



PREFEITURA MUNICIPAL DE PENÁPOLIS

EDITAL Nº 3334/2026

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 002/2026

PROCESSO SEI Nº 3537305.402.00001491/2026-54

PREÂMBULO

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO da Prefeitura do Município de Penápolis, no uso de suas atribuições e por determinação do Senhor Prefeito Municipal, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará licitação na modalidade **LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com critério de julgamento MAIOR LANCE POR ITEM e modo de disputa ABERTO**, destinada à alienação onerosa de 09 (nove) imóveis públicos, com os encargos de destinação, implantação e utilização especificados neste Edital e em seus anexos.

O procedimento será regido pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente seus arts. 31, 33, inciso V, e 76, pelo Decreto Municipal nº 7.845, de 25 de março de 2024, especialmente seus arts. 28, inciso V, e 107, incisos I a IV e §§ 1º e 2º, pelas Leis Municipais nº 1.637/1986 e alterações, nº 2.282/2018, nº 1.997/2014 e nº 2.018/2014, pelo Código Civil, no que couber, e pelas condições deste Edital.

A alienação observará as condições do Anexo I – **Termo de Referência**, os valores constantes do Anexo II – Planilha de Atualização Monetária dos Valores de Avaliação e a identificação dos imóveis constante do Anexo III, bem como os demais anexos deste Edital.

Os trabalhos serão conduzidos por servidor efetivo designado pela Secretaria Municipal de Administração para atuar como leiloeiro, com auxílio da Equipe de Apoio, por meio do sistema eletrônico da Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil — BLL COMPRAS (<https://bllcompras.com>). Não haverá cobrança de comissão de leiloeiro.

Será adotado o critério de julgamento de **maior lance por item**, no **modo de disputa aberto**, observados os seguintes horários e datas:

Recebimento das Propostas Iniciais: das 09h00 do dia 22/10/2026 até as 09h00 do dia 16/11/2026.

Início da Sessão Pública de Disputa de Lances: às 09h01 do dia 16/11/2026, no endereço eletrônico <https://bllcompras.com>, horário de Brasília.

A etapa de lances terá duração de **3 (três) horas por item**, contadas do início da respectiva disputa, com **intervalo mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) entre lances**, uniforme para todos os itens, observadas as regras deste Edital.

Todos os horários observarão o horário oficial de Brasília/DF. Entre a divulgação do Edital e a data de abertura da sessão será observado o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis, nos termos do art. 55, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

1. DO OBJETO E DO PARCELAMENTO DA ALIENAÇÃO

1.1. Constitui objeto deste Leilão a alienação onerosa de 09 (nove) imóveis públicos, terrenos de propriedade do Município de Penápolis/SP, localizados no Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge e no Bairro

Desmembramento Recinto de Exposições, destinados **exclusivamente à instalação e à operação de atividades comerciais e/ou de serviços pelo próprio arrematante**, para fomento econômico e geração de emprego e renda, conforme o Anexo I – Termo de Referência.

1.2. O objeto compreende 06 (seis) lotes na Rua Naim Eid, s/n, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, e 03 (três) lotes na Quadra G, Avenida Flávio Roberto Fernandes, Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge.

1.3. Cada imóvel constitui item autônomo e independente. Os lances serão recebidos, julgados e classificados individualmente, lote a lote, sendo o resultado apurado pelo maior lance válido oferecido para cada item, respeitado o respectivo preço mínimo.

1.4. O mesmo licitante poderá participar de quantos itens desejar. A arrematação de mais de um imóvel dependerá de lance vencedor em cada item isoladamente, não havendo reserva, prioridade ou garantia de aquisição conjunta de lotes contíguos ou de qualquer agrupamento.

1.5. Os números de itens utilizados na BLL deverão manter correspondência inequívoca com as designações dos lotes do Termo de Referência, conforme o quadro abaixo. A designação de Lote G7, G8 ou G10 não será substituída pela numeração operacional do sistema.

Item BLL	Lote do TR	Matrícula	Área (m²)	Mínimo (R\$)	Incremento (R\$)
1	Lote 1	49.792	310,00	130.511,43	500,00
2	Lote 2	49.797	310,00	130.511,43	500,00
3	Lote 3	49.798	310,00	130.511,43	500,00
4	Lote 4	49.799	310,00	130.511,43	500,00
5	Lote 5	49.801	310,00	130.511,43	500,00
6	Lote 6	49.802	310,00	130.511,43	500,00
7	Lote G7	62.175	1.004,78	297.276,04	500,00
8	Lote G8	62.177	940,93	284.328,47	500,00
9	Lote G10	62.181	1.044,12	301.937,16	500,00
	TOTAL			1.666.610,25	

1.6. As características, situações, divisas e referências registrais dos imóveis estão especificadas no Anexo III – Identificação, Descrição, Divisas, Avaliações e Condições dos Imóveis, com remissão às respectivas matrículas do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

1.7. Os valores mínimos aprovados no Anexo I – Termo de Referência já incorporam a atualização monetária demonstrada no Anexo II – Planilha de Atualização Monetária dos Valores de Avaliação. Não serão aceitos valores inferiores aos mínimos de cada lote.

2. DA FINALIDADE E DOS ENCARGOS DA ALIENAÇÃO

2.1. Os imóveis serão adquiridos exclusivamente para instalação e operação de atividade comercial e/ou de serviços do próprio arrematante, respeitados o zoneamento, a legislação urbanística e as demais exigências legais aplicáveis à atividade.

2.2. É expressamente vedado o uso residencial dos imóveis, conforme a finalidade e a motivação constantes do Anexo I – Termo de Referência.

2.3. É expressamente vedada qualquer forma de exploração imobiliária, incluindo a venda, cessão ou locação do terreno nu ou construído, pelo prazo de **7 (sete) anos contados da data de outorga da escritura**

definitiva de transferência da propriedade.

2.4. A vedação prevista no item 2.3 constitui obrigação do adquirente vinculada à finalidade pública da alienação, nos termos deste Edital e do Anexo I – Termo de Referência, devendo constar do instrumento de alienação e da escritura definitiva.

2.5. A denominação “Parque Industrial” e o zoneamento indicado para os lotes G7, G8 e G10 não afastam a destinação específica aprovada para este certame: atividade comercial e/ou de serviços, observada sua compatibilidade urbanística.

2.6. A condição de pessoa física não dispensa o arrematante do atendimento à finalidade e aos encargos do imóvel, nem da apresentação do Projeto de Construção e Plano de Negócio exigidos pelo Termo de Referência.

3. DA CONSULTA AOS DOCUMENTOS E DA VISITAÇÃO FACULTATIVA

3.1. O inteiro teor do Edital e de seus anexos será disponibilizado no sítio eletrônico oficial do Município, na plataforma BLL COMPRAS e no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP. O Edital será afixado em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração, com publicação de extrato no Diário Oficial competente e em jornal diário de grande circulação, nos termos dos arts. 31, § 3º, e 54, caput e § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

3.2. As cópias integrais das matrículas não constituem anexo deste Edital. A identificação, as divisas e as referências registrais são apresentadas no Anexo II. Os documentos imobiliários constantes do processo poderão ser consultados pelos interessados mediante solicitação ao Município, assegurado acesso aos elementos necessários ao conhecimento dos imóveis e à formulação dos lances.

3.3. A visitação dos imóveis será facultativa, mediante agendamento com a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho – SDET, pelos telefones (18) 3654-2509 e (18) 3654-2513, nos horários de atendimento da Secretaria.

3.4. As visitas poderão ocorrer durante o período de divulgação do Edital, em dias e horários de atendimento informados pela SDET, até o último dia útil anterior à sessão, sem exigência de comparecimento coletivo ou em data única.

3.5. A não realização de visita não impedirá a participação e não exigirá atestado de vistoria como condição de admissão à disputa.

3.6. Compete ao interessado examinar as informações disponibilizadas e conhecer a localização, as características e as condições aparentes do imóvel. A ausência de visita não justificará alegação posterior de desconhecimento de circunstâncias aparentes ou devidamente informadas no Edital e em seus anexos.

3.7. A previsão anterior não afasta o dever de informação da Administração nem implica transferência genérica de ônus ou pendências não informados aos interessados. Os encargos desta alienação e os eventuais ônus, gravames ou pendências preexistentes deverão ser discriminados no Anexo III.

3.8. A consulta aos documentos e a visitação não substituem os licenciamentos urbanísticos, ambientais e demais autorizações exigíveis para a implantação da atividade.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar **pessoas físicas ou pessoas jurídicas regularmente constituídas**, mediante apresentação de documento de identificação do participante e, quando pessoa jurídica, do CNPJ, no momento da sessão, conforme o item 9.1 do Anexo I – Termo de Referência e os procedimentos de identificação na plataforma.

4.2. A identificação do participante ou de seu representante terá finalidade de individualização do ofertante e

responsabilização pelos lances, não constituindo fase de habilitação.

4.3. Não será exigido registro cadastral prévio perante o Município nem haverá fase de habilitação no leilão, nos termos do art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021 e do art. 107, § 1º, do Decreto Municipal nº 7.845/2024. Para admissão à disputa não serão exigidas comprovação de regularidade fiscal, qualificação econômico-financeira ou apresentação de projeto empresarial.

