21.12.3.3. suspensão por decisão judicial que inviabilize a conclusão da apuração administrativa.

21.13. Os atos previstos como infrações administrativas nesta Lei ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos 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.

21.14. A personalidade jurídica poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos nesta Lei ou



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

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, a pessoa jurídica sucessora ou a empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o sancionado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia.

21.15. A Prefeitura Municipal deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por eles 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.

21.15.1. Para fins de aplicação das sanções previstas, a Prefeitura regulamentará a forma de cômputo e as consequências da soma de diversas sanções aplicadas a uma mesma empresa e derivadas de contratos distintos.

21.16. O atraso injustificado na execução sujeitará o contratado a multa de mora, na forma prevista em edital.

21.16.1. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a aplicação cumulada de outras sanções previstas nesta Lei.

21.17. É admitida a reabilitação do arrematante ou contratado perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, exigidos, cumulativamente:

21.17.1. reparação integral do dano causado à Administração Pública;

21.17.2. pagamento da multa;

21.17.3. transcurso do prazo mínimo de 1 (um) ano da aplicação da penalidade, no caso de impedimento de licitar e contratar, ou de 3 (três) anos da aplicação da penalidade, no caso de declaração de inidoneidade;

21.17.4. cumprimento das condições de reabilitação definidas no ato punitivo;

21.17.5. análise jurídica prévia, com posicionamento conclusivo quanto ao cumprimento dos requisitos definidos neste artigo.

21.18. A sanção pelas infrações previstas nos apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução e praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 exigirá, como condição de reabilitação do arrematante ou contratado, a implantação ou aperfeiçoamento de programa de integridade pelo responsável.

22. PROCEDIMENTO FRACASSADO OU DESERTO

22.1. Na hipótese de o procedimento restar fracassado, a Prefeitura poderá:

22.1.1. republicar o procedimento; ou

22.1.2. fixar prazo para que os interessados possam adequar as suas propostas.

22.2. A republicação também poderá ocorrer na hipótese de o procedimento restar deserto.

23. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

23.1. As normas disciplinadoras desta licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada à igualdade de oportunidade entre as arrematantes e desde que não comprometam o interesse público, a finalidade e a segurança da contratação.

23.2. O resultado do presente certame será divulgado nos mesmos meios de publicidade em



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

que se deu o Edital.

23.3. Os demais atos pertinentes a esta licitação, passíveis de divulgação, serão publicados nos mesmos meios.

23.4. As modificações ocorridas neste Edital obedecerão ao disposto no parágrafo 1º, do Art.55 da Lei nº 14.133/21.

23.5. Cada arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação, sendo-lhe exigível, ainda, em qualquer época ou oportunidade, a apresentação de outros documentos ou informações complementares que o Leiloeiro porventura julgar necessário.

23.6. É facultado ao Leiloeiro, em qualquer fase da licitação, promover diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, em especial quanto à veracidade das declarações feitas ou apresentadas em razão do cumprimento das exigências deste Edital.

23.7. Os casos omissos do presente leilão serão solucionados pelo leiloeiro.

23.8. Para dirimir quaisquer questões decorrentes da licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca de Palmeira d'Oeste, SP.

São Francisco - SP, 23 de janeiro de 2026.

SEBASTIÃO DE OLIVEIRA BAPTISTA
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO I – LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**Sítio São José
São Francisco/ SP.**

São Francisco/SP, outubro / 2025



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

1) CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Trata-se da determinação do valor de mercado do imóvel rural, denominado Sítio São José, situado no município de São Francisco, Estado de São Paulo, com Matrícula junto ao 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste sob o nº 4.880 com área total de 12,10 ha.

Cabe aqui ressaltar o conceito de que a AVALIAÇÃO é a determinação técnica do valor pecuniário de um bem, de um fruto, ou de um direito, num dado momento, também pode ser entendido como o conjunto de operações pelas quais o engenheiro avaliador formula e emite juízo sobre o valor de alguma coisa.

Entende-se por valor de mercado de um bem, a quantia mais provável pela qual se pode negocia-lo em condições normais de mercado em um dado momento.

2) FINALIDADE

O presente Laudo solicitado pela Prefeitura Municipal de São Francisco, representada pelo seu representante legal, o prefeito Sebastião de Oliveira Baptista, **CPF. 547.280.378-00**.

O Laudo refere-se a avaliação do valor de comercio da propriedade a cima citada para que a prefeitura possa implantar um leilão da parte a que e de sua posse ou seja, 13.003,89 metros quadrados ou 1,3ha.

O presente laudo fundamenta-se no que determina a Associação Brasileira de Normas Técnicas, em sua Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, ABNT NBR 14.653-3.

O Laudo Técnico referência os seguintes princípios:

a) O laudo apresenta todas as condições limitativas que afetam as análises, opiniões e suas conclusões;



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

b) Nesta avaliação foram considerados com corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros de boa fé e absolutamente confiáveis;

c) O avaliador não assume responsabilidade sobre matéria alheia ao exercício profissional, estabelecida em leis, códigos e regulamentos específicos.

4) IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

2.1 - Nome: Prefeitura Municipal de São Francisco

2.2 – CNPJ: 46.603390/0001-18

2.3 - Endereço para Correspondência: Avenida Oscar Antonio da Costa, nº 1187

2.4 - CEP: 15.710-011

2.5 – MUNICÍPIO: São Francisco / SP

5) IDENTIFICAÇÃO DA PROPRIEDADE RURAL

3.1 - Denominação: Sítio São José

3.2 - Localização: Córrego da Itapirema

3.3 - Município: São Francisco / SP

3.4 - Matrícula: 4.880 – CRI de Palmeira de Oeste

3.5 – Cord. Geográfica: 20°23'34"S- 50°37'52"O.

5.1) Estratificação fundiária

- **APP:** 0,66 ha
- **Pastagem:** 11,44 cultura de brachiária



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

6) ROTEIRO DE ACESSO

Saindo de São Francisco sentido Jales, saindo pelo trevo, percorrer pela rodovia cerca de 1200m, encontra-se uma entrada á direita com uma placa indicando córrego da Itapirema, pega essa entrada SFR 348, percorre a estrada de terra por aproximadamente 7500m, encontra-se uma mata do lado esquerdo, onde e localizada a referida propriedade.

7) CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

Na visita *in loco* realizada na área, no dia 23/10/2025 acompanhado do proprietário Sr. Rolemberg Sabadini, foram constatados diversos pontos, onde podemos verificar que a propriedade encontra-se na Microbacia do córrego da Itapirema, município de São Francisco, onde encontra-se propriedades basicamente de administração familiar, pequenas e médias propriedades produtivas, onde predomina em muitas delas a pastagem para criação de gado. Pontos que irão constar no presente Laudo:

- Benfeitorias existentes;
- Solos: fertilidade, relevo, condições físicas, etc...
- Culturas implantadas;
- Valor de mercado (Pesquisa de mercado)

7.1) Benfeitorias

A propriedade encontra-se delimitada por cercas de arame liso isolando-a da estrada, possui cercas de divisão de pastos (piquetes)

7.2) Solos: Fertilidade, relevo, etc..

No tocante ao solo da micro-região onde se localiza a propriedade e por consequência na parte da área objeto do presente feito, temos que:



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- Fertilidade aparente: fertilidade média;
- Textura: textura média entre 15 e 35% e argilosa entre 35 e 60%;
- Relevo: relevo suave ondulado, apresentando declives suaves de 3 a 8%;
- Drenagem: solo moderadamente drenado;
- Profundidade efetiva: Ligeiro/moderado – solo médios de 0.50 a 1,10 metros;
- Pedregosidade: nulo/ligeiro – solo com menos de 5 % de pedregosidade;
- Risco de inundação: nulo – a área em questão não apresenta risco de inundação;
- Impedimento à mecanização: nulo – permite em qualquer época do ano o emprego de todos os tipos de máquinas e implementos agrícolas ordinariamente utilizados, desde que observada a classe de capacidade de uso do solo;
- Capacidade de uso: Classe II (terras cultiváveis com problemas simples de conservação) e Classe III (terras cultiváveis com práticas conservacionistas intensas aconselhando-se o uso do sistema de plantio na palha);
- A propriedade é banhada pelo córrego da Itapirema em uma extremidade da propriedade.

7.3) Culturas implantadas

A propriedade encontra-se no momento formada por **capim brachiária**, bem formado, bom estande de plantas, 0,66 ha de APP – Área de Preservação Permanente do córrego Itapirema.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

8) ANEXO FOTOGRÁFICO



Area de Preservação Permanente





Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.



Cerca de Isolamento com a estrada



Cerca de divisão de Pastagens (Piquetes)



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.



Area de Pastagem Implantada





Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

9) CARACTERIZAÇÃO DAS APP'S - ÁREAS DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

Na visita “in loco” na propriedade foi constatado 1 área de APP, sendo área de APP do córrego da Itapirema que delimita uma das extremidades da propriedade e tendo como área em torno de 0,66 ha de APP.

10) CRITÉRIOS ADOTADOS NA ELABORAÇÃO DO LAUDO

Serão adotadas as normas e critérios do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Dep. São Paulo (IBAPE-SP) isto pois, sempre levando em conta as particularidades locais. Os preços finais, ou seja, a valoração da terra não está baseado em terra nua, e sim no valor final da terra, visto que, a propriedade apresenta diversas estruturas de produção.

11) ANÁLISE DE MERCADO

O imóvel em questão apresenta médio uso agrícola, podemos classificá-lo na Classe II e Classe III – Áreas cultiváveis com problemas simples de conservação, porém sem descuidar das práticas conservacionistas de solo, tais como: Adequação de curvas em nível, encabeçamento das curvas em nível, não utilizar grade aradora, etc.

