

PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCA/SP

SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

EDITAL DE LEILÃO Nº 00004/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3516200.410.00020791/2026-69

PREAMBULO

Torna-se público que o **Município de Franca/SP**, por meio do Departamento de Planejamento de Aquisições e Contratações, com sede na Rua Frederico Moura, nº 1517, Bairro Cidade Nova, CEP: 14401-150, Franca/SP, realizará licitação na modalidade **LEILÃO**, na forma **ELETRÔNICA**, com o critério de julgamento por **MAIOR LANCE POR LOTE** para a alienação de **15 (quinze) imóveis** descritos e caracterizados no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontram. O certame ocorrerá sob a responsabilidade de servidor designado pela autoridade competente por meio da **Portaria nº 075/2026**, conforme os autos do **Processo Administrativo nº 3516200.410.00020791/2026-69**, nos termos da **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, do **Decreto Municipal nº 11.748/2023**, da **Lei Municipal nº 9.754, de 18 de dezembro de 2025**, e demais normas da legislação aplicável, de acordo com as condições estabelecidas neste instrumento convocatório e em seus anexos.

DISPOSIÇÕES DESTACADAS

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: Conforme publicado no Portal de Compras Públicas (www.portaldecompraspublicas.com.br).

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): A participação no presente certame ocorrerá por meio do Sistema de Credenciamento Eletrônico, ferramenta integrante do Portal de Compras Públicas, disponível no endereço eletrônico (www.portaldecompraspublicas.com.br).

DIVULGAÇÃO DO PROCEDIMENTO: O procedimento será divulgado no Portal de Compras Públicas e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), disponível no sítio eletrônico (<https://pncp.gov.br/>).

1. DO OBJETO

1.1. O objeto desta licitação é a alienação, mediante leilão, de **15 (quinze) imóveis** de propriedade do Município de Franca/SP, classificados como bens dominicais, descritos e caracterizados no Anexo I deste Edital.

1.2. A alienação ocorrerá na modalidade "**ad corpus**", ou seja, nas exatas medidas, características e confrontações descritas nos respectivos registros imobiliários. Não caberá ao arrematante qualquer reclamação, pedido de complemento de área ou abatimento de preço por eventuais divergências métricas.

1.2.1. As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do adquirente na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente.

1.3. Os imóveis serão ofertados e vendidos individualmente, correspondendo cada imóvel a um item para fins de adjudicação, na ordem estabelecida no Anexo I deste Edital.

1.4. Os imóveis especificados no Anexo I deste Edital poderão ser visitados pelos interessados mediante prévio agendamento.

1.4.1. A visita de que trata a subdivisão acima não é obrigatória para fins de participação nesta licitação.

1.4.2. A partir da publicação deste Edital e até o 5º (quinto) dia anterior à data da sessão pública, os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para anacsousa@franca.sp.gov.br e/ou gustavobarbosa@franca.sp.gov.br, manifestando o interesse, especificando a qual ou quais imóveis se refere, e indicando o nome, documento de identidade e telefone de quem comparecerá na visita.

1.4.3. Serão disponibilizados datas e horário para a visita aos interessados que manifestarem interesse nos termos da subdivisão acima. O agendamento deverá ser rigorosamente observado, uma vez que sua renovação dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

1.4.4. A visita tem como objetivo permitir aos interessados verificar localmente as informações que julgarem necessárias para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, inclusive no que concerne a quaisquer vícios que o imóvel possa ter, não cabendo à Administração nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita.

1.4.5. A não realização da visita em razão da impossibilidade de o interessado comparecer nos dias e horários agendados, ou em virtude de qualquer outro motivo, não acarretará nenhum prejuízo à realização da licitação.

1.5. A documentação dos imóveis está à disposição dos interessados na sede do Município, na Rua Frederico Moura, nº 1517, Bairro Cidade Nova, CEP: 14401-150, Franca, São Paulo.

2. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor mínimo de aquisição exigido para cada imóvel está fixado no Anexo I deste Edital, em conformidade com o laudo de avaliação que instrui o processo indicado no mesmo Anexo.

2.1.1. Após a homologação, **o arrematante será notificado para efetuar o pagamento integral do valor do lance, em parcela única**, nas condições e prazos a serem definidos no Edital.

2.2. O pagamento do valor total do lance deverá ser efetuado em até **30 (trinta) dias corridos**, contados da data da notificação do arrematante após a homologação do certame, ou em prazo diverso a ser especificado no Edital.

2.3. O pagamento deverá ser realizado por meio de guia de recolhimento municipal, em ordem bancária creditada na conta corrente do Tesouro do Município de Franca/SP. Os dados bancários e as instruções para emissão da guia serão fornecidos ao arrematante na notificação para pagamento.

2.3.1. Os pagamentos serão recebidos provisoriamente em até 1 (um) dia útil contado da data do recebimento da cópia da guia de depósito.

2.3.2. Do termo de recebimento provisório deverá constar a data, o nome, o cargo, a assinatura e o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do servidor da Unidade Contratante responsável pelo recebimento.

2.3.3. Constatadas irregularidades no depósito, a Unidade Contratante poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

2.3.4. O recebimento definitivo dar-se-á no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório, uma vez verificado que os pagamentos estão corretos à luz das condições previstas neste Edital, mediante Termo de Recebimento Definitivo, firmado pelo servidor responsável, observadas as mesmas condições previstas pelo item 2.3.2.

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Participantes. Poderão participar do certame todos os interessados que preencherem as condições e requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

3.2. Cadastramento no sistema. O licitante interessado em participar deste leilão deverá se cadastrar previamente no sistema indicado no sítio eletrônico especificado no preâmbulo deste Edital, no prazo indicado na mesma disposição deste instrumento convocatório.