4.4. O acesso técnico à BLL COMPRAS, com identificação do usuário, chave e senha, não se confunde com o registro cadastral de habilitação vedado pelo art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

4.5. Não poderão participar aqueles alcançados por impedimento legal aplicável ao certame, inclusive pelas hipóteses pertinentes dos arts. 9º e 14 da Lei nº 14.133/2021, observada a abrangência de cada sanção e a demonstração do impedimento no caso concreto.

4.6. A Administração poderá consultar os cadastros públicos de sanções para verificar impedimentos legais, sem instituir habilitação documental anterior à disputa.

4.7. A participação implica ciência das regras do Edital, dos encargos dos imóveis, das condições de pagamento e dos requisitos exigíveis exclusivamente do arrematante para formalização da alienação.

5. DO ACESSO À BLL E DOS CUSTOS DA PLATAFORMA

5.1. Os interessados deverão providenciar acesso à BLL COMPRAS, no endereço <https://bllcompras.com>, de acordo com o regulamento da plataforma, em tempo hábil para o envio da oferta e a participação na sessão.

5.2. O uso da chave de acesso, da senha e dos demais mecanismos de autenticação é de responsabilidade do licitante, inclusive quanto aos atos praticados por seu representante. Qualquer ocorrência que comprometa a segurança de acesso deverá ser comunicada imediatamente à plataforma.

5.3. Cabe ao licitante acompanhar as mensagens, os avisos e as operações do sistema durante o procedimento, assumindo os efeitos decorrentes da inobservância dessas comunicações ou de sua própria desconexão, ressalvadas falhas comprovadas imputáveis à Administração ou ao sistema.

5.4. Os custos, taxas ou encargos eventualmente exigidos pela BLL COMPRAS em razão do credenciamento, participação, operacionalização ou utilização dos recursos tecnológicos da plataforma serão de exclusiva responsabilidade do licitante/arrematante, conforme o regulamento e a tabela de cobrança vigentes da BLL, não cabendo ao Município de Penápolis qualquer ônus, responsabilidade, restituição ou ressarcimento a esse título.

5.5. Os interessados deverão consultar previamente as regras e os valores cobrados pela plataforma. Eventuais cobranças da BLL serão pagas diretamente à plataforma e não integram o preço de arrematação, não constituem receita municipal e não poderão ser abatidas das parcelas devidas ao Município.

5.6. Não haverá comissão de leiloeiro. Nenhum valor da arrematação será pago ao servidor responsável pela condução do certame ou a terceiros por ele indicados.

6. DA APRESENTAÇÃO DAS OFERTAS INICIAIS

6.1. As ofertas iniciais serão apresentadas exclusivamente na BLL COMPRAS, durante o período indicado no preâmbulo, para cada item de interesse do licitante.

6.2. Cada oferta será expressa em moeda corrente nacional, em reais, com até 02 (duas) casas decimais, e corresponderá ao **valor total do imóvel**, e não ao valor por metro quadrado, à entrada ou a uma parcela.

6.3. A oferta inicial deverá ser igual ou superior ao preço mínimo do respectivo lote. Não serão admitidas condições de pagamento, destinações ou encargos diferentes dos previstos neste Edital e no Termo de Referência.

6.4. Até o encerramento do prazo de recebimento, o interessado poderá retirar ou substituir sua oferta inicial,

mediante as funcionalidades disponibilizadas no sistema.

6.5. Não serão anexadas às ofertas iniciais as certidões fiscais, a certidão de falência e recuperação judicial ou o Projeto de Construção e Plano de Negócio. Esses documentos somente serão exigidos do arrematante, nos momentos definidos no item 11 deste Edital.

6.6. O envio da oferta representa concordância com as condições do certame, sem dispensar a Administração da análise de sua conformidade.

7. DA ABERTURA DA SESSÃO E DA DISPUTA DE LANCES

7.1. A sessão pública será aberta na data e no horário indicados no preâmbulo, na BLL COMPRAS, pelo servidor efetivo designado pela SEAD como Agente de Contratação para atuar como leiloeiro, com auxílio de Equipe de Apoio, na forma do art. 107, inciso II e § 2º, do Decreto Municipal nº 7.845/2024.

7.2. Será adotado o **modo de disputa aberto**, com lances públicos, sucessivos e crescentes, apurados individualmente por item.

7.3. O servidor condutor verificará a conformidade das ofertas com o preço mínimo e as condições objetivas do Edital. A exclusão de oferta deverá ser fundamentada e registrada no sistema, sem análise prévia de documentos de habilitação.

7.4. Durante a etapa competitiva, o participante será informado do recebimento de seu lance e do valor registrado. A identificação dos ofertantes observará os mecanismos de sigilo e publicidade do sistema durante a disputa.

7.5. O licitante somente poderá oferecer lance superior ao último por ele registrado, observado o intervalo mínimo do subitem **7.6.** Serão admitidos lances intermediários, assim entendidos os que não superem a melhor oferta, desde que superiores ao último lance do próprio participante e observado o mesmo intervalo mínimo. A classificação será pelo maior valor válido de cada item.

7.6. O intervalo mínimo de diferença de valores entre lances será de R\$ 500,00 (quinhentos reais), uniforme para todos os itens deste leilão. O intervalo incidirá tanto sobre os lances intermediários quanto sobre o lance destinado a superar a melhor oferta, conforme o art. 57 da Lei nº 14.133/2021. Será utilizada a parametrização em valor monetário, sem aplicação cumulativa de intervalo percentual.

7.7. O intervalo mínimo não altera o preço mínimo do imóvel, não será exigido como acréscimo obrigatório à oferta inicial e não representa prazo temporal.

7.8. A etapa de envio de lances terá duração de 3 (três) horas para cada item, contadas do início da respectiva disputa na BLL COMPRAS. Os horários de início e de encerramento serão informados no sistema, observada a programação divulgada no preâmbulo e ressalvadas as suspensões formalmente comunicadas.

7.9. Esgotado o período de disputa, a recepção de lances será encerrada automaticamente pelo sistema. A apresentação de lance nos instantes finais não prorrogará o prazo de disputa. A suspensão ou a retomada por falha técnica observará os subitens 7.14 e 7.15, com preservação da igualdade entre os participantes.

7.10. Encerrada a disputa, o sistema apresentará a classificação em ordem decrescente de valores. O participante que não oferecer novos lances concorrerá com sua oferta inicial válida.

7.11. A aceitação de lance manifestamente inconsistente por erro material poderá ser revista mediante decisão motivada do condutor, com registro da ocorrência e preservação da igualdade entre os participantes. Não será permitida exclusão imotivada de lances.

7.12. Entre lances de mesmo valor, prevalecerá o que tiver sido recebido e registrado primeiro no sistema. O empate entre propostas iniciais, quando permanecer ao término da disputa sem lance que o desfaça, será resolvido pelos critérios legalmente aplicáveis do art. 60 da Lei nº 14.133/2021, com registro dos atos em ata, sem substituição desses critérios pela mera ordem de envio das propostas.

7.13. A existência de apenas um participante ou de apenas uma oferta válida não impedirá a arrematação, desde que atendidos o preço mínimo e as demais condições do Edital.

7.14. Na desconexão do servidor condutor, o sistema poderá permanecer acessível aos licitantes para recebimento de lances. Persistindo a desconexão por período superior a 10 (dez) minutos, a sessão será suspensa e retomada após comunicação na plataforma, com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas.

7.15. Falhas técnicas que comprometam a igualdade de participação ou a integridade dos registros deverão ser documentadas, com suspensão ou repetição dos atos afetados, mediante decisão motivada.

7.16. A ata registrará as ofertas, os lances, as ocorrências da sessão, a classificação e as decisões adotadas, com identificação do resultado de cada item.

8. DO JULGAMENTO E DA DECLARAÇÃO DO ARREMATANTE

8.1. Será classificado em primeiro lugar, em cada item, o licitante que apresentar o **maior lance válido**, igual ou superior ao valor mínimo do imóvel, e que não esteja impedido de participar.

8.2. A análise do julgamento se limitará às condições legais de participação, à validade dos lances, ao atendimento ao preço mínimo e à aceitação dos encargos previstos. Os documentos do item 11 constituem condições de formalização da alienação, na disciplina do Termo de Referência.

8.3. O resultado e a declaração do arrematante de cada item serão registrados na ata e divulgados no sistema. A data da arrematação deverá ser individualizada, para contagem dos prazos que o Termo de Referência vincula a esse ato.

8.4. A arrematação, por si só, não transfere a propriedade do imóvel, não autoriza sua utilização imediata e não dispensa o pagamento, a homologação e a formalização dos instrumentos pertinentes.

8.5. Não haverá adjudicação por preço inferior ao mínimo. A ausência de oferta válida será registrada para posterior deliberação da autoridade competente.

9. DOS RECURSOS DO RESULTADO DO LEILÃO

9.1. Após a declaração do resultado do item, será oportunizada manifestação imediata de intenção de recorrer, no campo próprio da BLL, pelo prazo integral de 10 (dez) minutos, sem encerramento antecipado, sob pena de preclusão quanto ao ato de julgamento, observada a disciplina do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

9.2. Manifestada a intenção, o recorrente apresentará suas razões em até 3 (três) dias úteis, contados da intimação ou da lavratura da ata do julgamento. Os demais interessados poderão apresentar contrarrazões em igual prazo, contado da intimação ou da divulgação da interposição do recurso.