Após a coleta de dados e análises de mercado, de áreas de terras com características assemelhadas, levando-se em conta também que no período pandêmico os valores de bens imóveis (terras agrícolas) teve um aumento de preço considerável, em alguns casos chegando a um aumento de quase 40% do valor, principalmente para propriedades de pequeno/médio porte. Sendo que em nossas pesquisas de mercado levamos em conta também os valores apurados para as áreas que no contexto regional é



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

considerada de pequeno/médio porte, ou seja, 12,10 hectares, o que gera um mercado de possíveis compradores mais amplo, lembrando também que, no caso em questão, as benfeitorias existentes, ou seja, cerca de divisa com a estrada e cercas de divisa de pastos, benfeitorias estas em bom estado de conservação.

Consideramos também o posicionamento da propriedade em relação ao perímetro urbano da cidade de São Francisco, a qual dista aproximadamente 8,7 km lembrando ainda que, a mesma não conta com energia elétrica, onde o abastecimento de água é realizado através de propriedade vizinha, assim como de córrego o qual encerra parte das linhas perimetrais.

Outro fator que teve impacto nestas propriedades é a boa forma da pastagem que o proprietário realizou na área, conforme foto anexo, o que adiciona muito valor de mercado na propriedade.

Houve também uma pesquisa de mercado com alguns vendedores e compradores de terras, ao chamados “marreteiros”, que são um termômetro muito interessante na relação preço x mercado.

Diante deste quadro, com a homogeneização de valores, obtivemos o montante de R\$ 57.851,24/ha (Cinquenta e sete mil oitocentos e cinquenta e um reais e vinte e quatro centavos), considerando-se uma área de 12,1 hectares, ou seja, 5,0 alqueires, totalizando o montante de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)**, o que para valores comerciais poderá alcançar valores maiores ou menores, dependendo das ofertas de negociação.

12) CONCLUSÃO E ESCLARECIMENTOS

De acordo com o abordado acima, damos como valor final da presente avaliação, referente a área de 12,1 hectares ou 5,0 alqueires, do imóvel rural objeto da matrícula nº 4.880 - CRI da Comarca de Palmeira d'Oeste-SP, a quantia de **R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais)**, valor este



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

para pagamento em moeda corrente, sendo que o valor da propriedade, para um dado momento, é único, não importando que o proprietário vendesse por mais e o adquirente compre por menos, ou vice-versa. O valor a ser negociado poderá ser maior ou menor dependendo das tratativas entre as partes interessadas e das ofertas que forem propostas.

Sendo este Laudo esclarecedor e conclusivo sobre o valor de mercado do imóvel em questão, não tendo mais fatos a elucidar. Acompanham este Laudo 1 anexo.

São Francisco/SP., 23 de outubro de 2025.

TÉCNICO RESPONSÁVEL

VALDECIR SEGURA

PINOTTI:25829541874

Assinado de forma digital por
VALDECIR SEGURA

PINOTTI:25829541874

Dados: 2025.10.23 14:40:01 -03'00'

Valdecir Segura Pinotti

**Diretor da divisão de comercio, indústria, agricultura e meio ambiente
Prefeitura de São Francisco**

ANEXOS

- Croqui da área



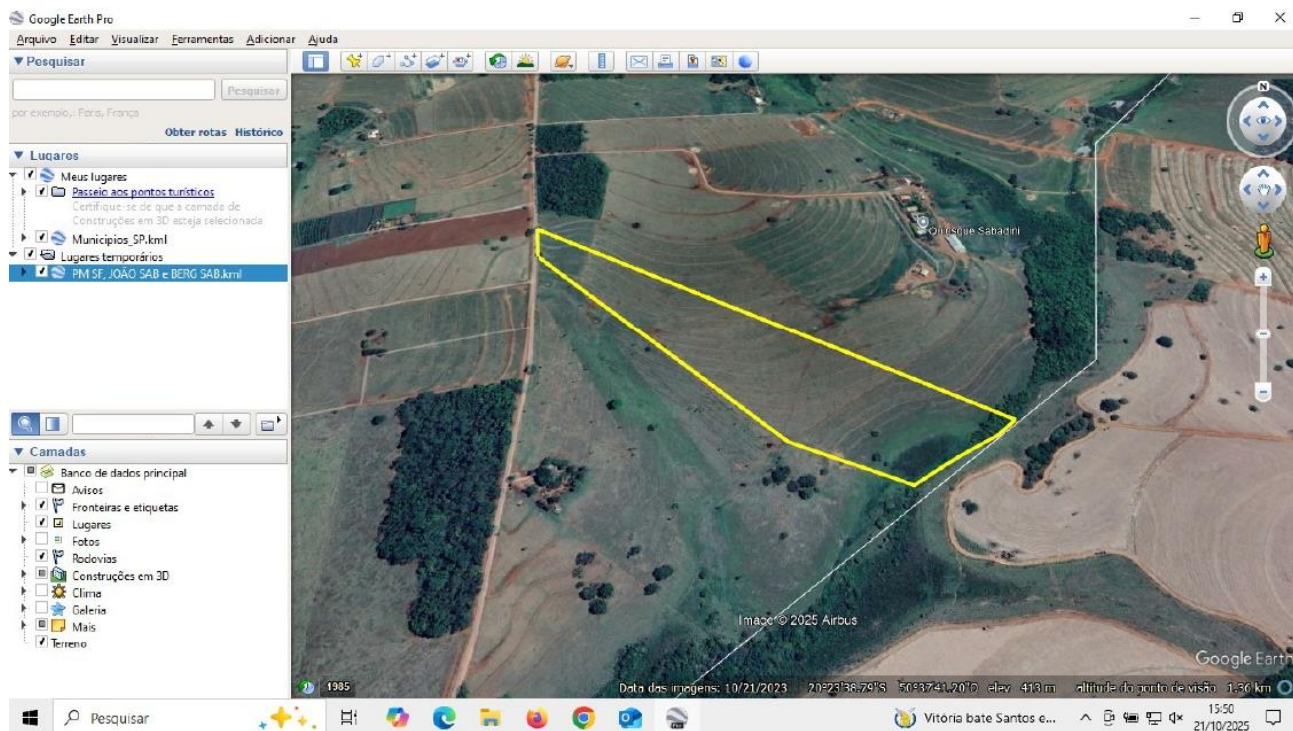
Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO





Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO II – DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA FORMALIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL QUE SERÁ ALIENADO

1. OBJETO

“Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d’Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.”, observadas as condições, critérios e procedimentos definidos no Termo de Referência e no respectivo Edital, conforme Registro abaixo da matrícula:

R-16-4880 = Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 30.10.2002, passada pelo Cartório do Ofício Judicial local, devidamente assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva, MM. Juiz de Direito desta comarca, expedida nos autos de EXECUÇÃO, Feito nº 1355/01, que o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra JOSÉ CARLOS SABADINI, atrás qualificado, verifica-se que, uma área de 13.003,89 metros quadrados, de propriedade do executado e sua esposa, em comum no imóvel retro matriculado, avaliada em R\$ 5.910,86 (cinco mil, novecentos e dez reais e oitenta e seis centavos), foi ADJUDICADA pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO, inscrita no C.N.P.J. do M.F. sob nº 46.603.395/0001-18, situada na Avenida Oscar Antonio da Costa, nº 473, na cidade de São Francisco-SP.- **CONDIÇÕES:** Nada consta.- O referido é verdade e dá fé.- Palmeira d’Oeste, 25 de Junho de 2003.- Eu, Carlos Alberto da Silva, Oficial, o registrei.- Emols. R\$ 242,37 ao Oficial (calculados com base no art. 8º, da Lei 11.331, de 26 de Dezembro de 2002).-

LOTE	OBJETO	VALOR INICIAL
1	Parte ideal correspondente a 13.003,89 m ² de área em comum do imóvel objeto da Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d’Oeste/SP	R\$ 75.229,11

Conforme consta na referida matrícula, a Prefeitura detém atualmente 13.003,89m², equivalente a 1,300389ha. Considerando que a área total do imóvel possui 12,10 hectares, conclui-se que o Município é proprietário de 10,74701652892562% da área total.

O preço mínimo estimado para alienação apurado com base na **avaliação técnica** elaborada pelo servidor Valdecir Segura Pinotti, engenheiro agrônomo, CPF 258.295.418-74, CREA 5061063833/D.

O profissional avaliou a totalidade do imóvel no montante de **R\$ 700.000,00**, e, considerando a fração ideal pertencente ao Município, obteve-se o valor estimado de **R\$ 75.229,11** para fins de **lance inicial**.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

PRAZO DE EXECUÇÃO

O prazo previsto para a alienação efetiva dos itens será até dezembro de 2025.

JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A presente alienação tem por finalidade promover o desfazimento regular, transparente e eficiente de bem imóvel pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, qual seja, parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% de imóvel rural, registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste/SP, o qual foi incorporado ao patrimônio público em decorrência de decisão judicial.

Trata-se de área rural em condomínio com terceiros, sem individualização física e sem destinação pública específica, o que impossibilita sua utilização direta pela Administração. Desde sua incorporação ao patrimônio municipal, não houve qualquer aproveitamento prático, social ou administrativo do bem, tampouco perspectiva de uso que justifique sua manutenção sob a titularidade do Município.

A permanência dessa fração ideal no patrimônio público gera ônus administrativo e econômico desnecessário, como custos indiretos de controle patrimonial, registro e acompanhamento, sem oferecer contrapartida em utilidade pública. Além disso, por se tratar de área rural em copropriedade, eventual uso ou arrendamento dependeria da concordância dos demais condôminos, o que torna inviável a gestão e dificulta o exercício pleno da propriedade pelo Município.

A alienação proposta, convertendo um bem inativo em receita municipal, portanto, visa racionalizar o uso do patrimônio público, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público, conforme dispõe o art. 37, caput, da Constituição Federal, e à diretriz de gestão patrimonial prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no que tange à destinação adequada dos bens que não atendem às finalidades da Administração.