3.2.2. O licitante é responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema, ou de sua desconexão.

4. SESSÃO PÚBLICA, JULGAMENTO E RESULTADO

4.1. O licitante interessado em participar deste leilão encaminhará, exclusivamente por meio do sistema eletrônico indicado no preâmbulo deste Edital, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

4.1.1. A proposta inicial permanecerá fechada até a data e hora designadas para abertura da sessão pública.

4.1.2. O licitante declarará em campo próprio do sistema, mormente o que se segue: a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração; o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital; a sua responsabilidade pelas transações que forem efetuadas naquele sistema, diretamente ou por intermédio de seu representante, reconhecidas como firmes e verdadeiras.

4.2. Considerando a disponibilização da funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final máximo quando do registro da proposta.

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

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

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

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

4.5. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, o procedimento será automaticamente aberto pelo sistema, para envio de lances públicos e sucessivos, por período de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

4.5.1. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

4.5.2. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente, e o sistema ordenará e divulgará os lances conforme a ordem final de classificação.

4.6. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

4.6.1. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação a lance que cobrir a melhor oferta, deverá ser de R\$ 100,00 (cem reais).

4.7. Os licitantes, durante o procedimento, serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante ofertante.

4.8. O licitante será imediatamente informado, pelo sistema, do recebimento de seu lance.

4.9. Encerrada a etapa de envio de lances, o leiloeiro oficial ou o servidor designado verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance, observado o preço mínimo de alienação.

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

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

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

5. RECURSOS, PAGAMENTO, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

5.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

5.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

5.3. Os demais licitantes ficarão intimados para se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

5.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

5.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação dos atos que não puderem ser aproveitados.

5.6. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados no Departamento de Planejamento de Aquisições e Contratações sito a Rua Frederico Moura, nº 1517, Bairro Cidade Nova, CEP: 14401-150, Franca/SP, telefone (16) 3711-9080, no horário das 8h00 às 17h00.

5.7. Em momento posterior à fase de apresentação dos lances e apenas do licitante mais bem classificado, os documentos exigidos para habilitação que não estejam contemplados no Sicaf serão enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo de 2 (duas) horas, prorrogável por igual período, para apresentar os seguintes documentos:

5.7.1.1. Em se tratando de pessoa física, em relação ao proponente, em relação a todos os proponentes:

a) cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF).

5.7.1.2. Em se tratando de pessoa jurídica ou empresário individual, em relação ao proponente ou, no caso de participação em grupo, em relação a todos os proponentes (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva):

a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;

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

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

e) inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;

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

g) ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

h) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

i) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação

das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;
j) prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante.

5.7.2. Instrumento de procuração, em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração, conforme os modelos constantes do Anexo III deste Edital.

5.7.3. Termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do Anexo VII deste Edital.

5.8. Na etapa de que trata o item 5.7, serão consultados os seguintes cadastros informativos oficiais, para verificação de eventual descumprimento das condições para contratação estabelecidas pela legislação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça:

- a) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (Sicaf);
- b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis), mantido pela Controladoria-Geral da União;
- c) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade (CNCIAI), do Conselho Nacional de Justiça;
- d) Cadastro de Fornecedores Impedidos de Licitar e Contratar com a Administração Pública Municipal.

5.8.1. A consulta ao cadastro especificado na alínea "c" do item anterior será realizada em nome da pessoa jurídica licitante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992.

5.9. Exaurida a fase recursal, caso sejam atendidos os requisitos do item 5.7, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação (item 5.8), o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação da totalidade do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no artigo 71 da Lei nº 14.133, de 2021, antes da assinatura do contrato com o licitante vencedor.

5.10. Caso o licitante vencedor não atenda aos requisitos do item 5.7 deste Edital ou descumpra as condições para a contratação (item 5.8 deste Edital), o Município poderá convocar o licitante do lance anterior para que celebre o contrato nas condições da proposta vencedora original, desde que assim o deseje e que atenda aos requisitos e condições dos mencionados itens 5.7 e 5.8.

6. FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. Após a efetivação do pagamento, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, após o preenchimento da minuta que integra o presente Edital como Anexo V, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento integral do preço, salvo motivo de força maior.

6.2. O instrumento referido no item 6.1 será firmado com o licitante cujo nome constar da proposta vencedora, não sendo admitida, em hipótese alguma, sua substituição.

6.3. O Cartório responsável pela lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra será escolhido pelo Adjudicante. Lavrada a escritura, à Unidade Contratante encartará uma cópia atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da escritura e, por conseguinte, a transferência da propriedade do imóvel para o nome do adjudicatário

6.4. Cabe ao adjudicatário arcar com todas as despesas (tributos em geral, inclusive ITBI; foros; laudêmiros; taxas, custas; emolumentos etc.) e apresentar toda a documentação necessária (alvarás; certidões; escrituras, inclusive retificações; registros, averbações, desmembramentos etc.), inclusive a referente ao vendedor, à transferência do imóvel objeto deste certame licitatório.

6.5. O desfazimento ou a não celebração do negócio jurídico de venda e compra diante da inadimplência do arrematante ou do descumprimento de quaisquer outras obrigações autoriza a Unidade Contratante a adotar as medidas administrativas e judiciais necessárias à retomada do bem.

6.6. Sem prejuízo das sanções e penalidades cabíveis, caso o licitante vencedor atrase o pagamento por período superior a 10 (dez) dias corridos será considerado inadimplente, podendo a Unidade Contratante convocar o segundo colocado para, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas da convocação, declarar se aceita pagar, nas mesmas condições, o preço oferecido pelo primeiro colocado. Na recusa do segundo, poderá ser convocado o terceiro e assim, sucessivamente, até o último. Se nenhum deles se interessar, a Unidade Contratante, observando o valor estimado, poderá efetuar nova convocação dos licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do primeiro colocado, e adjudicar o objeto nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição. Frustrada a negociação, a licitação será considerada fracassada.