9.2.1. As datas e os horários finais para apresentação das razões e das contrarrazões serão expressamente comunicados, observados os dias úteis e o expediente municipal. A parametrização do sistema não poderá reduzir os prazos legais; eventual indisponibilidade comprovada do campo eletrônico será tratada por decisão motivada, assegurado meio oficial de protocolo dentro do prazo devido.

9.3. O recurso será dirigido à autoridade que proferiu a decisão. Se não a reconsiderar no prazo de 3 (três) dias úteis, a autoridade encaminhará o recurso, com sua motivação, à autoridade superior, que decidirá no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento dos autos, conforme o art. 165, § 2º, da Lei nº 14.133/2021.

9.4. Será assegurada vista dos elementos indispensáveis à defesa dos interesses dos participantes. O recurso terá efeito suspensivo do ato ou decisão recorrida até a decisão final da autoridade competente.

9.5. O acolhimento do recurso invalidará apenas os atos insuscetíveis de aproveitamento. Os atos não afetados poderão ser preservados mediante decisão motivada.

9.6. A fase recursal pertinente deverá estar superada antes da homologação. A preclusão da intenção de recorrer do julgamento não alcança decisões posteriores, inclusive anulação ou revogação do certame e extinção unilateral do instrumento, para as quais serão assegurados os meios e prazos de impugnação e defesa legalmente cabíveis, sem reabertura automática da disputa concluída.

10. DO PAGAMENTO PRÉVIO, DA HOMOLOGAÇÃO E DO PARCELAMENTO

10.1. Superada a fase recursal relativa ao julgamento do item, o arrematante será convocado pelo Município para o recolhimento da primeira parcela ou da entrada, conforme o lote, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da ciência da convocação acompanhada do documento municipal de arrecadação.

10.2. O pagamento será realizado **diretamente ao Município de Penápolis**, mediante guia ou documento de arrecadação emitido pelo setor municipal competente, que identificará o processo, o lote, o arrematante, a parcela, o valor e o vencimento.

10.3. O comprovante de recolhimento será encaminhado por meio do canal indicado na convocação e juntado ao processo. A efetivação do pagamento será confirmada pelo setor financeiro municipal, não bastando o agendamento bancário.

10.4. O preço de arrematação será recolhido exclusivamente ao Município de Penápolis, mediante documento oficial de arrecadação, com dados fornecidos pelos canais oficiais da Prefeitura. O preço do imóvel não será pago em conta pessoal, ao servidor condutor ou à BLL. Eventuais tarifas de uso da plataforma serão pagas separadamente à BLL, conforme o item 5, e não serão abatidas do preço ou das parcelas devidas ao Município.

10.5. A homologação de cada item somente ocorrerá após a conclusão dos lances, a superação da fase recursal e a confirmação do recolhimento prévio exigido nos subitens seguintes, em conformidade com o art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021 e o item 8 do Termo de Referência.

10.6. Lotes 1 a 6 – Rua Naim Eid

10.6.1. O preço de arrematação de cada imóvel será pago em **4 (quatro) parcelas iguais, mensais e sucessivas, de 25% (vinte e cinco por cento) cada**.

10.6.2. A **1ª parcela de 25%** será recolhida **previamente à homologação**, constituindo condição para sua realização.

10.6.3. A **2ª, a 3ª e a 4ª parcelas**, cada qual correspondente a 25% do preço de arrematação, vencerão, respectivamente, em **30, 60 e 90 dias corridos contados da homologação** do item.

10.7. Lotes G7, G8 e G10 – Quadra G

10.7.1. A **entrada de 20% (vinte por cento)** do preço de arrematação de cada imóvel será recolhida **previamente à homologação**, constituindo condição para sua realização.

10.7.2. O saldo de **80% (oitenta por cento)** será pago em **11 (onze) parcelas mensais e sucessivas**, vencendo a primeira em **30 (trinta) dias corridos da homologação** e as demais a cada **30 (trinta) dias subsequentes**.

10.8. Disposições comuns

10.8.1. Os percentuais incidirão sobre o valor final da arrematação do respectivo imóvel, e não sobre seu valor mínimo de avaliação.

10.8.2. Na emissão das guias, diferenças exclusivamente decorrentes do arredondamento a centavos serão ajustadas na última parcela, de modo que a soma dos pagamentos corresponda exatamente ao preço arrematado, preservados os percentuais e o número de prestações aprovados.

10.8.3. A escritura definitiva somente será outorgada após o pagamento integral. A homologação e o

recolhimento da entrada ou da primeira parcela não se confundem com quitação integral.

10.8.4. O atraso no pagamento de qualquer parcela importará em vencimento antecipado do saldo e poderá implicar rescisão do instrumento de alienação, com reversão do imóvel ao Município, nos termos do item 15 deste Edital e dos itens 8 e 11 do Anexo I – Termo de Referência.

10.8.5. Em caso de desclassificação ou rescisão do arrematante, será convocado o licitante com lance imediatamente subsequente, ao qual se aplicarão os mesmos prazos e condições do Termo de Referência, mediante os atos de formalização cabíveis e preservação da ordem de classificação.

10.8.6. A adjudicação e a homologação serão formalizadas pela autoridade competente, por item, com registro da data que servirá de marco aos pagamentos subsequentes e aos demais prazos expressamente vinculados à homologação.

11. DOS REQUISITOS DO ARREMATANTE PARA FORMALIZAÇÃO

11.1. Os requisitos deste item reproduzem as condições de formalização do instrumento de alienação estabelecidas no item 9.2 do Anexo I – Termo de Referência. São exigíveis exclusivamente do arrematante, nos momentos expressamente previstos, e não instituem fase de habilitação no leilão.

11.2. Regularidade fiscal

11.2.1. O arrematante apresentará **Certidões Negativas de Débitos – CNDs Municipais, Estaduais e Federais**, no prazo de até **10 (dez) dias úteis contados da arrematação**.

11.2.2. Para comprovação da regularidade fiscal serão aceitas certidões positivas com efeitos de negativas, que produzem os mesmos efeitos das certidões negativas, nos termos do art. 206 do Código Tributário Nacional.

11.3. Qualificação econômico-financeira

11.3.1. Será apresentada **Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial, expedida pelo distribuidor da sede do arrematante**, juntamente com as CNDs e no mesmo prazo.

11.4. Projeto de Construção e Plano de Negócio

11.4.1. O arrematante apresentará, mediante protocolo na Prefeitura Municipal de Penápolis, endereçado à SDET, no prazo de até **30 (trinta) dias contados da homologação**, o **Projeto de Construção e Plano de Negócio**, contendo obrigatoriamente: (a) a atividade comercial e/ou de serviços a ser instalada; (b) a quantidade de funcionários pretendida; e (c) o cronograma físico-financeiro da construção.

11.4.2. O Projeto/Plano será **APROVADO** quando, cumulativamente: contiver todos os elementos mínimos exigidos; a atividade declarada for compatível com o zoneamento do lote conforme o Plano Diretor vigente; e o empreendimento for declarado como de operação pelo próprio arrematante, sem indicação de finalidade imobiliária.

11.4.3. O Projeto/Plano será **REPROVADO** quando: não contiver um ou mais dos elementos mínimos exigidos; a atividade declarada for incompatível com o zoneamento do lote; ou indicar, expressa ou implicitamente, finalidade de exploração imobiliária ou uso residencial.

11.4.4. A análise e a decisão de aprovação ou reprovação competem à SDET, mediante despacho fundamentado **exclusivamente nos critérios acima**. Não haverá pontuação técnica, disputa por número de empregos ou preferência fundada no porte do investimento.

11.5. A não apresentação da documentação do item 9.2 do Termo de Referência nos prazos estabelecidos, ou a reprovação do Projeto/Plano, importará na desclassificação do arrematante e convocação do licitante com lance imediatamente subsequente, mediante decisão motivada e observância do direito de defesa.

11.5.1. A reprovação do Projeto/Plano será fundamentada nos critérios do subitem 11.4 e comunicada ao

arrematante, assegurados o contraditório, a defesa e os meios de impugnação cabíveis. Confirmada a desclassificação, serão adotadas a convocação do licitante subsequente e as providências sobre os valores já recolhidos, mediante decisão específica que examine o enquadramento nas hipóteses e consequências do item 11 do Anexo I e do item 15 deste Edital. A reprovação não autoriza retenção ou penalidade sem fundamentação e procedimento próprios.

11.6. A documentação fiscal e econômico-financeira será encaminhada por meio do sistema na própria plataforma, no campo “documentos complementares”, que será disponibilizado pelo leiloeiro ou servidor designado, observadas as orientações da convocação. O Projeto de Construção e Plano de Negócio será necessariamente protocolado na Prefeitura, dirigido à SDET, conforme o Termo de Referência.

11.7. A data de homologação não reinicia o prazo de 10 (dez) dias úteis das certidões, contado da arrematação. Da mesma forma, a arrematação não antecipa o início do prazo do Projeto/Plano, expressamente contado da homologação.