A modalidade de Leilão Público, escolhida para a alienação, assegura ampla competitividade, transparência e publicidade ao procedimento, permitindo a participação de qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, e garantindo que o bem alcance seu valor de mercado, conforme avaliação técnica realizada por profissional habilitado.

O valor estimado para alienação foi definido com base em laudo técnico de avaliação, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Valdecir Segura Pinotti, inscrito no CREA nº 5061063833/D, que apurou o valor total do imóvel em R\$ 700.000,00, chegando-se ao montante de R\$ 75.229,11 correspondente à fração ideal pertencente ao Município, valor este fixado como lance inicial.

Dessa forma, a alienação ora proposta não apenas elimina um bem de difícil ou inviável utilização pública, mas também permite a conversão de patrimônio inativo em receita pública, em consonância com os princípios da boa governança e da gestão responsável dos recursos públicos.

A medida é, portanto, técnica, econômica e juridicamente adequada, configurando-se como instrumento legítimo de otimização patrimonial e eficiência administrativa, em estrita observância ao interesse público.

Indicadores de acompanhamento:

- Valor arrecadado com a alienação da fração ideal do imóvel;
- Percentual obtido em relação ao valor estimado em avaliação;
- Número de participantes habilitados no leilão;



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- Regularidade do procedimento em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

ACOMPANHAMENTO CONTRATUAL

Serão responsáveis pela gestão e fiscalização os seguintes servidores:

Gestão: Sr.(a) Sebastião Buzzo Sobrinho

Fiscalização: Sr.(a) Djalma Miani

São Francisco/SP, 23 de outubro de 2025

Sebastião Buzzo Sobrinho
Chefe de Gabinete

Djalma Miani
Diretor do Departamento de Obras e Serviços



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO III – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR FORMALIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL QUE SERÁ ALIENADO

1. OBJETO

“Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d’Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.”, observadas as condições, critérios e procedimentos definidos no Termo de Referência e no respectivo Edital.

A alienação se dará na modalidade de Leilão Presencial, com critério de julgamento de maior lance, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Federal nº 11.461/2023 e Decreto Municipal nº 2.056/2024.

LOTE	OBJETO	VALOR INICIAL
1	Parte ideal correspondente a 13.003,89 m ² de área em comum do imóvel objeto da Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d’Oeste/SP	R\$ 75.229,11

Conforme consta na referida matrícula, a Prefeitura detém atualmente 13.003,89m², equivalente a 1,300389ha. Considerando que a área total do imóvel possui 12,10 hectares, conclui-se que o Município é proprietário de 10,74701652892562% da área total.

O preço mínimo estimado para alienação apurado com base na **avaliação técnica** elaborada pelo servidor Valdecir Segura Pinotti, engenheiro agrônomo, CPF 258.295.418-74, CREA 5061063833/D.

O profissional avaliou a totalidade do imóvel no montante de **R\$ 700.000,00**, e, considerando a fração ideal pertencente ao Município, obteve-se o valor estimado de **R\$ 75.229,11** para fins de **lance inicial**.

2. INTRODUÇÃO

Este documento caracteriza-se como a primeira fase de planejamento, apresentando os devidos estudos para a contratação da solução que melhor atenderá à necessidade abaixo especificada. O principal objetivo deste documento, elaborado como preceitua a Lei 14.133/21, em seu Art. 18, § 1º, é o estudo detalhado da necessidade, afim de dar amparo para a identificação, no mercado, da melhor solução para supri-la, com observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO

A presente alienação tem por finalidade promover o desfazimento regular,



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

transparente e eficiente de bem imóvel pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, qual seja, parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% de imóvel rural, registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste/SP, o qual foi incorporado ao patrimônio público em decorrência de decisão judicial.

Trata-se de área rural em condomínio com terceiros, sem individualização física e sem destinação pública específica, o que impossibilita sua utilização direta pela Administração. Desde sua incorporação ao patrimônio municipal, não houve qualquer aproveitamento prático, social ou administrativo do bem, tampouco perspectiva de uso que justifique sua manutenção sob a titularidade do Município.

A permanência dessa fração ideal no patrimônio público gera ônus administrativo e econômico desnecessário, como custos indiretos de controle patrimonial, registro e acompanhamento, sem oferecer contrapartida em utilidade pública. Além disso, por se tratar de área rural em copropriedade, eventual uso ou arrendamento dependeria da concordância dos demais condôminos, o que torna inviável a gestão e dificulta o exercício pleno da propriedade pelo Município.

A alienação proposta, convertendo um bem inativo em receita municipal, portanto, visa racionalizar o uso do patrimônio público, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público, conforme dispõe o art. 37, caput, da Constituição Federal, e à diretriz de gestão patrimonial prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no que tange à destinação adequada dos bens que não atendem às finalidades da Administração.

A modalidade de Leilão Público, escolhida para a alienação, assegura ampla competitividade, transparência e publicidade ao procedimento, permitindo a participação de qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, e garantindo que o bem alcance seu valor de mercado, conforme avaliação técnica realizada por profissional habilitado.

O valor estimado para alienação foi definido com base em laudo técnico de avaliação, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Valdecir Segura Pinotti, inscrito no CREA nº 5061063833/D, que apurou o valor total do imóvel em R\$ 700.000,00, chegando-se ao montante de R\$ 75.229,11 correspondente à fração ideal pertencente ao Município, valor este fixado como lance inicial.

Dessa forma, a alienação ora proposta não apenas elimina um bem de difícil ou inviável utilização pública, mas também permite a conversão de patrimônio inativo em receita pública, em consonância com os princípios da boa governança e da gestão responsável dos recursos públicos.

A medida é, portanto, técnica, econômica e juridicamente adequada, configurando-se como instrumento legítimo de otimização patrimonial e eficiência administrativa, em estrita observância ao interesse público.

Indicadores de acompanhamento:

- Valor arrecadado com a alienação da fração ideal do imóvel;
- Percentual obtido em relação ao valor estimado em avaliação;
- Número de participantes habilitados no leilão;
- Regularidade do procedimento em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

4. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES (PAC)



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

A presente alienação não estava prevista no Plano Anual de Contratações – PAC do exercício de 2025, uma vez que a necessidade de promover o desfazimento da fração ideal de imóvel rural surgiu posteriormente à elaboração do referido plano, em decorrência de análise patrimonial e da constatação de que o bem não possui utilidade pública nem viabilidade de uso pela Administração, por tratar-se de área rural em condomínio com terceiros, sem destinação específica.

A inclusão extraordinária no PAC justifica-se pela necessidade de regularização e racionalização do patrimônio público municipal, viabilizando a alienação do bem por meio de leilão público e, assim, evitando a manutenção de ativo de baixa aplicabilidade e difícil gestão, além de possibilitar o ingresso de receita aos cofres municipais, que poderá ser direcionada a finalidades de maior interesse coletivo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do presente procedimento — **alienação de bem imóvel de propriedade do Município de São Francisco/SP**, realizada mediante **Leilão Público Presencial**, nos termos do **art. 6º, inciso XL, e art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021** — **não será celebrado contrato administrativo** com o arrematante. A **formalização da alienação** ocorrerá por meio da **lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra**, a ser realizada **no Tabelionato de Notas escolhido pelo arrematante**, desde que em uma distância de até 50 (cinquenta) quilômetros deste município, **após o pagamento integral do preço ofertado e homologação do resultado** pela autoridade competente.

Para que o arrematante seja considerado **apto à aquisição** e possa **concluir validamente a arrematação**, deverão ser observados integralmente os seguintes **requisitos obrigatórios**:

a) Credenciamento e participação no leilão

O interessado deverá comparecer pessoalmente ou ser representado por procurador legalmente constituído, munido da documentação exigida no edital, observadas as condições e prazos estabelecidos.

b) Oferta de lances válidos

Durante a sessão presencial, os arrematantes poderão ofertar lances superiores ao valor inicial, respeitando o incremento mínimo definido pelo leiloeiro, sendo vencedor aquele que apresentar o **maior lance válido**.

c) Pagamento integral

O **pagamento integral do valor ofertado** deverá ser efetuado **à vista**, no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da data de envio do **Documento de Arrecadação Municipal (DAM)** ao arrematante. O **não pagamento no prazo estabelecido** implicará **desistência da arrematação, perda do direito ao bem, e aplicação das sanções previstas neste edital**, podendo o Município convocar o segundo colocado, observada a ordem classificatória.

d) Lavratura e registro da Escritura Pública de Venda e Compra

Efetuada o pagamento integral e homologado o resultado do leilão, a alienação será formalizada mediante **Escritura Pública de Venda e Compra**, a ser **lavrada pelo Tabelião de Notas de livre escolha do arrematante**, respeita a distância máxima de



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

cinquenta quilômetros do município, no **prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos**, contados da data de adjudicação e homologação.

A **transferência da propriedade** somente se concluirá **com o registro da escritura** no **Cartório de Registro de Imóveis competente**, providência que caberá exclusivamente ao arrematante, e que deverá ser providenciado o protocolo no cartório de imóveis em até 10 (dez) dias úteis após a lavratura da escritura.

e) Despesas, encargos e tributos

Caberá **exclusivamente ao arrematante** arcar com **todas as despesas e encargos decorrentes da alienação**, incluindo, mas não se limitando a:

- **ITBI**, taxas e tributos em geral;
- **custas e emolumentos** devidos ao **Cartório de Notas** pela lavratura da escritura;
- **custas e taxas** do **Cartório de Registro de Imóveis** relativas ao registro da transferência;
- obtenção de **certidões, alvarás, averbações ou demais documentos** eventualmente necessários.