6.7. A posse do imóvel alienado só será transmitida ao arrematante mediante a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

6.7.1. O teor da escritura pública lavrada será divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do § 1º do art. 27 do Decreto nº 68.422, de 2024.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. A pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos no artigo 155 da Lei Federal 14.133/2021, ficará sujeita à aplicação das sanções previstas no artigo 156 da referida Lei.

7.2. O Município deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele 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, nos termos do artigo 161 da Lei nº 14.133, de 2021.

7.3. As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

7.4. Os atos previstos como infrações administrativas na lei 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.

8. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

8.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei Federal 14.133/2021, ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar a impugnação ou o pedido de esclarecimento em até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, nos termos do artigo 164 do mesmo diploma legal.

8.2. A decisão da impugnação ou a resposta ao pedido de esclarecimento serão divulgadas em sítio eletrônico oficial conforme especificado no subitem subsequente, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

8.2.1. A impugnação e o pedido de esclarecimento a que se refere o presente edital poderão ser realizados por forma eletrônica, no site www.portaldecompraspublicas.com.br, devendo todos os licitantes obrigados a acessá-lo para obtenção das informações prestadas pelo Leiloeiro, sem informar a identidade do responsável pela impugnação ou pelo pedido de esclarecimento.

8.3. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

8.4. A ausência de impugnação implicará na aceitação tácita, pelo licitante, das condições previstas neste Edital e em seus Anexos.

8.5. A ausência de pedido de esclarecimento implicará na presunção de que os interessados não tiveram dúvidas a respeito da presente licitação, razão pela qual não serão admitidos questionamentos extemporâneos.

9. DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Na hipótese de o procedimento restar fracassado, a Administração poderá: a) republicar o presente Edital com uma nova data; b) fixar prazo para que os interessados possam adequar as suas propostas.

9.1.1. A republicação de que trata a alínea "a" do item antecedente também poderá ocorrer quando o procedimento restar deserto.

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

9.3. As normas disciplinadoras da licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse público, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

9.4. Os casos omissos serão solucionados pelo Município.

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

9.6. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

9.7. Os licitantes não poderão alegar desconhecimento das condições da alienação, das características e estado geral do imóvel, sua situação jurídica ou de eventual ausência de registros ou averbações junto aos Cartórios de Registro Imobiliário competentes, inclusive de benfeitorias, sendo de sua responsabilidade a regularização da documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, INSS e demais órgãos públicos, bem como o pagamento de eventuais tributos e débitos fiscais incidentes sobre o imóvel após a data do pagamento do sinal e/ou ônus que sobre ele incidam, inclusive de títulos e respectivas despesas. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo arrematante, sem ônus para o Município, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

9.8. O Município poderá excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento de abertura da sessão pública.

9.9. Aplica-se aos imóveis objeto desta licitação as disposições do artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal, que estabelece imunidade tributária entre os entes políticos. Os licitantes estão cientes de que, com a transferência da posse ou do domínio, a depender da natureza do tributo, cessará a imunidade tributária a que se refere este item.

9.10. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação, não resolvida na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca do Município.

Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

ANEXO I –DESCRIÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL;

ANEXO II – COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE;

ANEXO III - TERMO DE REFERÊNCIA;

ANEXO IV- TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL.

ANEXO V - MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Franca/SP, 06 de julho de 2026.

RAQUEL REGINA PEREIRA

Secretária Municipal de Finanças

Município de Franca/SP

ANEXO I — DESCRIÇÃO, CARACTERIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS

ITEM 01

Matrícula nº 60.706 - 1º CRIA

Cadastro: 01.2.11.16.015.04.00

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, composto do lote nº 04 da quadra nº 17, constante da planta que compõe o loteamento denominado JARDIM SANTANA, assim descrito: Tem forma retangular, com 10,00m de frente para a Rua Jerônimo Rodrigues Pinto; do lado esquerdo com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 05; do lado direito com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 03; e aos fundos com 10,00m confrontando com o lote 06, encerrando a área de 250,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 260.000,00 (duzentos e sessenta mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 02