12. DO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO, DA POSSE E DA ESCRITURA

12.1. Após a homologação e o atendimento das condições de formalização, inclusive a aprovação do Projeto/Plano pela SDET, o arrematante será convocado para assinatura do instrumento de alienação, conforme a minuta constante do Anexo IV, no prazo de **5 (cinco) dias úteis** da ciência da convocação.

12.2. O instrumento identificará o imóvel, o preço arrematado, o recolhimento prévio, o saldo e o cronograma de pagamento, a data de homologação, os encargos, a fiscalização e as consequências de inadimplemento.

12.3. A entrega do imóvel e a imissão na posse serão formalizadas por termo próprio, assinado juntamente com o instrumento de alienação, após a homologação, a confirmação do pagamento inicial e o atendimento das condições de formalização previstas no Anexo I. A entrega produzirá efeitos a partir da eficácia do instrumento de alienação e permitirá o cumprimento dos encargos, observados os licenciamentos exigíveis. A imissão na posse não transfere a propriedade. A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral, e a transferência da propriedade dependerá do registro do título.

12.4. A mera arrematação, o pagamento prévio ou a homologação não substituem o ato formal de entrega nem autorizam a ocupação ou o início de obras sem os atos municipais e os licenciamentos cabíveis.

12.5. A escritura definitiva será outorgada somente após o pagamento integral do preço. Dela constarão os encargos de destinação e de vedação de exploração imobiliária e a cláusula de reversão previstos no Termo de Referência.

12.6. A transferência da propriedade dependerá do registro do título no Registro de Imóveis, na forma do art. 1.245 do Código Civil. Para contagem da vedação de 7 (sete) anos, será mantido o marco expressamente aprovado no Termo de Referência: **a data de outorga da escritura definitiva.**

12.7. As despesas de escritura e registro e os tributos incidentes sobre a transmissão serão suportados pelo adquirente na forma da legislação aplicável, sem transferência genérica de débitos preexistentes ou de encargos não informados neste Edital.

12.8. A quitação do preço não extingue os encargos de utilização, implantação e vedação de exploração imobiliária, que deverão ser observados pelo período e nas condições aprovadas.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

13.1. Após a homologação e a assinatura do instrumento de alienação, o adquirente obriga-se a cumprir integralmente as condições do Termo de Referência e, em especial, as obrigações seguintes.

13.2. Uso exclusivo: utilizar o imóvel exclusivamente para instalação e operação de atividade comercial e/ou

de serviços do próprio arrematante, sendo vedados o uso residencial e qualquer forma de exploração imobiliária, incluindo venda, cessão ou locação, pelo prazo de 7 (sete) anos contados da escritura definitiva, nos termos dos itens 6 e 10 do Termo de Referência.

13.3. Início das obras: iniciar as obras de construção no prazo máximo de **6 (seis) meses contados da data de homologação** do respectivo item do processo licitatório.

13.4. Acompanhamento: apresentar **mensalmente à SDET relatório de andamento da obra**.

13.5. Cumprimento do projeto: executar o empreendimento conforme o Projeto de Construção e o Plano de Negócio aprovados pela SDET.

13.6. Cumprir o cronograma de pagamento próprio do lote, atender às condições de formalização e respeitar a legislação urbanística e ambiental aplicável, inclusive os licenciamentos exigíveis para construção e operação.

13.7. A aprovação do Projeto/Plano para os fins deste Edital não equivale à expedição de alvará de construção, licença ambiental, autorização sanitária ou licença de funcionamento.

14. DO ACOMPANHAMENTO PELO MUNICÍPIO

14.1. Caberá à SDET analisar o Projeto de Construção e o Plano de Negócio nos termos do item 11, receber os relatórios mensais e acompanhar o atendimento à finalidade e aos encargos da alienação, com apoio dos setores municipais competentes.

14.2. O servidor condutor do leilão não substituirá a competência técnica da SDET para aprovação do Projeto/Plano nem a competência do setor financeiro para confirmação dos recolhimentos.

14.3. A gestão e a fiscalização do instrumento de alienação serão exercidas por agentes formalmente designados em ato próprio, constante do processo administrativo, observadas as atribuições da SDET e dos demais setores municipais competentes.

14.4. O acompanhamento será documentado no processo administrativo. Eventuais ocorrências serão comunicadas à autoridade competente para as providências cabíveis, sem alteração informal das condições aprovadas.

14.5. O Município disponibilizará os documentos de arrecadação e registrará os pagamentos, formalizará os atos de sua competência e promoverá a outorga da escritura após a quitação integral, observadas as condições pactuadas.

15. DO INADIMPLEMENTO, DA RESCISÃO E DA REVERSÃO

15.1. O não cumprimento de qualquer das obrigações do item 10 do Termo de Referência, o atraso no pagamento de qualquer parcela prevista em seu item 8 e/ou a não apresentação da documentação de seu item 9.2 nos prazos estabelecidos implicará reversão da propriedade do imóvel ao patrimônio do Município de Penápolis, na disciplina do item 11 daquele Termo.

15.2. A reversão ocorrerá **sem prejuízo aos cofres públicos e sem direito a correção monetária ou multas ao adquirente, que perderá o valor já pago como indenização pela inexecução das condições pactuadas e pela frustração do interesse público**, conforme o Termo de Referência aprovado.

15.3. O atraso no pagamento de qualquer parcela importará em vencimento antecipado do saldo e poderá implicar rescisão do instrumento, nos termos das disposições comuns do item 8 do Termo de Referência.

15.4. A apuração do inadimplemento e a decisão sobre desclassificação, rescisão, perda dos valores pagos e reversão serão formalizadas em processo administrativo, mediante motivação, notificação do interessado, contraditório e ampla defesa, sem prejuízo dos atos registrais ou judiciais necessários.

15.5. Caso ainda não tenha ocorrido a transferência da propriedade, a decisão será executada mediante as

medidas juridicamente cabíveis de extinção da relação obrigacional e de restituição da posse, se houver, sem presumir que a arrematação tenha transferido o domínio.

15.6. Em caso de desclassificação ou rescisão do arrematante, será convocado o licitante com lance imediatamente subsequente, ao qual se aplicarão os mesmos prazos e condições do Termo de Referência, observada a formalização administrativa cabível em cada situação.

16. DAS INFRAÇÕES E DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1. O licitante ou arrematante que praticar infração administrativa ficará sujeito às sanções cabíveis dos arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, na extensão aplicável à alienação e sem prejuízo das consequências específicas do Termo de Referência.

16.2. Constituem condutas sujeitas à apuração, entre outras legalmente previstas: deixar de entregar documento exigido; não manter a oferta sem motivo superveniente justificado; deixar de celebrar o instrumento quando regularmente convocado; prestar declaração ou apresentar documento falso; fraudar a licitação; praticar ato ilícito para frustrar seus objetivos; ou descumprir as obrigações assumidas.

16.3. A aplicação de advertência, multa, impedimento de licitar e contratar ou declaração de inidoneidade dependerá do enquadramento legal da conduta, da competência da autoridade e da observância do procedimento e dos critérios de dosimetria da Lei nº 14.133/2021.

16.4. As multas administrativas terão natureza compensatória e observarão as hipóteses, percentuais e bases de cálculo dos subitens seguintes, nos limites do art. 156, § 3º, da Lei nº 14.133/2021, mediante procedimento próprio e decisão motivada.

16.4.1. Será aplicada multa de 5% (cinco por cento) do valor de arrematação do item ao arrematante que, sem justificativa aceita pela Administração, deixar de efetuar o pagamento inicial no prazo do subitem 10.1 ou recusar a assinatura do instrumento de alienação após regular convocação, durante a validade de sua oferta.

16.4.2. Será aplicada multa de 10% (dez por cento) do valor de arrematação do item na hipótese de inexecução total das obrigações de implantação e utilização do imóvel assumidas no instrumento de alienação, quando imputável ao adquirente e demonstrada em procedimento administrativo. O mero atraso ou a reprovação do Projeto/Plano não serão equiparados automaticamente à inexecução total.

16.4.3. A base de cálculo será o preço de arrematação do imóvel afetado pela infração, vedada a utilização do valor global dos nove imóveis. Se a conduta atingir mais de um item, a decisão individualizará os fatos, o enquadramento e o cálculo relativo a cada um.

16.4.4. A aplicação observará a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso, as circunstâncias agravantes e atenuantes e os danos efetivamente decorrentes da conduta. As multas dos subitens 16.4.1 e 16.4.2 não serão cumuladas pelo mesmo fato. Não se institui multa moratória sobre parcelas além das consequências expressamente previstas no Anexo I.

16.4.5. A multa administrativa não será aplicada automaticamente em conjunto com a consequência patrimonial do subitem 15.2. A decisão examinará os fundamentos e os efeitos de cada medida, observando a proporcionalidade e vedando duplicidade indenizatória pelos mesmos danos, sem afastar as condições expressamente previstas no Anexo I e as demais sanções legalmente cabíveis.

16.4.6. Após a decisão administrativa definitiva, a multa será recolhida mediante documento oficial de arrecadação no prazo de 10 (dez) dias úteis da ciência da convocação acompanhada da guia. O não recolhimento ensejará as medidas de cobrança legalmente cabíveis.