Nenhuma dessas despesas será de responsabilidade do Município, sendo integralmente suportadas pelo arrematante.

f) Posse e responsabilidade

A **posse do imóvel** somente será transmitida ao arrematante **após o registro da Escritura Pública de Venda e Compra** no Cartório de Registro de Imóveis. A partir dessa data, o adquirente assumirá **plena responsabilidade** pela posse, guarda, conservação e uso do bem, bem como por quaisquer encargos, tributos e obrigações futuras incidentes sobre o imóvel.

g) Inadimplemento

O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste edital, especialmente quanto ao **pagamento do preço** ou à **formalização e registro da escritura** dentro do prazo fixado, poderá implicar na **perda do direito à aquisição**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis e da adoção das medidas administrativas e judiciais necessárias à **retomada do bem**.

6. VISTORIA/AMOSTRA

Como medida de transparência e para garantir o direito dos interessados à ampla informação prévia, será permitida a vistoria presencial do imóvel objeto do leilão, em conformidade com os princípios da publicidade, isonomia e eficiência que regem os processos de alienação de bens públicos.

A visitação poderá ocorrer em dias úteis, no período das 07h às 11h e das 13h às 17h, dentro do prazo definido no edital e antes da realização da sessão pública do leilão presencial, mediante agendamento prévio junto ao fiscal de pelo menos 12 (doze) horas pelo telefone da Prefeitura.

Durante a vistoria, será permitida apenas a avaliação visual do imóvel, sendo expressamente vedado:

- o acesso a áreas que coloquem em risco a segurança do visitante;



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

coproprietários, a saber, o Sr. Rolemberg Sabadini, CPF 106.353.268-09, que detém 69,25298347107438% do imóvel, ou 8,379611ha, e o Sr. João Sabadini, CPF 065.740.358-05, que detém 20% do imóvel, ou 2,42ha, que está atualmente penhorado em favor de AGROMEC JALES AGRICOLA LTDA, inscrita no CNPJ 05.761.558/0001-03.

Os arrematantes também devem considerar as demais informações constantes no laudo técnico de avaliação, que também segue em anexo.

7. SUBCONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do presente procedimento — alienação de parte ideal de imóvel pertencente ao patrimônio da Administração Pública Municipal — não há prestação de serviços nem execução contratual por parte do Município ou do arrematante, tampouco fornecimento de bens ou materiais à Administração.

Portanto, a figura da subcontratação não se aplica ao presente, por ausência de vínculo contratual que envolva execução indireta de obrigações. O arrematante é o único responsável por todos os atos decorrentes da arrematação, especialmente pelos custos da transferência de propriedade, ainda que se valha de terceiros para tais atividades, assumindo integralmente os riscos e ônus dessa relação.

8. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o presente procedimento trata da alienação de bem imóvel de propriedade da Administração Pública, realizada por meio de Leilão Público Presencial, com critério de julgamento de maior lance e sem celebração de contrato administrativo, não se aplica a exigência de prestação de garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

A obrigação assumida pelo arrematante restringe-se ao pagamento integral do valor ofertado e à formalização da escritura pública de venda e compra, bem como ao registro no Cartório de Registro de Imóveis, dentro dos prazos estabelecidos neste edital. O inadimplemento dessas obrigações poderá ensejar a perda do direito ao imóvel, a aplicação das sanções previstas no edital e eventual responsabilização administrativa, civil ou penal.

Dessa forma, a garantia da alienação consiste exclusivamente no cumprimento integral e tempestivo das condições previstas neste edital, não havendo previsão de caução, fiança bancária, seguro-garantia ou qualquer outro mecanismo de garantia financeira formal.

9. EXCLUSIVIDADE ME/EPP

Nos termos do art. 45, 47, 48 e 49 da LCP 123/2006, considerando que se trata de um leilão, no qual o critério de julgamento é apenas o maior lance, e considerando a vantagem em se admitir todos os tipos de empresa, inclusive pessoas físicas, esta licitação NÃO será exclusiva para ME/EPP nem haverá o benefício do empate ficto e demais tratamentos diferenciados para tais empresas, uma vez que também ausente a fase de Habilitação.

10. VIGÊNCIA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

A contratação decorrente desta licitação, nos termos do art. 95 da lei 14.133/2021, dispensará a formalização de Contrato próprio, mas será formalizada mediante Escritura Pública de Compra e Venda.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

11. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DA SOLUÇÃO A CONTRATAR

Foi realizado levantamento de mercado para identificar alternativas à alienação do imóvel rural pertencente ao patrimônio municipal. Constatou-se a existência de empresas e leiloeiros oficiais que realizam leilões presenciais e/ou eletrônicos, com infraestrutura adequada e divulgação especializada. Entretanto, a prática de mercado indica remuneração em torno de 5% sobre o valor de arrematação, o que reduziria diretamente a receita líquida a ser revertida ao Município.

Optou-se, portanto, por **não contratar empresa ou leiloeiro externo**, mas sim designar servidor público para conduzir o leilão, conforme atribuição legal prevista no **art. 31 da Lei nº 14.133/2021**, que expressamente autoriza a realização do leilão tanto por leiloeiro oficial quanto por servidor designado pela autoridade competente.

Essa escolha não compromete a efetividade da alienação, pois:

1. O Município possui servidores capacitados para conduzir o certame de forma regular e transparente;
2. O procedimento seguirá rigorosamente as etapas previstas na legislação, garantindo ampla publicidade, competitividade e segurança jurídica;
3. Mesmo que seja atribuída ao servidor designado uma pequena gratificação pelo serviço prestado, esse custo seria muito inferior ao percentual de comissão normalmente cobrado por leiloeiro oficial, preservando a economicidade;
4. Não há prejuízo de alcance ou eficiência, uma vez que a divulgação será feita por meios oficiais e, se necessário, complementada por outros canais para ampliar a participação de interessados.

No tocante ao destino dos bens, foram analisadas as seguintes alternativas:

- **Utilização direta pela Administração:** A hipótese de aproveitamento do imóvel para fins administrativos, sociais ou de interesse público foi descartada, uma vez que a área é rural, indivisa e em condomínio com particulares, sem acesso autônomo e sem infraestrutura básica. Tal configuração impossibilita o uso direto pelo Município, além de demandar investimentos desproporcionais para eventual adaptação ou regularização.
- **Doação ou cessão a outros órgãos ou entidades públicas:** Foram avaliadas possibilidades de cessão ou transferência gratuita para outros órgãos públicos ou entidades assistenciais. Todavia, a condição de copropriedade e a impossibilidade de desmembramento da fração ideal inviabilizam o uso independente por terceiros, inexistindo, portanto, interesse formalizado ou compatibilidade funcional com políticas públicas em andamento.
- **Manutenção do bem no patrimônio municipal:** A manutenção do imóvel no acervo patrimonial, sem destinação prática, gera custos indiretos de controle, registro e acompanhamento, sem contrapartida de interesse público, contrariando os princípios da eficiência e economicidade.
- **Arrendamento ou parceria rural:** Considerou-se a hipótese de arrendamento ou celebração de parceria agrícola, contudo, tais alternativas dependeriam de anuência dos demais condôminos e de ajustes contratuais complexos, além de gerar baixo retorno econômico e alta dificuldade de gestão, especialmente diante da pequena proporção do quinhão pertencente ao Município (10,74%).

Dessa forma, a alienação por meio de leilão público mostrou-se a alternativa mais adequada, pois possibilita a racionalização e regularização do patrimônio público, a eliminação de ativo inservível ou de baixa aplicabilidade, e a conversão do patrimônio



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ocioso em receita pública, revertendo recursos para finalidades de maior interesse coletivo.

Conclui-se, portanto, que a alienação por **leilão público conduzido por servidor designado**, nos termos do art. 31 da Lei nº 14.133/2021, é a solução mais vantajosa para o Município, unindo economicidade, transparência e eficiência na destinação dos bens inservíveis.

Ainda, cabe ressaltar que se trata de imóvel cuja aquisição é derivada de procedimentos judiciais, e, com base no § 1 do art. 76, seria desnecessária a autorização legislativa. Mesmo assim, anexa a Lei 1719/23 que autoriza a alienação do imóvel referido.

A opção pela **realização presencial do leilão** decorre de critérios técnicos, administrativos e operacionais que asseguram maior **segurança jurídica, transparência procedimental e efetividade na disputa**, sem prejuízo à competitividade.

Primeiramente, trata-se de **alienação de fração ideal de imóvel rural**, cuja natureza jurídica e registral exige **análise documental minuciosa e esclarecimentos diretos aos participantes**, algo que se realiza de forma mais eficiente em ambiente presencial, permitindo ao servidor designado prestar informações imediatas, evitar dúvidas interpretativas e garantir plena compreensão das condições do bem.

Além disso, o **caráter local e restrito do objeto** — fração de área rural em condomínio, sem matrícula própria — naturalmente limita o público interessado a pessoas físicas e jurídicas da região, de modo que a sessão presencial **não reduz a competitividade**, mas **a concentra nos arrematantes efetivamente qualificados**, evitando propostas especulativas, falsas inscrições ou desistências típicas de certames eletrônicos.

A **publicidade e a isonomia** estão plenamente asseguradas pela ampla divulgação prévia do edital e pela realização da sessão pública aberta a qualquer interessado, com registro formal de todos os atos. A forma presencial, nesse contexto, **reforça a transparência e a solenidade do ato**, garantindo controle direto da Administração sobre o procedimento, a validação das ofertas e a lisura das etapas.

Por fim, o formato presencial **favorece a autenticidade da disputa** — com lances visíveis, auditáveis e instantaneamente reconhecidos — além de **reduzir custos administrativos e tecnológicos**, dispensando plataformas eletrônicas, integrações externas ou contratação de leiloeiro particular, o que preserva a economicidade e maximiza a receita líquida do Município.

Assim, o **Leilão Público Presencial** mostra-se a solução **mais adequada, segura e vantajosa**, conciliando economicidade, eficiência e transparência, sem qualquer prejuízo à ampla participação dos interessados, em estrita observância aos princípios do art. 37 da Constituição Federal e à Lei nº 14.133/2021.

12. ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

A presente estimativa de valor foi elaborada **com base exclusivamente na avaliação patrimonial realizada pelo servidor para este fim**, considerando o estado atual, a utilidade e o valor de mercado do bem a serem alienado.

13. DA FORMA DE EXECUÇÃO

A execução do presente objeto se dará por meio da **alienação definitiva da fração ideal do imóvel rural pertencente ao patrimônio da Administração Pública**



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

Municipal, em favor do arrematante vencedor do **Leilão Público Presencial**, conforme critério de **maior lance**.

A execução ocorrerá da seguinte forma:

1. **Participação e oferta de lances pelos interessados**, nos termos e prazos definidos neste edital;
2. **Julgamento e homologação da arrematação** ao arrematante que ofertar o maior lance;
3. **Efetivação do pagamento integral**, exclusivamente à vista, em até **cinco (5) dias úteis**, contados da emissão do **Documento de Arrecadação Municipal (DAM)**;
4. **Lavatura da Escritura Pública de Venda e Compra** pelo cartório escolhido pelo arrematante, no prazo máximo de **60 (sessenta) dias corridos** contados da data do pagamento integral;
5. **Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente**, como condição para a **transferência da propriedade** e posse do imóvel;
6. **Assunção de todas as despesas e encargos** pelo arrematante, incluindo ITBI, taxas cartorárias, custas de registro, certidões e demais encargos previstos em lei;
7. **Posse do imóvel**, que será transmitida exclusivamente após o **registro da escritura**, tornando o arrematante responsável por sua conservação, uso e regularização junto aos órgãos competentes.

A execução **não envolve prestação de serviços contínuos ou fornecimento de bens à Administração**, tampouco implica obrigação permanente entre as partes. Após o **pagamento integral, lavatura da escritura e registro no cartório**, considera-se **concluído o objeto do certame**, extinguindo-se qualquer obrigação por parte da Administração, exceto aquelas **estritamente previstas em lei**.

14. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O objeto deste Termo de Referência consiste na alienação da fração ideal de imóvel rural pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, avaliada por servidor designado e com base em laudo técnico, conforme informações constantes neste documento.

O imóvel é considerado inservível para a Administração em razão de sua natureza de fração ideal em condomínio, sem possibilidade de utilização efetiva pelo Município, não atendendo aos princípios da eficiência e economicidade.

A solução administrativa adotada visa promover o desfazimento legal, transparente e eficiente do bem, por meio da modalidade de Leilão Público Presencial, em caráter “ad corpus”, ou seja, o imóvel será alienado no estado em que se encontra, sem garantia quanto à utilização prática da fração ideal, condições do terreno ou benfeitorias existentes.

Não será oferecida, por parte da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, qualquer forma de assistência, manutenção, suporte ou garantia sobre o imóvel. Todas as providências relativas à regularização documental, escritura, registro, tributos, encargos e demais responsabilidades legais são de exclusiva responsabilidade do arrematante.

Ao participar do certame, o arrematante declara expressamente estar ciente de que o imóvel:

- Será transferido no estado em que se encontra (ad corpus), incluindo eventuais limitações, benfeitorias, ocupações ou restrições físicas e jurídicas;



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- Não possui qualquer tipo de garantia legal, técnica ou contratual;
- É de sua inteira responsabilidade a partir do momento da arrematação, inclusive para fins de regularização fiscal, documental, ambiental ou jurídica, quando aplicável.

Será permitida vistoria prévia ao imóvel, nos dias úteis e horários estabelecidos no edital, com objetivo exclusivo de avaliação visual, sendo expressamente vedada qualquer forma de intervenção, modificação ou ocupação do imóvel durante a inspeção.

Dessa forma, a solução como um todo contempla:

- A alienação patrimonial de bem público inservível;
- A desoneração da Administração quanto a encargos de guarda, manutenção e responsabilidade sobre a fração ideal do imóvel;
- A geração de receita pública via maior lance em processo competitivo;
- A cessão definitiva da posse e responsabilidade do imóvel ao arrematante, sem ônus ou obrigações posteriores ao Município.

15. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

O objeto deste Termo de Referência consiste na **alienação da fração ideal de imóvel rural pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP**, avaliada por servidor designado e com base em laudo técnico, conforme informações constantes neste edital.

O imóvel é considerado **inservível para a Administração** em razão de sua natureza de fração ideal em condomínio, sem possibilidade de utilização efetiva pelo Município, não atendendo às necessidades administrativas nem aos princípios da **eficiência e economicidade**.

A solução administrativa adotada visa promover o **desfazimento legal, transparente e eficiente** do bem, por meio da **modalidade de Leilão Público Presencial**, conforme previsto no **art. 6º, inciso XL, e art. 31 da Lei nº 14.133/2021**, com venda em caráter **“ad corpus”**, ou seja, o imóvel será alienado **no estado em que se encontra**, sem garantia quanto à utilização prática da fração ideal, condições do terreno ou benfeitorias existentes.

Não será oferecida, por parte da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, qualquer forma de assistência, manutenção, suporte ou garantia sobre o imóvel. Todas as providências relativas à **regularização documental, registro, transferência, conservação, uso e demais responsabilidades legais** são de exclusiva responsabilidade do arrematante.

Ao participar do certame, o arrematante declara estar **plenamente ciente** das condições do imóvel e da fração ideal a ser adquirida, assumindo que:

- O imóvel será transferido **no estado em que se encontra (ad corpus)**, incluindo eventuais limitações, ocupações, benfeitorias, irregularidades ou restrições físicas e jurídicas;
- **Não há qualquer tipo de garantia**, legal, técnica ou contratual, sendo o arrematante responsável integralmente por sua utilização e regularização;
- Todas as providências relativas à **escritura, registro, tributos, encargos e demais despesas** decorrentes da aquisição são de sua exclusiva responsabilidade.

Será permitida **vistoria prévia ao imóvel**, nos dias úteis e horários estabelecidos no edital, com objetivo exclusivo de **avaliação visual**, sendo expressamente vedada qualquer forma de intervenção, modificação ou ocupação do imóvel durante a



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

inspeção.

Dessa forma, a solução adotada contempla:

- A **alienação patrimonial do bem público inservível**, mediante leilão presencial;
- A **desoneração da Administração** quanto a responsabilidades de guarda, manutenção e encargos sobre a fração ideal do imóvel;
- A **geração de receita pública** por meio do maior lance em processo competitivo;
- A **cessão definitiva da posse e responsabilidade do bem ao arrematante**, sem ônus ou obrigações posteriores ao Município.

16. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

No presente caso, **não haverá contrato formal**, uma vez que a alienação do **imóvel rural** se dará por **Leilão Público Presencial conduzido por servidor designado**. Contudo, a Administração deve adotar uma série de **providências prévias** para garantir a regularidade, segurança e transparência do certame, tais como:

1. Designação formal do servidor responsável pelo leilão:

- O Chefe do Poder Executivo já emitiu decreto designando o servidor Daniel Assis de Moraes como responsável pela condução dos certames na modalidade leilão, nos termos do **art. 31 da Lei nº 14.133/2021**, garantindo respaldo legal para a condução do leilão.

2. Preparação do setor de tributos para emissão do DAM (Documento de Arrecadação Municipal):

- O Setor de Tributos ou equivalente deve estar previamente habilitado e orientado a emitir o DAM referente ao pagamento integral do valor ofertado pelo imóvel, assegurando a correta arrecadação.

3. Orientação aos servidores responsáveis pela formalização e entrega da posse:

- Todos os servidores envolvidos devem estar cientes de que a **posse do imóvel será transmitida somente após o registro da escritura pública** no Cartório de Registro de Imóveis;
- Devem seguir procedimentos claros de **confirmação do pagamento, registro de documentos e orientação ao arrematante**, garantindo rastreabilidade e segurança jurídica;
- As despesas relativas à lavratura da escritura, registro, tributos e demais encargos serão de **responsabilidade exclusiva do arrematante**.

4. Verificação do imóvel e condições do edital:

- O imóvel deve estar disponível para **vistoria prévia**, com descrição detalhada e fotos, quando cabível, incluídas no edital;
- Conferência prévia de eventuais **restrições, ônus ou pendências** sobre o imóvel, garantindo que a alienação seja transparente e segura;
- Comunicação formal ao Chefe do Executivo sobre quaisquer pendências documentais ou legais antes da realização do leilão, garantindo que a **transferência da propriedade ocorra de forma regular e segura**.

5. Divulgação e publicidade do leilão:



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

- O edital deve ser publicado em **meios oficiais do Município**, podendo ser complementado por outros canais, assegurando ampla participação e cumprimento do princípio da competitividade.

6. Treinamento e instrução dos servidores envolvidos:

- Os responsáveis devem ser instruídos quanto às regras de conduta, conferência de documentos, registro de pagamento e acompanhamento da formalização da transferência da propriedade, evitando falhas operacionais e questionamentos posteriores.

Essas providências garantem que, mesmo na **ausência de contrato formal** formulado pelo município, o leilão seja conduzido com **eficiência, transparência e segurança jurídica**, assegurando o **cumprimento do interesse público** e das normas previstas na **Lei nº 14.133/2021**.

17. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

No presente caso, não haverá contrato formal com terceiros, uma vez que o leilão será conduzido por servidor designado pelo Chefe do Executivo, conforme o art. 31 da Lei nº 14.133/2021.

Entretanto, algumas ações correlatas ou interdependentes são necessárias para garantir a eficiência, segurança jurídica e economicidade do certame:

1. Serviços de comunicação e publicidade:

- Contratação ou utilização de meios complementares de divulgação, como jornais oficiais, portais municipais e outros canais autorizados, assegurando ampla publicidade, transparência e competitividade do leilão.