Matrícula nº 73.822 - 1º CRIA

Cadastro: 01.2.21.16.002.24.00

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, no loteamento denominado RESIDENCIAL SAN DIEGO, composto do lote nº 24 da quadra A, assim descrito: Possui área de 300,00m², medindo 12,00m de frente para a Rua Geny Mozete Garcia; 12,00m aos fundos, confrontando com o lote nº 21; 25,00m de um lado, confrontando com o lote nº 23; e 25,00m do outro lado, confrontando com o lote nº 25.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 03**Matrícula nº 60.705 - 1º CRIA****Cadastro: 01.2.11.16.015.03.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, composto do lote nº 03 da quadra nº 17, constante da planta que compõe o loteamento denominado JARDIM SANTANA, assim descrito: Tem forma retangular, com 10,00m de frente para a Rua Jerônimo Rodrigues Pinto; do lado esquerdo com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 04; do lado direito com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 02; e aos fundos com 10,00m confrontando com parte dos lotes 06 e 29, encerrando a área de 250,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 265.000,00 (trezentos e sessenta e cinco mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 04**Matrícula nº 60.676 - 1º CRIA Cadastro: 01.2.11.16.017.26.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, composto do lote nº 26 da quadra nº 15, constante da planta que compõe o loteamento denominado JARDIM SANTANA, assim descrito: Tem forma retangular, com 10,00m de frente para a Rua Hortêncio Mendonça Ribeiro; do lado esquerdo com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 27; do lado direito com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 25; e aos fundos com 10,00m confrontando com o lote 09, encerrando a área de 250,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 231.000,00 (trezentos e trinta e um mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 05**Matrícula nº 57.026 - 1º CRIA****Cadastro: 01.3.32.07.001.04.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, composto do lote nº 04 da quadra nº 05, constante da planta que compõe o loteamento denominado JARDIM MONTE CARLO, medindo 50,00m de frente para a Rua "06"; por 50,00m aos fundos, confrontando com o lote nº 05; por 100,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 03 e do outro lado confrontando com a área institucional, com a área de 5.000,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 889.000,00 (oitocentos e oitenta e nove mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 06**Matrícula nº 57.025 - 1º CRIA****Cadastro: 01.3.32.07.001.03.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, composto do lote nº 03 da quadra nº 05, constante da planta que compõe o loteamento denominado JARDIM MONTE CARLO, medindo 50,00m de frente para a Rua "06"; por 50,00m aos fundos, confrontando com o lote nº 06; por 100,00m de ambos os lados da frente aos fundos, confrontando de um lado com o lote nº 02 e do outro lado confrontando com o lote nº 04, com uma área de 5.000,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 07**Matrícula nº 60.707 - 1º CRIA****Cadastro: 01.2.11.16.015.05.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade de Franca, 1º subdistrito, composto do lote nº 05 da quadra nº 17, constante da planta que compõe o loteamento denominado JARDIM SANTANA, assim descrito: Tem forma retangular, com 10,00m de frente para a Rua Jerônimo Rodrigues Pinto; do lado esquerdo com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com a Rua José Augusto Garcia, com a qual faz esquina; do lado direito com 25,00m da frente aos fundos, confrontando com o lote 04; e aos fundos com 10,00m confrontando com o lote 06, encerrando a área de 250,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 08**Matrícula nº 26.223 - 2º CRIA****Cadastro: 01.1.11.06.026.01.41**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP., no BAIRRO BOA VISTA, medindo 22,00 m lineares de frente para a RUA BOA VISTA; 24,00 m aos fundos, confrontando com uma voçoroca de propriedade da Prefeitura Municipal desta cidade de Franca; por 17,00 m do lado direito de quem de dentro do terreno olha para a rua, confrontando com Geni Lopes, e 15,00 m do lado esquerdo de quem de dentro do terreno também olha para a rua, confrontando com Fábio Celso de Jesus Liporoni.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 09**Matrícula nº 28.342 - 2º CRIA****Cadastro: 01.2.14.07.035.17.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 17 da quadra nº 35, no loteamento denominado DISTRITO INDUSTRIAL I, medindo 25,00m de frente para a Avenida C; por 25,00m aos fundos, confrontando com o lote nº 08; pelo lado esquerdo com 70,00m confrontando com o lote nº 16; e pelo lado direito com 70,00m confrontando com o lote nº 18, encerrando a área de 1.750,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 1.770.000,00 (um milhão e setecentos e setenta mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 10**Matrícula nº 56.240 - 1º CRIA****Cadastro: 01.3.42.16.001.09.00**

Imóvel: LOTE 09 DA QUADRA 07, situado nesta cidade de Franca, 1º Subdistrito, no loteamento denominado RECANTO FORTUNA, assim descrito: Possui área de 5.000,00m², medindo 50,18m de frente para a Rua L e 50,18m ao fundo, confrontando com o lote nº 8; 100,00m de um dos lados, confrontando com o lote nº 10; e 100,00m do outro lado, confrontando com a Rua G. No cruzamento da Rua G com a Rua L, o limite deste lote é um arco de raio 9m que faz ponto de tangência com o alinhamento das citadas ruas.

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 577.000,00 (quinhentos e setenta e sete mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 11**Matrícula nº 84.971 - 2º CRIA****Cadastro: 01.1.14.12.044.11.00**

Imóvel: LOTE 11 da QUADRA 19, no loteamento denominado RESIDENCIAL SÃO JOÃO BATISTA, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, medindo 8,00 m de frente para a RUA CENTO E SEIS; 25,98 m do lado direito, confrontando com o lote 10; 26,36 m do lado esquerdo, confrontando com o lote 12 e ao fundo 8,00 m, confrontando com Jardim Bonsucesso, encerrando a área de 209,41 m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 102.000,00 (cento e dois mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 12**Matrícula nº 84.972 - 2º CRIA****Cadastro: 01.1.14.12.044.12.00**

Imóvel: LOTE 12 da QUADRA 19, no loteamento denominado RESIDENCIAL SÃO JOÃO BATISTA, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, medindo 8,00 m de frente para a RUA CENTO E SEIS; 26,36 m do lado direito, confrontando com o lote 11; 26,76 m do lado esquerdo, confrontando com a VIELA SANITÁRIA 2 e ao fundo 8,00 m, confrontando com Jardim Bonsucesso, encerrando a área de 212,52 m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 117.000,00 (cento e dezessete mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 13**Matrícula nº 42.348 - 2º CRIA****Cadastro: 01.1.13.04.003.12.00**

Imóvel: UM TERRENO, situado nesta cidade e comarca de Franca-SP, constituído pelo lote nº 12 da quadra nº 16, no loteamento denominado JARDIM DAS PALMEIRAS, medindo 12,00 m de frente para a RUA ANÉZIO BASÍLIO DOS SANTOS; 12,40 m nos fundos confrontando com O Lote nº 11; 19,82 m do lado esquerdo confrontando com o lote nº 13, encerrando a área de 253,00 m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 156.000,00 (cento e cinquenta e seis mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 14**Matrícula nº 59.594 - 1º CRIA****Cadastro: 01.4.42.02.022.02.00**

Imóvel: UM TERRENO situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, composto do lote nº 02 da quadra nº 03, constante da planta que compõe o loteamento denominado PROLONGAMENTO DO JARDIM SANTA BÁRBARA, assim descrito: medindo 9,00m. de frente para o Prolongamento da Avenida Fernando Simões, do loteamento denominado Jardim Santa Bárbara, por 9,00m. aos fundos, confrontando com o lote nº 04; por 19,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 01; por 19,00m do lado direito, confrontando com o lote nº 03, encerrando uma área de 171,00m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 61.000,00 (sessenta e um mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ITEM 15**Matrícula nº 59.595 - 1º CRIA****Cadastro: 01.4.42.02.022.03.00**