16.5. Na apuração e aplicação das sanções serão assegurados o contraditório e a ampla defesa, com observância dos arts. 157 e 158 da Lei nº 14.133/2021, conforme a penalidade considerada.

16.6. Da aplicação de advertência, multa e impedimento caberá recurso em 15 (quinze) dias úteis; da declaração de inidoneidade caberá pedido de reconsideração no mesmo prazo, contado, em ambos os casos, da intimação. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo até a decisão final da autoridade competente, observados os arts. 166 a 168 da Lei nº 14.133/2021.

16.7. Não serão aplicadas automaticamente, pelo simples registro de ocorrência no sistema, sanções restritivas de participação ou multas sem o procedimento legal correspondente.

17. DAS IMPUGNAÇÕES E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

17.1. Qualquer pessoa poderá impugnar o Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021 ou solicitar esclarecimentos, mediante protocolo até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

17.2. Os pedidos serão encaminhados pelo campo próprio da BLL COMPRAS ou por meio do Setor de Protocolo da Prefeitura Municipal de Penápolis, localizado na Avenida Maria Chica, nº 1.400, Centro, ou através do endereço eletrônico **protocolo@penapolis.sp.gov.br** para posterior encaminhamento à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Trabalho – SDET, observadas as orientações da convocação, com identificação do requerente e do edital a que se referem.

17.3. A resposta será divulgada no sítio eletrônico oficial e na plataforma no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à abertura da sessão.

17.4. Qualquer modificação do Edital será divulgada na mesma forma da divulgação inicial, com reabertura do prazo legal, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das ofertas, nos termos do art. 55, § 1º, da Lei nº 14.133/2021.

17.5. As respostas e os esclarecimentos integrarão a disciplina do procedimento, sem poder criar, por simples comunicação, condições materiais incompatíveis com o Termo de Referência ou com o Edital.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. Este Edital será interpretado em conjunto com o Anexo I – Termo de Referência e com os demais anexos. Eventual divergência relevante deverá ser esclarecida formalmente pela Administração; não se presume autorização para alteração das condições materiais aprovadas no processo.

18.2. Para os fins deste certame, considera-se o Termo de Referência que integra o Anexo I deste Edital, não sendo substituído pelas versões anteriores constantes dos autos.

18.3. A homologação não afasta o dever de atendimento aos requisitos de formalização e aos encargos posteriores da alienação.

18.4. Os prazos serão contados na forma do art. 183 da Lei nº 14.133/2021, preservados os marcos e as unidades de tempo expressamente estabelecidos no Termo de Referência.

18.5. A anulação ou a revogação do procedimento dependerá de decisão motivada da autoridade competente e observará a legislação aplicável, assegurada prévia manifestação dos interessados nas hipóteses legais.

18.6. A Administração poderá promover diligências de esclarecimento e saneamento de falhas formais, sem alterar o objeto, o preço mínimo, os encargos ou os requisitos materiais aprovados.

18.7. Os dados pessoais tratados no procedimento serão utilizados para as finalidades legais de identificação, publicidade, controle, formalização e execução da alienação, observada a Lei nº 13.709/2018 e a legislação de acesso à informação.

18.8. Nenhuma disposição autoriza aquisição por preço inferior ao mínimo, destinação residencial, exploração imobiliária vedada ou dispensa de pagamento anterior à homologação.

18.9. Fica eleito o foro da Comarca de Penápolis/SP para as questões decorrentes da alienação, observadas as competências legais.

18.10. Integram este Edital, **para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:**

18.10.1. Anexo I – Termo de Referência;

18.10.2. Anexo II – Planilha de Atualização Monetária dos Valores de Avaliação;

18.10.3. Anexo III – Identificação, Descrição, Divisas, Avaliações e Condições dos Imóveis;

18.10.4. Anexo IV – Minuta do Instrumento de Alienação Onerosa com Encargos;

18.10.5. Anexo V – Modelo de Declaração de Ciência e Compromisso do Arrematante;

Penápolis/SP, na data de sua assinatura digital

FLÁVIO MEDEIROS EID

Secretário(a) Municipal de Administração

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Trabalho

O presente Termo de Referência integra este Edital como Anexo I. O documento original assinado permanece no processo administrativo.

Objeto: Alienação de 09 (nove) Imóveis Públicos (Terrenos) do Município de Penápolis/SP, localizados no Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge e no Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, destinados exclusivamente à instalação de atividades comerciais e/ou de serviços, para fomento econômico e geração de emprego e renda.

1. OBJETIVO

O presente Termo de Referência detalha as especificações e condições para a alienação onerosa de terrenos públicos, por meio de licitação pública na modalidade Leilão, visando a seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública e o cumprimento do interesse público de desenvolvimento econômico e social.

2. JUSTIFICATIVA

A alienação é justificada pela necessidade de:

- **Promover o Desenvolvimento Econômico:** atrair novos investimentos comerciais e de serviços, fomentando a economia local.
- **Geração de Emprego e Renda:** garantir a instalação de empreendimentos que criem postos de trabalho.
- **Eficiência na Gestão Pública:** transformar ativos ociosos que geram despesas em fontes de receita e arrecadação contínua (IPTU, ISS).
- **Impedimento à Especulação Imobiliária:** assegurar que os imóveis públicos alienados cumpram sua função social e econômica, vedando a exploração imobiliária pelo prazo de 7 (sete) anos.

3. ENDEREÇO E DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Os imóveis totalizam 09 (nove) lotes em duas áreas distintas: 06 (seis) na Rua Naim Eid, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente); e 03 (três) na Quadra G, Av. Flávio Roberto Fernandes, Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge (Zona de Parque Industrial, conforme Plano Diretor vigente). Valores atualizados pelo INPC/IBGE (3,5805%) em relação ao Laudo de Avaliação de novembro/2025 [1][2].

Lote	Matrícula	Endereço / Bairro / Zoneamento	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)
Lote 1	49.792	Rua Naim Eid, s/n — Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente)	310,00	R\$ 130.511,43
Lote 2	49.797	Rua Naim Eid, s/n — Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente)	310,00	R\$ 130.511,43
Lote 3	49.798	Rua Naim Eid, s/n — Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente)	310,00	R\$ 130.511,43
Lote 4	49.799	Rua Naim Eid, s/n — Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente)	310,00	R\$ 130.511,43

Lote	Matrícula	Endereço / Bairro / Zoneamento	Área (m²)	Valor Mínimo (R\$)
Lote 5	49.801	Rua Naim Eid, s/n — Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente)	310,00	R\$ 130.511,43
Lote 6	49.802	Rua Naim Eid, s/n — Bairro Desmembramento Recinto de Exposições (Área Especial Comercial Diversificada, conforme Plano Diretor vigente)	310,00	R\$ 130.511,43
Lote G7	62.175	Av. Flávio Roberto Fernandes, Quadra G — Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge (Zona de Parque Industrial, conforme Plano Diretor vigente)	1.004,78	R\$ 297.276,04
Lote G8	62.177	Av. Flávio Roberto Fernandes, Quadra G — Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge (Zona de Parque Industrial, conforme Plano Diretor vigente)	940,93	R\$ 284.328,47
Lote G10	62.181	Av. Flávio Roberto Fernandes, Quadra G — Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge (Zona de Parque Industrial, conforme Plano Diretor vigente)	1.044,12	R\$ 301.937,16
TOTAL	9 Lotes	Diversas	A consolidar	R\$ 1.666.610,25

4. LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

Lei Federal nº 14.133/2021; Lei Municipal nº 1.637/1986 e alterações; Lei Municipal nº 2.282/2018; Lei Municipal nº 1.997/2014 e Lei Municipal nº 2.018/2014. Parecer da Procuradoria Geral do Município de 25 e 26 de agosto de 2026 [3].

5. DADOS DO PROPRIETÁRIO

- **Proprietário:** PREFEITURA MUNICIPAL DE PENÁPOLIS
- **CNPJ:** 49.576.416/0001-41
- **Endereço:** Avenida Marginal Maria Chica, 1400, Centro, Penápolis - SP

6. FINALIDADE E VEDAÇÕES

O objeto desta alienação é exclusivamente o fomento econômico do Município, mediante a instalação e operação de atividade comercial e/ou de serviços pelo próprio arrematante no imóvel adquirido.

- É expressamente vedado o uso residencial dos imóveis, com fundamento na vocação do zoneamento (Área Especial Comercial Diversificada e Zona de Parque Industrial, conforme Plano Diretor vigente) e no interesse público de desenvolvimento econômico motivado neste Termo e no ETP.
- É expressamente vedada qualquer forma de exploração imobiliária, incluindo a venda, cessão ou locação do terreno nu ou construído, pelo prazo de 7 (sete) anos contados da data de outorga da escritura definitiva de transferência da propriedade. A vedação constitui encargo da alienação, com fundamento no interesse público e no art. 121 do Código Civil, validada por Parecer da PGM [3].

7. CONDUÇÃO DO LEILÃO

O leilão será conduzido por servidor efetivo designado pela Secretaria de Administração (SEAD), na forma do art. 31, caput, da Lei nº 14.133/2021, ficando dispensada a contratação de leiloeiro oficial.