2. Setor de tributos ou equivalente:

- Preparação do sistema de arrecadação para emissão do Documento de Arrecadação Municipal (DAM), registro de pagamentos e controle financeiro dos valores arrecadados, garantindo a correta execução do certame.

3. Infraestrutura e logística para formalização da transferência do imóvel:

- Disponibilização de pessoal e espaço para orientação ao arrematante quanto à lavratura da escritura e registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- Conferência de documentos, acompanhamento do pagamento integral e orientação sobre as responsabilidades do arrematante, garantindo a regularidade e segurança jurídica da transferência da fração ideal do imóvel.

Essas ações, embora não configurem contratos diretos relacionados à alienação do imóvel, são essenciais para a execução eficiente do leilão, assegurando plena conformidade com a legislação vigente, transparência e economicidade do processo.

18. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E POSSÍVEIS MEDIDAS MITIGADORAS

A realização do **leilão presencial do imóvel rural** possui **impacto ambiental reduzido**, uma vez que não envolve obras, grandes movimentações de terra ou atividades poluentes. No entanto, alguns aspectos podem gerar efeitos ambientais indiretos, que devem ser considerados e mitigados:

1. Transporte e acesso ao imóvel pelos arrematantes:

- A visitação e eventual ocupação futura da fração ideal podem gerar deslocamentos veiculares, emissões de poluentes e risco de danos ao entorno.
- **Medida mitigadora:** Orientar os interessados a planejarem



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

deslocamentos de forma consolidada e segura, evitando impactos desnecessários e riscos de acidentes.

2. Uso e conservação do imóvel:

○ O imóvel pode conter áreas de preservação, vegetação nativa ou características que exigem cuidado ambiental.

○ **Medida mitigadora:** Informar previamente sobre restrições legais, áreas protegidas ou exigências ambientais aplicáveis, garantindo que o arrematante adote práticas responsáveis.

3. Organização da vistoria e da transferência:

○ A realização de visitas presenciais e eventual movimentação de pessoas no local pode gerar impactos visuais ou risco de degradação temporária.

○ **Medida mitigadora:** Limitar o número de visitantes, organizar adequadamente o espaço durante a vistoria e estabelecer regras claras de acesso, evitando danos ao imóvel e ao entorno.

Em suma, os **impactos ambientais potenciais são mínimos**, e as medidas mitigadoras indicadas garantem que a **vistoria, aquisição e utilização futura do imóvel** ocorram de forma segura, eficiente e ambientalmente responsável, atendendo às normas de proteção ambiental e promovendo a **sustentabilidade na gestão do patrimônio público**.

19. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

A presente alienação, consistindo na **venda da fração ideal de imóvel rural por meio de Leilão Público Presencial conduzido por servidor designado**, apresenta-se plenamente adequada para atender à necessidade identificada pela Administração.

A solução adotada atende de forma **eficiente e econômica** aos objetivos do Município, pois:

1. Permite a **destinação legal, transparente e segura do imóvel**, garantindo plena conformidade com a **Lei nº 14.133/2021**, especialmente seu **art. 31**;

2. **Maximiza a receita líquida para o Município**, evitando custos com leiloeiro externo e despesas de manutenção ou gestão da fração ideal do imóvel;

3. Garante **competitividade e ampla participação** dos interessados, mediante divulgação adequada e realização presencial do leilão, aumentando o potencial de arrecadação;

4. Contempla todas as **medidas administrativas e logísticas necessárias**, como emissão do **DAM**, conferência de documentos do arrematante, acompanhamento da formalização da escritura pública e orientação quanto ao registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis;

5. Considera alternativas de reaproveitamento, cessão ou outras formas de destinação, comprovando que a **alienação por leilão presencial** constitui a opção mais vantajosa para a Administração.

Dessa forma, conclui-se que a alienação é **adequada, vantajosa e segura**, atendendo plenamente ao interesse público e garantindo **eficiência, economicidade e transparência** na gestão do patrimônio municipal.

20. ACOMPANHAMENTO CONTRATUAL



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

Serão responsáveis pela gestão e fiscalização os seguintes servidores:

Gestão: Sr.(a) Sebastião Buzzo Sobrinho

Fiscalização: Sr.(a) Djalma Miani

Os fiscais e gestores ora designados poderão ser substituídos a critério exclusivo da Administração.

A fiscalização será exercida por representante da Prefeitura, que terá competência para dirimir quaisquer dúvidas surgidas durante a vigência do instrumento contratual, comunicando todas as decisões à Contratada, em conformidade com o artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

Importante ressaltar que a fiscalização mencionada não exime nem reduz a responsabilidade do arrematante vencedor por eventuais danos causados direta ou indiretamente à Contratante ou a terceiros, conforme previsto no artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

Mesmo na ausência de instrumento contratual formal emitido pelo município, os servidores designados serão responsáveis por gerenciar e fiscalizar a transferência efetiva do imóvel.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP:

São Francisco/SP, 24 de outubro de 2025

Djalma Miani

Diretor do Departamento de Obras e Serviços

Sebastião Buzzo Sobrinho
Chefe de Gabinete



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO IV – TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA FORMALIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL QUE SERÁ ALIENADO

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a “Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.”

A alienação se dará na modalidade de Leilão Presencial, com critério de julgamento de maior lance, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Federal nº 11.461/2023 e Decreto Municipal nº 2.056/2024.

LOTE	OBJETO	VALOR INICIAL
1	Parte ideal correspondente a 13.003,89 m² de área em comum do imóvel objeto da Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste/SP	R\$ 75.229,11

Conforme consta na referida matrícula, a Prefeitura detém atualmente 13.003,89m², equivalente a 1,300389ha. Considerando que a área total do imóvel possui 12,10 hectares, conclui-se que o Município é proprietário de 10,74701652892562% da área total.

O preço mínimo estimado para alienação apurado com base na **avaliação técnica** elaborada pelo servidor Valdecir Segura Pinotti, engenheiro agrônomo, CPF 258.295.418-74, CREA 5061063833/D.

O profissional avaliou a totalidade do imóvel no montante de **R\$ 700.000,00**, e, considerando a fração ideal pertencente ao Município, obteve-se o valor estimado de **R\$ 75.229,11** para fins de **lance inicial**.

2. JUSTIFICATIVA

A presente alienação tem por finalidade promover o desfazimento regular, transparente e eficiente de bem imóvel pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, qual seja, parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% de imóvel rural, registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste/SP, o qual foi incorporado ao patrimônio público em decorrência de decisão judicial.

Trata-se de área rural em condomínio com terceiros, sem individualização física e sem destinação pública específica, o que impossibilita sua utilização direta pela Administração. Desde sua incorporação ao patrimônio municipal, não houve qualquer aproveitamento prático, social ou administrativo do bem, tampouco perspectiva de uso que justifique sua manutenção sob a titularidade do Município.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

A permanência dessa fração ideal no patrimônio público gera ônus administrativo e econômico desnecessário, como custos indiretos de controle patrimonial, registro e acompanhamento, sem oferecer contrapartida em utilidade pública. Além disso, por se tratar de área rural em copropriedade, eventual uso ou arrendamento dependeria da concordância dos demais condôminos, o que torna inviável a gestão e dificulta o exercício pleno da propriedade pelo Município.

A alienação proposta, convertendo um bem inativo em receita municipal, portanto, visa racionalizar o uso do patrimônio público, em observância aos princípios da eficiência, economicidade e supremacia do interesse público, conforme dispõe o art. 37, caput, da Constituição Federal, e à diretriz de gestão patrimonial prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente no que tange à destinação adequada dos bens que não atendem às finalidades da Administração.

A modalidade de Leilão Público, escolhida para a alienação, assegura ampla competitividade, transparência e publicidade ao procedimento, permitindo a participação de qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, e garantindo que o bem alcance seu valor de mercado, conforme avaliação técnica realizada por profissional habilitado.

O valor estimado para alienação foi definido com base em laudo técnico de avaliação, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Valdecir Segura Pinotti, inscrito no CREA nº 5061063833/D, que apurou o valor total do imóvel em R\$ 700.000,00, chegando-se ao montante de R\$ 75.229,11 correspondente à fração ideal pertencente ao Município, valor este fixado como lance inicial.

Dessa forma, a alienação ora proposta não apenas elimina um bem de difícil ou inviável utilização pública, mas também permite a conversão de patrimônio inativo em receita pública, em consonância com os princípios da boa governança e da gestão responsável dos recursos públicos.

A medida é, portanto, técnica, econômica e juridicamente adequada, configurando-se como instrumento legítimo de otimização patrimonial e eficiência administrativa, em estrita observância ao interesse público.

Indicadores de acompanhamento:

- Valor arrecadado com a alienação da fração ideal do imóvel;
- Percentual obtido em relação ao valor estimado em avaliação;
- Número de participantes habilitados no leilão;
- Regularidade do procedimento em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normativos aplicáveis.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, ASSISTÊNCIA E GARANTIA

O objeto deste Termo de Referência consiste na **alienação, mediante Leilão Público Presencial, de uma fração ideal de aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado na Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste/SP**, pertencente ao patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação constante neste Anexo.

O referido bem é considerado **inservível para a Administração Municipal**, em razão de tratar-se de **área comum inserida em condomínio rural**, sem destinação pública útil e cuja manutenção e conservação não mais atendem aos princípios da **eficiência, economicidade e interesse público**.

A solução administrativa ora adotada visa promover o **desfazimento legal e transparente do bem**, mediante **Leilão Público Presencial**, nos termos do art. 6º,



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

inciso XL, e art. 31, §4º, da Lei Federal nº 14.133/2021. A alienação ocorrerá em caráter “**ad corpus**”, ou seja, o imóvel será vendido **no estado e condições em que se encontra**, sem qualquer garantia de área exata, aproveitamento econômico, situação de uso ou regularidade ambiental e documental.