Imóvel: UM TERRENO situado nesta cidade de Franca-SP, 1º Subdistrito, composto do lote 03 da quadra 03, constante da planta que compõe o loteamento denominado PROLONGAMENTO DO JARDIM SANTA BÁRBARA, assim descrito: medindo 1,50m de frente para o Prolongamento da Avenida Fernando Simões, do loteamento denominado Jardim Santa Bárbara e 14,14m em arco de raio de 9,00m na confluência do Prolongamento da Avenida Fernando Simões e Rua A; por 10,50m aos fundos, confrontando com o lote 04, por 19,00m do lado esquerdo, confrontando com o lote 02; por 10,00m do lado direito, confrontando com a Rua A, encerrando uma área de 182,12m².

SITUAÇÃO DO IMÓVEL: Trata-se de imóvel classificado como bem dominical, nos termos do inciso III do caput do Art. 99 e parágrafo único do mesmo dispositivo legal, ambos do Código Civil.

SITUAÇÃO JURÍDICA: Desconhecem-se ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação.

VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO: R\$ 83.000,00 (oitenta e três mil reais), consoante laudo de avaliação juntado ao Processo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ANEXO II — COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE

As certidões de matrícula que comprovam a propriedade do Município de Franca/SP sobre os imóveis descritos no Anexo I encontram-se juntadas aos autos do Processo Administrativo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ANEXO III — TERMO DE REFERÊNCIA

O Termo de Referência que disciplina as diretrizes técnicas, a justificativa da contratação, os critérios de avaliação e o modelo de execução e gestão do contrato de alienação encontra-se acostado integralmente aos autos do Processo Administrativo nº 3516200.410.00020791/2026-69.

ANEXO IV — TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL

EDITAL DE LEILÃO Nº 00004/2026

(Processo Administrativo nº 3516200.410.00020791/2026-69)

Declaro(amos) para todos os fins de direito que [NOME DO PROPONENTE], inscrito no [CPF/CNPJ nº], tem ciência expressa da localização, descrição, características, dimensão e estado físico, em especial de conservação, do imóvel em referência, objeto da licitação em epígrafe, bem como de suas condições jurídicas e registrarias, tendo, inclusive, analisado sua documentação imobiliária, responsabilizando-se por toda e qualquer regularização necessária.

[LOCAL E DATA].

[NOME/ASSINATURA DO REPRESENTANTE LEGAL]

ANEXO V — MINUTA DE INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 00004/2026

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº [NÚMERO]/2026

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de compromisso de venda e compra, de um lado, na qualidade de **Promitente Vendedora**, o **Município de Franca/SP**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 47.970.769/0001-04, com sede administrativa localizada na Rua Frederico Moura, nº 1517, no Bairro Cidade Nova, na cidade de Franca, Estado de São Paulo, CEP 14401-150, representado neste ato por seu Procurador do Município, o Dr. Eduardo Antoniete Campanaro, portador da Cédula de Identidade RG nº 19.216.564 e inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas sob o nº 145.539.628-10, com exercício profissional na Procuradoria Geral do Município, munido de plenos poderes de representação legal e administrativa outorgados pela autoridade municipal competente de acordo com a legislação aplicável e nos termos do edital de regência.

De outro lado, na qualidade de **Promissária Compradora**, [NOME/RAZÃO SOCIAL DO ARREMATANTE], [nacionalidade, estado civil, profissão], portador do RG nº [número] e inscrito no CPF sob o nº [número], residente e domiciliado na [endereço completo], [se pessoa jurídica: sociedade inscrita no CNPJ sob o nº (número), com sede na (endereço), representada neste ato por seu representante legal constituído, o Sr. (nome), portador do RG nº (número) e inscrito no CPF sob o nº (número)].

As partes acima identificadas e qualificadas, por meio de seus representantes legais, declaram-se plenamente justas, acordadas e contratadas para celebrar o presente instrumento, o qual se regerá pelas cláusulas e condições estipuladas a seguir, em estrita harmonia com as normas gerais de direito administrativo e da legislação civil brasileira aplicável à espécie.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA — DO OBJETO E DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O presente instrumento particular tem por objeto a promessa de venda e compra do bem imóvel dominical correspondente ao **Item [NÚMERO DO ÍTEM]** do certame licitatório promovido pela Promitente Vendedora, de sua legítima propriedade e posse, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, consistindo especificamente no imóvel descrito no Anexo I do Edital de Leilão nº 00004/2026, registrado sob a matrícula de número [NÚMERO DA MATRÍCULA] do Cartório de Registro de Imóveis de Franca, sob a identificação cadastral municipal número [NÚMERO DO CADASTRO], com as exatas dimensões, características, perímetros e confrontações descritas no edital convocatório e em seus anexos técnicos.

2. CLÁUSULA SEGUNDA — DA ORIGEM, FUNDAMENTAÇÃO E SUBSTITUIÇÃO INSTRUMENTAL

Este compromisso de compra e venda tem sua origem jurídica e vinculação técnica decorrentes da regular realização da licitação pública na modalidade Leilão Eletrônico de número 00004/2026, processada sob os autos do Processo Administrativo nº 3516200.410.00020791/2026-69, cujo procedimento de alienação foi expressamente autorizado pela Lei Municipal nº 9.754, de 18 de dezembro de 2025, e processado em conformidade com as regras gerais estabelecidas no artigo 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, bem como com as diretrizes do Decreto Municipal nº 11.748/2023, culminando na homologação integral e adjudicação definitiva do objeto em favor da Promissária Compradora, consoante o ato administrativo homologatório correspondente.