- A designação do servidor responsável pela condução das sessões públicas, recepção dos lances e apuração do resultado fica a cargo da SEAD, mediante portaria específica.

- Não haverá cobrança de comissão de leiloeiro.
- O leilão será realizado preferencialmente em meio eletrônico, observado o regulamento operacional a ser editado pelo Município.
- Cada um dos 9 (nove) lotes constitui item autônomo e independente. Os lances serão recebidos e apurados individualmente, lote a lote. O mesmo licitante pode participar em quantos itens desejar. A arrematação de mais de um lote pelo mesmo licitante depende de lance vencedor em cada item isoladamente, não havendo reserva, prioridade ou garantia de arrematação conjunta.

8. VALOR MÍNIMO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O valor mínimo de arrematação de cada lote é o constante da tabela do item 3, totalizando R\$ 1.666.610,25 (um milhão, seiscentos e sessenta e seis mil, seiscentos e dez reais e vinte e cinco centavos) para o conjunto dos 9 lotes.

8.1. Lotes 1 a 6 — Rua Naim Eid:

- O pagamento será realizado em 4 (quatro) parcelas iguais, mensais e sucessivas, de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de arrematação cada, em conformidade com o §2º do art. 1º da Lei Municipal nº 1.997/2014 (alterada pela Lei nº 2.018/2014).
- A 1ª parcela (25%) deverá ser paga pelo licitante vencedor previamente à homologação do leilão, constituindo condição para sua realização.
- A 2ª, 3ª e 4ª parcelas vencerão em 30, 60 e 90 dias corridos contados da homologação, respectivamente.

8.2. Lotes G7, G8 e G10 — Quadra G, Parque Industrial:

- A entrada, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor de arrematação, deverá ser paga pelo licitante vencedor previamente à homologação do leilão, constituindo condição para sua realização.
- Os 80% (oitenta por cento) restantes serão pagos em 11 (onze) parcelas mensais e sucessivas, vencendo a 1ª em 30 dias corridos contados da homologação e as demais a cada 30 dias subsequentes.

Disposições comuns a todos os lotes:

- A escritura definitiva somente será outorgada após o pagamento integral.
- O atraso no pagamento de qualquer parcela importará em vencimento antecipado do saldo e poderá implicar rescisão do instrumento de alienação, com reversão do imóvel ao Município, nos termos do item 11.
- Em caso de desclassificação ou rescisão do arrematante, será convocado o licitante com lance imediatamente subsequente, ao qual se aplicarão os mesmos prazos e condições deste Termo.

9. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E REQUISITOS DO ARREMATANTE

Em conformidade com o art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021, o leilão não exige registro cadastral prévio nem fase de habilitação anterior à disputa de lances.

9.1. Condições para Participar do Leilão:

- Pessoa física ou jurídica regularmente constituída, mediante apresentação de documento de identificação do participante (e do CNPJ, quando pessoa jurídica) no momento da sessão.
- Não será exigida, nesta fase, qualquer comprovação de regularidade fiscal, qualificação econômico-financeira ou apresentação de projeto.

9.2. Requisitos do Arrematante (condições de formalização do instrumento de alienação, validadas por Parecer da PGM [3]):

9.2.1. Regularidade Fiscal:

- Certidões Negativas de Débitos (CNDs) Municipais, Estaduais e Federais, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da arrematação.

9.2.2. Qualificação Econômico-Financeira:

- Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial, expedida pelo distribuidor da sede do arrematante, apresentada junto às CNDs.

9.2.3. Projeto de Construção e Plano de Negócio:

- **Apresentação, mediante protocolo na Prefeitura Municipal de Penápolis endereçado à SDET, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da homologação, contendo obrigatoriamente:** (a) a atividade comercial e/ou de serviços a ser instalada; (b) a quantidade de funcionários pretendida; e (c) o cronograma físico-financeiro da construção.
- **O Projeto/Plano será APROVADO quando:** contiver todos os elementos mínimos exigidos; a atividade declarada for compatível com o zoneamento do lote conforme o Plano Diretor vigente; e o empreendimento for declarado como de operação pelo próprio arrematante, sem indicação de finalidade imobiliária.
- **O Projeto/Plano será REPROVADO quando:** não contiver um ou mais dos elementos mínimos exigidos; a atividade declarada for incompatível com o zoneamento do lote; ou indicar, expressa ou implicitamente, finalidade de exploração imobiliária ou uso residencial.
- A análise e decisão de aprovação ou reprovação competem à SDET, mediante despacho fundamentado exclusivamente nos critérios acima.

A não apresentação da documentação do item 9.2 nos prazos estabelecidos, ou a reprovação do Projeto/Plano, importará na desclassificação do arrematante e convocação do licitante com lance imediatamente subsequente.

10. OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

O arrematante, após a homologação e a assinatura do instrumento de alienação, obriga-se a:

- **Uso Exclusivo:** utilizar o imóvel exclusivamente para instalação e operação de atividade comercial e/ou de serviços do próprio arrematante, sendo vedados o uso residencial e qualquer forma de exploração imobiliária (venda, cessão ou locação) pelo prazo de 7 (sete) anos contados da escritura definitiva.
- **Início da Obra:** iniciar as obras de construção no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data de homologação do processo licitatório.
- **Acompanhamento:** apresentar mensalmente à SDET relatório de andamento da obra.
- **Cumprimento do Projeto:** executar o empreendimento conforme o Projeto de Construção e Plano de Negócio aprovados pela SDET.

11. CLÁUSULA DE REVERSÃO

O não cumprimento de qualquer das obrigações do item 10, o atraso no pagamento de qualquer parcela prevista no item 8, e/ou a não apresentação da documentação do item 9.2 nos prazos estabelecidos, implicará na reversão da propriedade do imóvel para o patrimônio do Município de Penápolis.

A reversão ocorrerá sem prejuízo aos cofres públicos e sem direito a correção monetária ou multas ao adquirente, que perderá o valor já pago como indenização pela inexecução das condições pactuadas e pela frustração do interesse público.

Referências

[1] Laudo de Avaliação de Imóveis. Comissão de Avaliação para fins de Negociação de Imóveis do Município. Penápolis, 10/11/2025 (lotes Naim Eid) e 14/11/2025 (lotes Quadra G).

[2] Anexo II – Planilha de Atualização Monetária dos Valores de Avaliação — INPC/IBGE (3,5805%).
Seção de Análise e Aprovação de Custos.

[3] Parecer da Procuradoria Geral do Município de Penápolis. 25 e 26 de agosto de 2026.

Penápolis, na data da assinatura digital.

FILIPPE PINHEIRO LOURENÇO DE ALMEIDA

Secretário de Desenvolvimento Econômico e Trabalho

ANEXO II – IDENTIFICAÇÃO, DESCRIÇÃO, DIVISAS, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DOS IMÓVEIS

Registro imobiliário: Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

Os lotes abaixo correspondem aos nove imóveis do item 3 do Anexo I – Termo de Referência. As designações das áreas constantes das matrículas não se confundem com a numeração operacional dos itens do leilão. As descrições e confrontações são individualizadas neste anexo, com remissão às respectivas matrículas, sem que isso represente juntada das certidões integrais como anexos do Edital.

Condição A: Lotes 1 a 6 – quatro parcelas de 25%; primeira antes da homologação e demais em 30, 60 e 90 dias corridos da homologação.

Condição B: Lotes G7, G8 e G10 – 20% antes da homologação e 80% em 11 parcelas mensais, a primeira em 30 dias corridos da homologação e as demais a cada 30 dias subsequentes.

Encargos comuns: uso exclusivo comercial e/ou de serviços do próprio arrematante; vedação residencial; vedação de exploração imobiliária, incluindo venda, cessão ou locação do terreno nu ou construído por sete anos da escritura definitiva; início das obras em seis meses da homologação; relatórios mensais à SDET; cumprimento do Projeto/Plano aprovado; cláusula de reversão do TR.

LOTE 1 – ITEM 1 – MATRÍCULA 49.792

Identificação: Área 20, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, Rua Naim Eid, s/n, Penápolis/SP. Área: **310,00 m²**. Zoneamento indicado no TR: Área Especial Comercial Diversificada.

Divisas: frente de 10,00 m para a Rua Naim Eid, assim denominada na descrição registral; fundos de 10,00 m com a área remanescente objeto da matrícula nº 49.825; lado direito, de quem da rua olha o imóvel, de 31,00 m com Área 21; lado esquerdo de 31,00 m com Área 19. O endereço adotado neste Edital segue a grafia “Naim Eid” do TR.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 126.000,00. **Valor mínimo atualizado:** R\$ 130.511,43. **Incremento entre lances:** R\$ 500,00. **Pagamento:** Condição A.

Referência registral: matrícula nº 49.792 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

LOTE 2 – ITEM 2 – MATRÍCULA 49.797

Identificação: Área 25, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, Rua Naim Eid, s/n, Penápolis/SP. Área: **310,00 m²**. Zoneamento indicado no TR: Área Especial Comercial Diversificada.