Não será oferecida, por parte da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, **qualquer forma de garantia, assistência, suporte técnico ou responsabilidade posterior** sobre o imóvel alienado. Caberá exclusivamente ao arrematante **todas as providências necessárias à lavratura da escritura pública, registro imobiliário, quitação de eventuais tributos incidentes, regularização documental, posse e demais encargos correlatos**.

Ao participar do certame, o arrematante declara expressamente estar ciente de que o imóvel:

- Será transferido **no estado em que se encontra (ad corpus)**, inclusive quanto a eventuais benfeitorias, limitações, servidões, ocupações ou restrições físicas e jurídicas;
- **Não possui qualquer tipo de garantia legal, técnica ou contratual**, tampouco assegura o exercício pleno de posse ou uso imediato;
- Poderá demandar **regularizações de ordem registral, fiscal, ambiental ou urbanística**, de inteira responsabilidade do arrematante;
- É de sua **plena e exclusiva responsabilidade** a partir da arrematação, inclusive quanto a encargos tributários, despesas de escritura e registro, transporte de materiais eventualmente existentes e adequações legais que se fizerem necessárias.

Será permitida a **visitação prévia ao imóvel**, nos dias úteis e horários definidos no edital, com o objetivo exclusivo de **avaliação visual**, sendo vedado qualquer tipo de intervenção, medição, limpeza, modificação ou ocupação da área antes da conclusão do leilão.

Dessa forma, a solução como um todo contempla:

- A **alienação patrimonial de fração ideal de bem imóvel inservível ao uso público**;
- A **desoneração da Administração Municipal** quanto à manutenção, guarda e responsabilidade sobre área improdutiva;
- A **geração de receita pública** mediante alienação em processo competitivo e transparente;
- A **transferência definitiva da propriedade e responsabilidades** sobre o imóvel ao arrematante, sem quaisquer ônus ou obrigações posteriores ao Município.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do presente procedimento — **alienação de bem imóvel de propriedade do Município de São Francisco/SP**, realizada mediante **Leilão Público Presencial**, nos termos do **art. 6º, inciso XL, e art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021** — **não será celebrado contrato administrativo** com o arrematante. A **formalização da alienação** ocorrerá por meio da **lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra**, a ser realizada **no Tabelionato de Notas escolhido pelo arrematante**, desde que em uma distância de até 50 (cinquenta) quilômetros deste município, **após o pagamento integral do preço ofertado e homologação do resultado** pela autoridade competente.

Para que o arrematante seja considerado **apto à aquisição** e possa **concluir validamente a arrematação**, deverão ser observados integralmente os seguintes **requisitos obrigatórios**:



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

a) Credenciamento e participação no leilão

O interessado deverá comparecer pessoalmente ou ser representado por procurador legalmente constituído, munido da documentação exigida no edital, observadas as condições e prazos estabelecidos.

b) Oferta de lances válidos

Durante a sessão presencial, os arrematantes poderão ofertar lances superiores ao valor inicial, respeitando o incremento mínimo definido pelo leiloeiro, sendo vencedor aquele que apresentar o **maior lance válido**.

c) Pagamento integral

O **pagamento integral do valor ofertado** deverá ser efetuado **à vista**, no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da data de envio do **Documento de Arrecadação Municipal (DAM)** ao arrematante. O **não pagamento no prazo estabelecido** implicará **desistência da arrematação, perda do direito ao bem, e aplicação das sanções previstas neste edital**, podendo o Município convocar o segundo colocado, observada a ordem classificatória.

d) Lavratura e registro da Escritura Pública de Venda e Compra

Efetuada o pagamento integral e homologado o resultado do leilão, a alienação será formalizada mediante **Escritura Pública de Venda e Compra**, a ser **lavrada pelo Tabelião de Notas de livre escolha do arrematante**, respeita a distância máxima de cinquenta quilômetros do município, no **prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos**, contados da data de adjudicação e homologação.

A **transferência da propriedade** somente se concluirá **com o registro da escritura** no **Cartório de Registro de Imóveis competente**, providência que caberá exclusivamente ao arrematante, e que deverá ser providenciado o protocolo no cartório de imóveis em até 10 (dez) dias úteis após a lavratura da escritura.

e) Despesas, encargos e tributos

Caberá **exclusivamente ao arrematante** arcar com **todas as despesas e encargos decorrentes da alienação**, incluindo, mas não se limitando a:

- **ITBI**, taxas e tributos em geral;
- **custas e emolumentos** devidos ao **Cartório de Notas** pela lavratura da escritura;
- **custas e taxas** do **Cartório de Registro de Imóveis** relativas ao registro da transferência;
- obtenção de **certidões, alvarás, averbações ou demais documentos** eventualmente necessários.

Nenhuma dessas despesas será de responsabilidade do Município, sendo integralmente suportadas pelo arrematante.

f) Posse e responsabilidade

A **posse do imóvel** somente será transmitida ao arrematante **após o registro da Escritura Pública de Venda e Compra** no Cartório de Registro de Imóveis. A partir dessa data, o adquirente assumirá **plena responsabilidade** pela posse, guarda, conservação e uso do bem, bem como por quaisquer encargos, tributos e obrigações futuras incidentes sobre o imóvel.



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

g) Inadimplemento

O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste edital, especialmente quanto ao **pagamento do preço** ou à **formalização e registro da escritura** dentro do prazo fixado, poderá implicar na **perda do direito à aquisição**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis e da adoção das medidas administrativas e judiciais necessárias à **retomada do bem**.

5. VISTORIA/AMOSTRA

Como medida de transparência e para garantir o direito dos interessados à ampla informação prévia, será permitida a vistoria presencial do imóvel objeto do leilão, em conformidade com os princípios da publicidade, isonomia e eficiência que regem os processos de alienação de bens públicos.

A visitação poderá ocorrer em dias úteis, no período das 07h às 11h e das 13h às 17h, dentro do prazo definido no edital e antes da realização da sessão pública do leilão presencial, mediante agendamento prévio junto ao fiscal de pelo menos 12 (doze) horas pelo telefone da Prefeitura.

Durante a vistoria, será permitida apenas a avaliação visual do imóvel, sendo expressamente vedado:

- o acesso a áreas que coloquem em risco a segurança do visitante;
- qualquer tipo de alteração ou intervenção no solo, cercas, construções ou benfeitorias existentes;
- a retirada, substituição ou manipulação de materiais, cercas, árvores, construções ou instalações;
- qualquer forma de modificação ou descaracterização do imóvel.

Os interessados deverão se apresentar nos locais designados para a visitação, sendo de sua exclusiva responsabilidade todos os riscos e custos decorrentes da inspeção presencial, incluindo transporte, segurança individual e quaisquer outras providências necessárias.

Abaixo segue o registro na matrícula:

R-16-4880 = Nos termos da Carta de Adjudicação, datada de 30.10.2002, passada pelo Cartório do Ofício Judicial local, devidamente assinada pelo Exmo. Sr. Dr. Marcos Douglas Veloso Balbino da Silva, MM. Juiz de Direito desta comarca, expedida nos autos de EXECUÇÃO, Feito nº 1355/01, que o MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO move contra JOSÉ CARLOS SABADINI, atrás qualificado, verifica-se que, uma área de 13.003,89 metros quadrados, de propriedade do executado e sua esposa, em comum no imóvel retro matriculado, avaliada em R\$ 5.910,86 (cinco mil, novecentos e dez reais e oitenta e seis centavos), foi ADJUDICADA pela PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO, inscrita no C.N.P.J. do M.F. sob nº 46.603.395/0001-18, situada na Avenida Oscar Antonio da Costa, nº 473, na cidade de São Francisco-SP.- CONDICÕES: Nada consta.- O referido é verdade e dá fé.- Palmeira d'Oeste, 25 de Junho de 2003.- Eu, Carlos Alberto da Silva, Oficial, o registrei.- Emols. R\$ 242,37 ao Oficial (calculados com base no art. 8º, da Lei 11.331, de 26 de Dezembro de 2002).-

Importa destacar que, independentemente da realização da vistoria, o arrematante, ao participar do certame, declara estar plenamente ciente das condições físicas e



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

jurídicas do imóvel, aceitando-o no estado em que se encontra ("ad corpus"), sem direito a posterior alegação de desconhecimento, vício oculto ou arrependimento.

A não realização da vistoria não exime o arrematante das responsabilidades assumidas com a arrematação, nem enseja o desfazimento da aquisição. Trata-se de facultatividade recomendada, sendo altamente indicado que todos os interessados realizem a inspeção antes da participação no leilão.

Ainda, com base no §2 do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, constará junto ao Edital cópia da matrícula, a fim de informar a situação atual oficial do imóvel e suas dívidas e registros, a fim de deixar claro que se trata de imóvel em área comum com outros proprietários, e que, devido ao tamanho da titularidade do município, NÃO é passível de desmembramento. Isto porque a Lei Federal nº 5.868/72, que criou o Sistema Nacional de Cadastro Rural, em seu artigo 8º, prevê:

- Art. 8º – Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do Art. 65 da Lei número 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixado no § 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área.

A fração mínima de parcelamento (FMP) é de 2 hectares (20.000 m²), razão pela qual não é possível a abertura de matrícula individual, permanecendo o arrematante em condomínio (ou sociedade em comum) com os demais coproprietários, a saber, o Sr. Rolemberg Sabadini, CPF 106.353.268-09, que detém 69,25298347107438% do imóvel, ou 8,379611ha, e o Sr. João Sabadini, CPF 065.740.358-05, que detém 20% do imóvel, ou 2,42ha, que está atualmente penhorado em favor de AGROMECA JALES AGRICOLA LTDA, inscrita no CNPJ 05.761.558/0001-03.

Os arrematantes também devem considerar as demais informações constantes no laudo técnico de avaliação, que também segue em anexo.