O presente instrumento particular de compromisso assume a legítima natureza de instrumento particular de promessa, constituindo contrato preliminar perfeito e obrigacional de acordo com o artigo 462 do Código Civil, de modo a assegurar integral garantia de aquisição ao licitante vencedor. A higidez jurídica e os efeitos obrigacionais do presente compromisso por instrumento particular encontram amparo no artigo 108 do Código Civil, o qual ressalva expressamente a possibilidade de a legislação prever instrumentos contratuais diversos para a validade de negócios de transferência de direitos reais sobre imóveis, servindo esta promessa administrativa como título hábil para a futura outorga da escritura definitiva notarial. Ademais, a ausência de registro imediato do instrumento particular não afeta a sua validade jurídica interna nem mitiga a segurança possessória e o direito à aquisição atribuídos à Promissária Compradora, que possui integral amparo legal para resguardar sua posse e exigir a outorga definitiva da propriedade imobiliária.

A força jurídica e a eficácia plena da promessa de compra e venda realizada por meio de instrumento particular, independentemente de prévia inscrição ou registro imobiliário na serventia competente, são

pacificadas pela orientação jurisprudencial do Superior Tribunal de Justiça, a qual confere aos contratos preliminares eficácia obrigacional completa e plena proteção possessória, conforme as teses consolidadas perante a Corte Superior.

Sobre a desnecessidade de instrumento público para a validade e a eficácia das obrigações assumidas em promessa de compra e venda de bens imobiliários, colhe-se o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, consolidado no julgamento do Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.325.509/PE.

EMENTA: PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA NÃO REGISTRADO. AUSÊNCIA DE IMPUGNAÇÃO DE TODOS OS FUNDAMENTOS DO ACÓRDÃO RECORRIDO. SÚMULA N. 283/STF. REAVALIAÇÃO DO CONTRATO E DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DAS SÚMULAS N. 5 E 7 DO STJ. DECISÃO MANTIDA. 1. "Esta Corte Superior reconhece como justo título, hábil a demonstrar a posse, o instrumento particular de compromisso de compra e venda, ainda que desprovido de registro. A promessa de compra e venda gera efeitos obrigacionais, não dependendo, para sua eficácia e validade, de ser formalizada em instrumento público" (AgInt no REsp 1325509/PE, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 15/12/2016, DJe 06/02/2017). 2. O recurso especial que não impugna fundamento do acórdão recorrido suficiente para mantê-lo não deve ser admitido, a teor da Súmula n. 283/STF. 3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem interpretação de cláusula contratual ou incursão no contexto fático-probatório dos autos, a teor do que dispõem as Súmulas n. 5 e 7 do STJ. 4. No caso concreto, o Tribunal de origem concluiu pela inexistência de vícios no instrumento contratual. Alterar essa conclusão demandaria reexame de matéria fática, vedado em recurso especial. 5. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp n. 202.871/MS, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 3/4/2018, DJe de 16/4/2018.)

Nesse mesmo contexto de segurança jurídica contratual, a jurisprudência sumulada do Superior Tribunal de Justiça reconhece e garante a proteção da posse decorrente de compromisso particular de compra e venda, mesmo que este não esteja registrado na matrícula imobiliária, nos termos do enunciado da Súmula nº 84.

SÚMULA STJ nº 84 (CORTE ESPECIAL) [DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL]: É admissível a oposição de embargos de terceiro fundados em alegação de posse advinda do compromisso de compra e venda de imóvel, ainda que desprovido do registro. (CORTE ESPECIAL, julgado em 18/06/1993, DJ 02/07/1993, p. 13283)

De igual forma, o direito subjetivo de exigir a outorga da escritura pública definitiva de transferência da propriedade, inclusive por meio de ação judicial de adjudicação compulsória, é plenamente exercitável

pelo promitente comprador independentemente do prévio registro do instrumento particular, conforme entendimento sumulado no enunciado da Súmula nº 239.

SÚMULA STJ nº 239 (SEGUNDA SEÇÃO) [DIREITO DO CONSUMIDOR - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL]: O direito à adjudicação compulsória não se condiciona ao registro do compromisso de compra e venda no cartório de imóveis. (SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 28/06/2000, DJ 30/08/2000, p. 118)

3. CLÁUSULA TERCEIRA — DO PREÇO, CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E QUITAÇÃO

O preço certo, fixo e irrevogável para a alienação do bem imóvel correspondente ao Item [NÚMERO DO ITEM] do leilão público é de R\$ [VALOR DO LANCE] ([VALOR POR EXTENSO]), montante que representa o maior lance válido e vencedor ofertado pela Promissária Compradora, devidamente homologado e adjudicado pela Administração Municipal nos autos do respectivo processo administrativo de alienação patrimonial.

A Promissária Compradora efetuou o pagamento do preço de forma integral e em parcela única, mediante o recolhimento tempestivo de guia de arrecadação municipal creditada diretamente na conta corrente do Tesouro do Município de Franca, cuja autenticidade e adimplemento fazendário foram regularmente conferidos, certificados e atestados pelo Setor de Administração Tributária Fazendária da municipalidade nos termos das exigências editalícias.

Diante do efetivo ingresso do valor integral nos cofres municipais, devidamente validado pela Secretaria Municipal de Finanças, a Promitente Vendedora outorga à Promissária Compradora a mais plena, geral, rasa, irrevogável, irretratável e definitiva quitação sobre o preço do imóvel alienado, para nada mais reclamar ou exigir a qualquer tempo, seja a título de principal, acessórios, juros ou indenizações decorrentes da arrematação.