Divisas: frente de 10,00 m para a Rua Naim Eid, assim denominada na descrição registral; fundos de 10,00 m com a área remanescente objeto da matrícula nº 49.825; lado direito, de quem da rua olha o imóvel, de 31,00 m com Área 26; lado esquerdo de 31,00 m com Área 24. O endereço adotado neste Edital segue a grafia “Naim Eid” do TR.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 126.000,00. **Valor mínimo atualizado:** R\$ 130.511,43. **Incremento entre lances:** R\$ 500,00. **Pagamento:** Condição A.

Referência registral: matrícula nº 49.797 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

LOTE 3 – ITEM 3 – MATRÍCULA 49.798

Identificação: Área 26, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, Rua Naim Eid, s/n, Penápolis/SP. Área: **310,00 m²**. Zoneamento indicado no TR: Área Especial Comercial Diversificada.

Divisas: frente de 10,00 m para a Rua Naim Eid, assim denominada na descrição registral; fundos de 10,00 m com a área remanescente objeto da matrícula nº 49.825; lado direito, de quem da rua olha o imóvel, de 31,00 m com Área 27; lado esquerdo de 31,00 m com Área 25. O endereço adotado neste Edital segue a grafia

“Naim Eid” do TR.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 126.000,00. **Valor mínimo atualizado:** R\$ 130.511,43. **Incremento entre lances:** R\$ 500,00. **Pagamento:** Condição A.

Referência registral: matrícula nº 49.798 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

LOTE 4 – ITEM 4 – MATRÍCULA 49.799

Identificação: Área 27, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, Rua Naim Eid, s/n, Penápolis/SP. Área: **310,00 m²**. Zoneamento indicado no TR: Área Especial Comercial Diversificada.

Divisas: frente de 10,00 m para a Rua Naim Eid, assim denominada na descrição registral; fundos de 10,00 m com a área remanescente objeto da matrícula nº 49.825; lado direito, de quem da rua olha o imóvel, de 31,00 m com Área 28; lado esquerdo de 31,00 m com Área 26. O endereço adotado neste Edital segue a grafia “Naim Eid” do TR.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 126.000,00. **Valor mínimo atualizado:** R\$ 130.511,43. **Incremento entre lances:** R\$ 500,00. **Pagamento:** Condição A.

Referência registral: matrícula nº 49.799 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

LOTE 5 – ITEM 5 – MATRÍCULA 49.801

Identificação: Área 29, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, Rua Naim Eid, s/n, Penápolis/SP. Área: **310,00 m²**. Zoneamento indicado no TR: Área Especial Comercial Diversificada.

Divisas: frente de 10,00 m para a Rua Naim Eid, assim denominada na descrição registral; fundos de 10,00 m com a área remanescente objeto da matrícula nº 49.825; lado direito, de quem da rua olha o imóvel, de 31,00 m com Área 30; lado esquerdo de 31,00 m com Área 28. O endereço adotado neste Edital segue a grafia “Naim Eid” do TR.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 126.000,00. **Valor mínimo atualizado:** R\$ 130.511,43. **Incremento entre lances:** R\$ 500,00. **Pagamento:** Condição A.

Referência registral: matrícula nº 49.801 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

LOTE 6 – ITEM 6 – MATRÍCULA 49.802

Identificação: Área 30, Bairro Desmembramento Recinto de Exposições, Rua Naim Eid, s/n, Penápolis/SP. Área: **310,00 m²**. Zoneamento indicado no TR: Área Especial Comercial Diversificada.

Divisas: frente de 10,00 m para a Rua Naim Eid, assim denominada na descrição registral; fundos de 10,00 m com a área remanescente objeto da matrícula nº 49.825; lado direito, de quem da rua olha o imóvel, de 31,00 m com Área 31; lado esquerdo de 31,00 m com Área 29. O endereço adotado neste Edital segue a grafia “Naim Eid” do TR.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 126.000,00. **Valor mínimo atualizado:** R\$ 130.511,43. **Incremento entre lances:** R\$ 500,00. **Pagamento:** Condição A.

Referência registral: matrícula nº 49.802 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP.

LOTE G7 – ITEM 7 – MATRÍCULA 62.175

Identificação: Parte da Área G7, parte do Lote 01 da Quadra G, Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge. Endereço atual indicado no TR: Avenida Flávio Roberto Fernandes, Quadra G, Penápolis/SP. Área: **1.004,78 m²**. Zoneamento indicado no TR: Zona de Parque Industrial.

Divisas conforme a descrição registral: frente de 17,05 m para a Rua Sem Denominação, Área G15, matrícula nº 61.054; segmento de 58,78 m com a Área Desmembrada G6; fundos de 17,10 m com a Área Remanescente G7; e segmento de 58,90 m indicado na certidão como confrontante com a Área

Desmembrada G6. A identificação do imóvel e suas confrontações remetem à matrícula nº 62.175, sem retificação da descrição registral por este Edital.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 287.000,00. Valor mínimo atualizado: R\$ 297.276,04. Incremento entre lances: R\$ 500,00. Pagamento: Condição B.

Referência registral: matrícula nº 62.175 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP. A denominação histórica da via na descrição registral não altera o endereço do Anexo I – Termo de Referência.

LOTE G8 – ITEM 8 – MATRÍCULA 62.177

Identificação: Parte da Área G8, parte do Lote 01 da Quadra G, Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge. Endereço atual indicado no TR: Avenida Flávio Roberto Fernandes, Quadra G, Penápolis/SP. Área: **940,93 m²**. Zoneamento indicado no TR: Zona de Parque Industrial.

Divisas: Frente de 15,55 m para a Rua Sem Denominação, Área G15, objeto da matrícula nº 61.054; demais segmentos de 58,90 m confrontando com a Área Desmembrada G7, de 16,38 m confrontando com a Área Remanescente G8 e de 59,00 m confrontando com a Área Desmembrada G9.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 274.500,00. Valor mínimo atualizado: R\$ 284.328,47. Incremento entre lances: R\$ 500,00. Pagamento: Condição B.

Referência registral: matrícula nº 62.177 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP. A denominação histórica da via na descrição registral não altera o endereço do Anexo I – Termo de Referência.

LOTE G10 – ITEM 9 – MATRÍCULA 62.181

Identificação: Parte da Área G10, parte do Lote 01 da Quadra G, Bairro Parque Industrial Wiliam Dib Jorge. Endereço atual indicado no TR: Avenida Flávio Roberto Fernandes, Quadra G, Penápolis/SP. Área: **1.044,12 m²**. Zoneamento indicado no TR: Zona de Parque Industrial.

Divisas: Frente de 17,91 m para a Rua Sem Denominação, Área G15, objeto da matrícula nº 61.054; demais segmentos de 59,11 m confrontando com a Área Desmembrada G9, de 17,43 m confrontando com a Área Remanescente G10 e de 59,23 m confrontando com a Área G11.

Avaliação de novembro/2025: R\$ 291.500,00. Valor mínimo atualizado: R\$ 301.937,16. Incremento entre lances: R\$ 500,00. Pagamento: Condição B.

Referência registral: matrícula nº 62.181 do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP. A denominação histórica da via na descrição registral não altera o endereço do Anexo I – Termo de Referência.

ÔNUS, GRAVAMES, PENDÊNCIAS E CONSULTA

Ônus, gravames ou pendências preexistentes, além dos encargos instituídos por esta alienação:

As descrições registrais acima não equivalem a certidão atualizada de inexistência de ônus. Os documentos imobiliários e os esclarecimentos sobre os imóveis serão disponibilizados para consulta pelo Município, nos termos do item 3 do Edital.

ANEXO III – MINUTA DO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO ONEROSA COM ENCARGOS

Compromisso de compra e venda de imóvel público – Instrumento nº xxx/2026

Leilão Eletrônico nº 002/2026 | Processo SEI nº 3537305.402.00001491/2026-54

O MUNICÍPIO DE PENÁPOLIS, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº 49.576.416/0001-41, com sede na Avenida Marginal Maria Chica, nº 1400, Centro, Penápolis/SP, neste ato representado por [NOME, CARGO E FUNDAMENTO DA REPRESENTAÇÃO], doravante denominado ALIENANTE, e [NOME/RAZÃO SOCIAL DO ARREMATANTE], inscrito(a) no CPF/CNPJ sob nº [NÚMERO], com endereço em [ENDEREÇO COMPLETO], e-mail [E-MAIL], neste ato representado(a), quando cabível, por [QUALIFICAÇÃO DO REPRESENTANTE], doravante denominado(a) ADQUIRENTE, celebram o presente instrumento, com fundamento no resultado do Leilão acima identificado e nas seguintes cláusulas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DA VINCULAÇÃO E DO OBJETO

1.1. Este instrumento vincula-se ao Edital do Leilão Eletrônico nº 002/2026, ao Anexo I – Termo de Referência, ao lance vencedor e ao Projeto de Construção e Plano de Negócio aprovado pela SDET, que integram a avença independentemente de transcrição.

1.2. Aplicam-se a Lei nº 14.133/2021, o Decreto Municipal nº 7.845/2024, especialmente seu art. 107 quanto ao procedimento de leilão, as Leis Municipais nº 1.637/1986 e alterações, nº 2.282/2018, nº 1.997/2014 e nº 2.018/2014 e a legislação civil pertinente.