6. SUBCONTRATAÇÃO

Considerando a natureza do presente procedimento — alienação de parte ideal de imóvel pertencente ao patrimônio da Administração Pública Municipal — não há prestação de serviços nem execução contratual por parte do Município ou do arrematante, tampouco fornecimento de bens ou materiais à Administração.

Portanto, a figura da subcontratação não se aplica ao presente, por ausência de vínculo contratual que envolva execução indireta de obrigações. O arrematante é o único responsável por todos os atos decorrentes da arrematação, especialmente pelos custos da transferência de propriedade, ainda que se valha de terceiros para tais atividades, assumindo integralmente os riscos e ônus dessa relação.

7. GARANTIA DA CONTRATAÇÃO

Considerando que o presente procedimento trata da alienação de bem imóvel de propriedade da Administração Pública, realizada por meio de Leilão Público Presencial, com critério de julgamento de maior lance e sem celebração de contrato administrativo, não se aplica a exigência de prestação de garantia contratual, nos termos do art. 96 da Lei nº 14.133/2021.

A obrigação assumida pelo arrematante restringe-se ao pagamento integral do valor ofertado e à formalização da escritura pública de venda e compra, bem como ao



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

registro no Cartório de Registro de Imóveis, dentro dos prazos estabelecidos neste edital. O inadimplemento dessas obrigações poderá ensejar a perda do direito ao imóvel, a aplicação das sanções previstas no edital e eventual responsabilização administrativa, civil ou penal.

Dessa forma, a garantia da alienação consiste exclusivamente no cumprimento integral e tempestivo das condições previstas neste edital, não havendo previsão de caução, fiança bancária, seguro-garantia ou qualquer outro mecanismo de garantia financeira formal.

8. EXCLUSIVIDADE ME/EPP

Nos termos do art. 45, 47, 48 e 49 da LCP 123/2006, considerando que se trata de um leilão, no qual o critério de julgamento é apenas o maior lance, e considerando a vantagem em se admitir todos os tipos de empresa, inclusive pessoas físicas, esta licitação NÃO será exclusiva para ME/EPP nem haverá o benefício do empate ficto e demais tratamentos diferenciados para tais empresas, uma vez que também ausente a fase de Habilitação.

9. VIGÊNCIA DO INSTRUMENTO CONTRATUAL

A contratação decorrente desta licitação, nos termos do art. 95 da lei 14.133/2021, dispensará a formalização de Contrato próprio, mas será formalizada mediante Escritura Pública de Compra e Venda.

10. DA FORMA DE EXECUÇÃO

A execução do presente objeto se dará por meio da **alienação definitiva da fração ideal do imóvel rural pertencente ao patrimônio da Administração Pública Municipal**, em favor do arrematante vencedor do **Leilão Público Presencial**, conforme critério de **maior lance**.

A execução ocorrerá da seguinte forma:

1. **Participação e oferta de lances pelos interessados**, nos termos e prazos definidos neste edital;
2. **Julgamento e homologação da arrematação** ao arrematante que ofertar o maior lance;
3. **Efetivação do pagamento integral**, exclusivamente à vista, em até **cinco (5) dias úteis**, contados da emissão do **Documento de Arrecadação Municipal (DAM)**;
4. **Lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra** pelo cartório escolhido pelo arrematante, no prazo máximo de **60 (sessenta) dias corridos** contados da data do pagamento integral;
5. **Registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente**, como condição para a **transferência da propriedade** e posse do imóvel;
6. **Assunção de todas as despesas e encargos** pelo arrematante, incluindo ITBI, taxas cartorárias, custas de registro, certidões e demais encargos previstos em lei;
7. **Posse do imóvel**, que será transmitida exclusivamente após o **registro da escritura**, tornando o arrematante responsável por sua conservação, uso e regularização junto aos órgãos competentes.

A execução **não envolve prestação de serviços contínuos ou fornecimento de bens à Administração**, tampouco implica obrigação permanente entre as partes. Após o **pagamento integral, lavratura da escritura e registro no cartório**,



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

considera-se **concluído o objeto do certame**, extinguindo-se qualquer obrigação por parte da Administração, exceto aquelas **estritamente previstas em lei**.

11. DA FISCALIZAÇÃO

Serão responsáveis pela gestão e fiscalização os seguintes servidores:

Gestão: Sr.(a) Sebastião Buzzo Sobrinho

Fiscalização: Sr.(a) Djalma Miani

Os fiscais e gestores ora designados poderão ser substituídos a critério exclusivo da Administração.

A fiscalização será exercida por representante da Prefeitura, que terá competência para dirimir quaisquer dúvidas surgidas durante a vigência do instrumento contratual, comunicando todas as decisões à Contratada, em conformidade com o artigo 117 da Lei nº 14.133/2021.

Importante ressaltar que a fiscalização mencionada não exime nem reduz a responsabilidade do arrematante vencedor por eventuais danos causados direta ou indiretamente à Contratante ou a terceiros, conforme previsto no artigo 120 da Lei nº 14.133/2021.

Mesmo na ausência de instrumento contratual formal emitido pelo município, os servidores designados serão responsáveis por gerenciar e fiscalizar a transferência efetiva do imóvel.

12. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas pela Contratada sujeitá-la-á à aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da rescisão contratual e da reparação dos eventuais danos causados à Administração.

RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TR:

São Francisco/SP, 29 de outubro de 2025

Djalma Miani

Diretor do Departamento de Obras e Serviços

Sebastião Buzzo Sobrinho

Chefe de Gabinete



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO V – MODELO DE PROPOSTA

PROPOSTA

PROCESSO Nº 69/2025

LEILÃO PRESENCIAL Nº 02/2025

OBJETO: Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.

CNPJ ou CPF:

RAZÃO SOCIAL ou NOME COMPLETO:

TELEFONE:

EMAIL:

ENDEREÇO:

Validade da proposta: XX [dias] (no mínimo 120 dias)

LOTE	OBJETO	VALOR
1	Parte ideal correspondente a 13.003,89 m ² de área em comum do imóvel objeto da Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste/SP	R\$ XX.XXX,XX

Declaramos que nos preços propostos, inclusive nos lances que venhamos a ofertar, estão inclusos, todas as despesas e custos diretos e indiretos que poderá vir a ter em decorrência do status atual do objeto, tais como: mão-de-obra para manutenção, conserto, manutenção, vistorias, materiais, taxas, custos com terceiros, custos trabalhistas, seguro contra todos os riscos existentes se for o caso, garantia e tributos de qualquer natureza, como encargos da legislação social trabalhista e previdenciária, responsabilidade civil por quaisquer danos causados a terceiros ou dispêndios resultantes de impostos, taxas e regulamentos municipais, estaduais e federais serão de sua responsabilidade; além dos custos necessários para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e registro dela no Cartório de Registro de Imóveis; enfim, tudo o que for necessário para o uso do objeto e pleno proveito à sua vontade, sem que o caiba, em qualquer caso, direito regressivo em relação ao Município (aplicação analógica da Súmula TCE/SP 10).

Declaramos igualmente que:

- a) possuo (imos) pleno conhecimento do status atual do objeto, especialmente de que se trata de uma parte ideal, sobre a qual não é possível emitir matrícula própria, ficando o arrematante em condomínio com os demais proprietários;
- b) recebi (emos) do Município de São Francisco/SP todas as informações necessárias a elaboração da nossa proposta;
- c) estou (amos) ciente(s) dos critérios de pagamento especificados no edital, com eles concordamos plenamente;



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br

Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo

email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

d) obrigo-me (amo-nos), caso seja adjudicado o objeto, a assinar a Escritura Pública de Compra e Venda dentro do prazo estabelecido, contada da data de adjudicação e homologação, bem como o posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena das sanções cabíveis, inclusive na possibilidade de perda do bem e retorno do imóvel ao patrimônio de São Francisco - SP

Sem mais, responsabilizamo-nos pela inveracidade ou inexatidão desta declaração.

[LOCAL], ... de de 2025.

[ASSINATURA]
(Assinatura/Nome/RG/CPF)



Prefeitura Municipal de São Francisco

C.N.P.J. 46.603.395/0001-18

FONE: (17) 3693-1101/ 3693-1118 e-mail: prefeitura@saofrancisco.sp.gov.br
Av. Oscar Antônio da Costa, 1187 – CEP 15710-011 – São Francisco – Estado de São Paulo
email: licitacao@saofrancisco.sp.gov.br / Ramal 24

FLS.

ANEXO VI – MODELO DE TERMO DE CREDENCIAMENTO A SER UTILIZADO SOMENTE EM CASO DE REPRESENTANTE

TERMO DE CREDENCIAMENTO

PROCESSO Nº 69/2025

LEILÃO PRESENCIAL Nº 02/2025

OBJETO: Alienação, mediante leilão público, de parte ideal correspondente a aproximadamente 10,74% do imóvel rural registrado sob a Matrícula nº 4.880 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Palmeira d'Oeste - SP, equivalente a uma área de 13.003,89 m², integrante do patrimônio da Prefeitura Municipal de São Francisco/SP, conforme avaliação realizada.

A Empresa/Pessoa _____, por seu representante legal (doc. Anexo), inscrita no CNPJ/CPF sob nº. _____, credencia como seu representante o Sr. _____ (nome, RG, CPF e endereço), para em seu nome participar do certame em epígrafe, conferindo-lhe poderes especialmente para formular lances, representar em licitações, interpor recursos e desistir de sua interposição, bem como praticar todos os demais atos pertinentes a certames licitatórios, nos termos da lei 14.133/2021, e declaramos o que segue:

[LOCAL], ... de de 2025

[ASSINATURA DO CREDENCIADO]
(Assinatura/Nome/RG/CPF)

[ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL DA EMPRESA/CREDENCIANTE]
(Assinatura/Nome/RG/CPF)