4. CLÁUSULA QUARTA — DA NATUREZA "AD CORPUS" E DA VISTORIA

A presente venda e compra do imóvel descrito na Cláusula Primeira é pactuada sob o caráter de estrita irrevogabilidade sob a modalidade ad corpus, nos exatos termos delineados pelo artigo 500, parágrafo terceiro, do Código Civil, e em estrita harmonia com as disposições vinculantes inseridas no item 1.2 do Edital de Leilão nº 00004/2026, implicando que o terreno urbano é transferido à Promissária Compradora como corpo certo, específico, delimitado e perfeitamente discriminado, sendo as referências às suas dimensões, perímetros e confrontações meramente enunciativas.

A Promissária Compradora declara, para todos os efeitos civis e administrativos, possuir pleno, prévio e irrestrito conhecimento das reais características físicas, de relevo, de solo, de conservação e de localização do terreno urbano prometido à venda, bem como de sua exata situação jurídica e registraria perante os órgãos competentes; declara, outrossim, que teve livre e ampla oportunidade de vistoriar localmente o bem imóvel de forma prévia à sessão de lances do leilão eletrônico, de modo que assume, de maneira consciente e irretratável, a aquisição do imóvel no estado de fato e de direito em que se encontra.

Em decorrência da modalidade de venda adotada e da ciência prévia das condições do imóvel, a Promissária Compradora renúncia de forma expressa e definitiva ao direito de pleitear qualquer tipo de complemento de área, abatimento proporcional do preço avençado, indenização por perdas e danos ou mesmo a resolução do presente contrato sob a alegação de eventuais divergências métricas, discrepâncias de confrontações, excessos ou faltas de áreas que porventura venham a ser constatados em futuras medições topográficas ou georreferenciadas, correndo tais retificações e regularizações exclusivamente às expensas da adquirente.

A validade jurídica das cláusulas de alienação celebradas sob o caráter ad corpus em leilões promovidos pela Administração Pública, acompanhadas da prévia publicidade editalícia e do franqueamento de vistorias técnicas aos interessados, é amplamente confirmada pela jurisprudência do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme acórdão proferido no julgamento do Agravo de Instrumento nº 2197648-80.2025.8.26.0000.

EMENTA: DIREITO CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. ALEGAÇÃO DE NULIDADE EM LEILÃO JUDICIAL. VENDA AD CORPUS. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos de cumprimento de sentença, deu parcial provimento aos embargos de declaração, opostos pela agravante.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. A questão em discussão consiste em saber se houve cerceamento de defesa na decisão que rejeitou os argumentos da agravante sobre a nulidade do leilão judicial e se a venda ad corpus, com previsão de vistoria prévia e publicidade adequada, afasta a alegação de nulidade do edital por divergência na metragem do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O edital indicava expressamente a alienação ad corpus, conforme o art. 500, § 3º, do CC, e previa possibilidade de vistoria e acesso prévio às informações.

4. *A divergência de metragem, na venda ad corpus, não enseja nulidade se presentes publicidade e oportunidade de avaliação prévia.*

5. *O juízo de origem já havia reconhecido a regularidade do edital em manifestação anterior. A decisão atacada examinou os pontos principais, ainda que contrariamente ao interesse da parte.*

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. *Recurso conhecido e desprovido.*

Tese de julgamento: "Não há cerceamento de defesa quando a decisão judicial enfrenta os principais argumentos apresentados, mesmo que contrariamente ao interesse da parte. A alienação judicial na modalidade ad corpus, com publicidade adequada e possibilidade de vistoria, não é nula por divergência de metragem do imóvel".

Dispositivos relevantes citados: CC, art. 500, § 3º; CPC, art. 1.022.

Jurisprudência relevante citada: n/a. (TJSP; Agravo de Instrumento 2197648-80.2025.8.26.0000; Relator (a): Pastorelo Kfoury; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 5ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2025; Data de Registro: 24/09/2025)

5. CLÁUSULA QUINTA — DA ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE POR EVICÇÃO

O presente instrumento contratual é firmado com a cláusula de exclusão expressa de responsabilidade da Promitente Vendedora pelos riscos da evicção de direito sobre o terreno alienado, em estrita conformidade com a faculdade conferida pelo artigo 448 do Código Civil brasileiro e com a previsão de isenção contida no item VII da minuta contratual que integrava originalmente o Anexo V do edital convocatório.

A Promissária Compradora declara, de modo inequívoco, possuir ciência jurídica completa e aceitação voluntária quanto aos riscos inerentes à transmissão do imóvel, bem como quanto à possibilidade de perda parcial ou integral da propriedade ou da posse decorrente de eventuais demandas possessórias, petições ou anulatórias promovidas por terceiros; a adquirente assume inteiramente a responsabilidade de promover a defesa de seus direitos possessórios e dominiais perante quaisquer instâncias, eximindo o Município de Franca de qualquer dever de indenização por perdas e danos, devolução do preço pago ou pagamento de custas e honorários decorrentes de eventual evicção.

A pactuação de isenção ou exclusão de responsabilidade civil pelos danos decorrentes da evicção em contratos de promessa de compra e venda decorrentes de leilões, quando expressamente inserida nas regras que disciplinaram a licitação e aceita pelo comprador adquirente, é tida por perfeitamente válida e eficaz pelas Câmaras de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, conforme entendimento firmado na Apelação Cível nº 1016464-70.2019.8.26.0405.

EMENTA: BEM IMÓVEL - COMPRA E VENDA - AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS Interesse de agir Configurado - Aquisição de imóvel em leilão, decorrente de processo de alienação fiduciária promovido pela instituição financeira Comprador que não foi imitado na posse do imóvel arrematado Evicção - Rescisão contratual e devolução dos valores despendidos com a transação e a comissão do leiloeiro - Restituição das demais despesas não previstas na escritura pública de compra e venda do imóvel Descabimento - Cláusula limitativa de responsabilidade pelos danos advindos com a evicção Inteligência do art. 448 do CC - Ação procedente - Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1016464-70.2019.8.26.0405; Relator (a): Melo Bueno; Órgão Julgador: 35ª Câmara de Direito Privado; Foro de Osasco - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 14/02/2022; Data de Registro: 09/06/2022)

6. CLÁUSULA SEXTA — DA TRANSMISSÃO DA POSSE

A transmissão da posse do terreno objeto deste instrumento contratual em favor da Promissária Compradora ocorrerá apenas em caráter provisório e indireto a partir da data de efetiva lavratura da competente Escritura Pública de Venda e Compra Definitiva de que trata este compromisso, em estrita harmonia com as condições estabelecidas no item 6.7 do Edital de Leilão nº 00004/2026, vedada a imissão possessória fática ou a prática de qualquer ato de ocupação física do terreno de forma prévia ao ato notarial.

Quaisquer medidas, providências ou procedimentos judiciais e extrajudiciais que se façam eventualmente necessários para a efetiva imissão da Promissária Compradora na posse direta do imóvel, bem como a remoção ou desocupação de eventuais terceiros ocupantes, detentores, posseiros ou invasores do local, correrão por conta integral e exclusiva da adquirente; recairá sobre a Promissária Compradora o ônus financeiro e operacional de propor as ações judiciais adequadas para reaver a posse do bem, bem como o dever de promover as regularizações e cancelamento de restrições porventura existentes na matrícula imobiliária, tudo de acordo com o item 1.2.1 do edital de regência.

7. CLÁUSULA SÉTIMA — DAS DESPESAS E DOS ENCARGOS TRIBUTÁRIOS

A Promissária Compradora obriga-se a arcar, de forma exclusiva, integral e direta, com todas as taxas, emolumentos, impostos, tarifas e despesas de qualquer natureza que incidam ou venham a incidir para a formalização, lavratura, expedição de certidões, registros, averbações e efetiva transferência de propriedade do imóvel prometido à venda perante os órgãos competentes, desonerando a Promitente Vendedora de qualquer desembolso financeiro ou encargo administrativo, conforme determinações expressas contidas nos itens 6.4 e 9.7 do edital de leilão.

A responsabilidade exclusiva de custeio por parte da Promissária Compradora abrange o pagamento integral do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), as custas, taxas e emolumentos devidos ao Tabelionato de Notas escolhido para a lavratura da escritura definitiva, as despesas de registros, anotações e averbações perante a matrícula correspondente junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Franca, além de eventuais despesas decorrentes de retificações de área, cancelamento de ônus administrativos ou desmembramentos de áreas que se façam necessários para a perfeita consolidação do domínio imobiliário.

A Promissária Compradora assume, de forma irrestrita, a obrigação de adimplir todos os tributos prediais e territoriais urbanos, taxas e contribuições de melhoria incidentes sobre o terreno urbano a partir da data de efetivação do pagamento do preço à vista; o adquirente declara-se plenamente ciente de que, com a transferência do domínio decorrente deste certame, cessará de imediato a aplicação da imunidade tributária recíproca a que se refere o artigo 150, inciso VI, alínea "a", da Constituição Federal de 1988, passando o imóvel a sujeitar-se ao regular lançamento fiscal municipal, de conformidade com o que dispõe o item 9.9 do instrumento convocatório do leilão.

8. CLÁUSULA OITAVA — DO PRAZO E DAS CONDIÇÕES PARA A OUTORGA DA ESCRITURA DEFINITIVA

A outorga da competente Escritura Pública de Venda e Compra definitiva em favor da Promissária Compradora deverá ocorrer obrigatoriamente no prazo máximo e peremptório de 60 (sessenta) dias corridos, cuja contagem se inicia a partir da data de comprovação da quitação integral do preço de arrematação, conforme certificado nos autos do Processo Administrativo pelo Setor Fazendário competente.

Fica estabelecido que caberá exclusivamente à Promitente Vendedora a prerrogativa de escolha do Tabelionato de Notas perante o qual será lavrada a competente Escritura Pública de Venda e Compra definitiva de transmissão da propriedade, devendo este notificar previamente a Promissária Compradora sobre o cartório escolhido, indicando data, hora e disponibilizando a respectiva minuta para a devida conferência e colheita das assinaturas das autoridades competentes municipais.

Após a lavratura da referida Escritura Pública de Venda e Compra definitiva e a subsequente formalização do registro perante a matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Franca, a Promitente Vendedora fará a juntada de uma certidão atualizada do registro imobiliário, comprovando, de forma inequívoca, a efetiva transferência do domínio e da titularidade do imóvel para o nome da Promissária Compradora, cumprindo integralmente a obrigação prevista no edital.

9. CLÁUSULA NONA — DO FORO DE ELEIÇÃO

Para dirimir quaisquer controvérsias, dúvidas, litígios ou omissões decorrentes da interpretação, execução ou rescisão do presente instrumento contratual que não possam ser solucionados consensualmente na esfera administrativa, as partes elegem, de comum acordo, como único competente o foro da Comarca de Franca, Estado de São Paulo, renunciando expressamente a qualquer outro foro por mais privilegiado ou especial que seja, por força do disposto no item 9.10 do respectivo Edital de Leilão nº 00004/2026.

E, por estarem assim justas, contratadas e compromissadas, as partes assinam eletronicamente o presente instrumento particular de compromisso de venda e compra de bem imóvel, na presença de duas testemunhas instrumentais abaixo indicadas, para que surta todos os seus jurídicos e legais efeitos de direito perante os órgãos administrativos e judiciais competentes.

Franca/SP, [DATA].

ALEXANDRE AUGUSTO FERREIRA

Prefeito Municipal de Franca/SP

Dr. EDUARDO ANTONIETE CAMPANARO

Procurador do Município de Franca/SP

NOME DO ARREMATANTE

Promissária Compradora