1.3. O objeto é a alienação onerosa, com os encargos aqui especificados, do imóvel correspondente ao Lote [DESIGNAÇÃO DO TR], item operacional [NÚMERO], matrícula [NÚMERO] do Registro de Imóveis da Comarca de Penápolis/SP, situado em [ENDEREÇO E BAIRRO], com área de [ÁREA] m², cuja descrição e divisas são as constantes do Anexo III do Edital e da individualização a seguir: [TRANSCREVER A DESCRIÇÃO DO IMÓVEL CORRESPONDENTE].

1.4. A arrematação ocorreu em [DATA], e a homologação do respectivo item em [DATA]. O Projeto de Construção e Plano de Negócio foi aprovado pela SDET pelo despacho [DOCUMENTO/DATA].

1.5. Os ônus, gravames e pendências do imóvel são os expressamente informados no Anexo III do Edital: [TRANSCREVER A INFORMAÇÃO DO LOTE]. Os encargos criados por esta alienação são os previstos nas cláusulas seguintes.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DO PAGAMENTO

2.1. O preço total da arrematação é de R\$ [VALOR] ([VALOR POR EXTENSO]), correspondente ao valor do imóvel, sem incluir eventual custo de utilização da BLL ou as despesas de transmissão legalmente atribuídas ao ADQUIRENTE.

2.2. A modalidade de pagamento é determinada pelo lote, e não constitui opção do ADQUIRENTE. Na formalização, deverá ser mantida apenas a condição abaixo correspondente ao imóvel adquirido.

2.3. Condição A – exclusivamente para os Lotes 1 a 6 da Rua Naim Eid

2.3.1. O preço será pago em 4 (quatro) parcelas iguais de 25% (vinte e cinco por cento) do valor de arrematação cada.

2.3.2. A primeira parcela de 25%, no valor de R\$ [VALOR], foi recolhida em [DATA], pelo documento de arrecadação [IDENTIFICAÇÃO], antes da homologação, constituindo condição para sua realização.

2.3.3. As segunda, terceira e quarta parcelas de 25% cada vencerão, respectivamente, em 30, 60 e 90 dias corridos contados da homologação, nas datas a serem discriminadas no cronograma financeiro integrante

deste instrumento.

2.4. Condição B – exclusivamente para os Lotes G7, G8 e G10

2.4.1. A entrada de **20% (vinte por cento)**, no valor de R\$ [VALOR], foi recolhida em [DATA], pelo documento de arrecadação [IDENTIFICAÇÃO], **antes da homologação**, constituindo condição para sua realização.

2.4.2. O saldo de **80% (oitenta por cento)**, no valor de R\$ [VALOR], será pago em **11 (onze) parcelas mensais e sucessivas**, vencendo a primeira em **30 (trinta) dias corridos contados da homologação** e as demais a cada **30 (trinta) dias subsequentes**, conforme cronograma financeiro integrante deste instrumento.

2.5. Regras comuns

2.5.1. Todos os recolhimentos serão efetuados diretamente ao ALIENANTE, mediante documento oficial de arrecadação emitido pela Prefeitura, e confirmados pelo setor financeiro municipal. Não haverá pagamento do preço ao servidor condutor do leilão nem à plataforma BLL.

2.5.2. Eventuais diferenças de centavos decorrentes de arredondamento observarão o subitem 10.8.2 do Edital, preservado o preço total arrematado.

2.5.3. O atraso no pagamento de qualquer parcela importará em vencimento antecipado do saldo e poderá implicar a rescisão e a reversão previstas neste instrumento, nos itens 8 e 11 do Anexo I – Termo de Referência e no item 15 do Edital.

2.5.4. O cronograma financeiro identificará cada parcela, percentual ou fração do saldo, valor, data de vencimento e situação do recolhimento, utilizando a data de homologação indicada na cláusula 1.4. Sua elaboração não poderá modificar os percentuais, o número de parcelas ou os marcos de vencimento aprovados.

2.5.5. Não haverá comissão de leiloeiro. Os custos da BLL observarão o Edital e não poderão ser abatidos dos valores devidos ao Município.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA DESTINAÇÃO E DOS ENCARGOS

3.1. O ADQUIRENTE utilizará o imóvel **exclusivamente para instalação e operação de atividade comercial e/ou de serviços do próprio arrematante**, em conformidade com o Projeto de Construção e Plano de Negócio aprovado pela SDET e com o zoneamento do lote.

3.2. **É vedado o uso residencial** do imóvel.

3.3. É vedada qualquer forma de exploração imobiliária, incluindo **venda, cessão ou locação do terreno nu ou construído**, pelo prazo de **7 (sete) anos contados da data de outorga da escritura definitiva** de transferência da propriedade.

3.4. A destinação e as vedações constituem encargos da alienação e deverão ser consignadas na escritura definitiva, para os atos registrares cabíveis. A quitação integral não extingue os encargos ainda exigíveis.

3.5. A admissão de pessoa física no leilão não afasta as obrigações assumidas de implantação e operação da atividade pelo próprio arrematante.

CLÁUSULA QUARTA – DA IMPLANTAÇÃO E DO ACOMPANHAMENTO

4.1. O ADQUIRENTE iniciará as obras de construção no prazo máximo de **6 (seis) meses contados da homologação do respectivo item**, e não da assinatura deste instrumento ou da outorga da escritura.

4.2. O ADQUIRENTE apresentará **mensalmente à SDET relatório de andamento da obra**.

4.3. O empreendimento será executado conforme o Projeto de Construção e o Plano de Negócio aprovados. A análise e aprovação observarão exclusivamente os critérios do item 9.2.3 do Termo de Referência,

reproduzidos no Edital.

4.4. O cumprimento deste instrumento não dispensa os licenciamentos e autorizações urbanísticas e ambientais legalmente exigíveis. A aprovação do Projeto/Plano pela SDET para os fins da alienação não substitui os alvarás e licenças próprios.

4.5. O ALIENANTE acompanhará o atendimento aos encargos por meio da SDET e dos demais agentes competentes. As ocorrências relevantes serão documentadas no processo e submetidas à autoridade competente.

CLÁUSULA QUINTA – DA POSSE E DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

5.1. A entrega do imóvel e a imissão na posse serão formalizadas por termo próprio, assinado juntamente com o instrumento de alienação, após a homologação, a confirmação do pagamento inicial e o atendimento das condições de formalização previstas no Anexo I. A entrega produzirá efeitos a partir da eficácia do instrumento de alienação e permitirá o cumprimento dos encargos, observados os licenciamentos exigíveis. A imissão na posse não transfere a propriedade. A escritura definitiva será outorgada após a quitação integral, e a transferência da propriedade dependerá do registro do título.

5.2. A celebração deste compromisso não substitui a escritura definitiva nem o registro do título translativo. Não se presume autorização de ocupação ou de início de obra sem os atos formais e licenciamentos cabíveis.

5.3. A escritura definitiva será outorgada **somente após o pagamento integral** do preço, observadas as condições da alienação. O ALIENANTE promoverá os atos de sua competência para a outorga e o ADQUIRENTE os atos e recolhimentos que lhe couberem.

5.4. A escritura reproduzirá a destinação, os encargos, a vedação de exploração imobiliária e a cláusula de reversão. A transferência da propriedade dependerá do registro do título no Registro de Imóveis competente.

5.5. As despesas de escritura e registro e os tributos incidentes sobre a transmissão serão suportados pelo ADQUIRENTE na forma da legislação aplicável, sem transferência genérica de débitos preexistentes não informados no Edital.

5.6. O marco inicial do prazo de 7 (sete) anos de vedação de exploração imobiliária será a **outorga da escritura definitiva**, conforme o Termo de Referência, ainda que a data do registro seja posterior.

CLÁUSULA SEXTA – DOS REQUISITOS DE FORMALIZAÇÃO

6.1. A documentação exigida para celebração é a prevista no item 9.2 do Termo de Referência e no item 11 do Edital, inclusive as certidões fiscais, a Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial e o Projeto de Construção e Plano de Negócio aprovado pela SDET.

6.2. Os documentos fiscais e a certidão de falência e recuperação judicial são exigíveis em até **10 (dez) dias úteis da arrematação**. O Projeto/Plano é exigível, mediante protocolo dirigido à SDET, em até **30 (trinta) dias da homologação**.

6.3. A formalização deste instrumento não convalida descumprimento dos prazos ou de requisito material, cuja análise observará o procedimento próprio e o direito de defesa.

6.4. A reprovação do Projeto/Plano e a apuração dos efeitos sobre valores já recolhidos observarão o procedimento dos subitens 11.5 e 11.5.1 do Edital, sem criação de hipótese automática de perda ou restituição diversa do Anexo I.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO, DA REVERSÃO E DAS SANÇÕES

7.1. O não cumprimento de qualquer das obrigações do item 10 do Termo de Referência, o atraso no pagamento de qualquer parcela prevista em seu item 8 e/ou a não apresentação da documentação de seu item

9.2 nos prazos estabelecidos implicará reversão da propriedade do imóvel ao patrimônio do Município de Penápolis, conforme seu item 11.

7.2. A reversão ocorrerá **sem prejuízo aos cofres públicos e sem direito a correção monetária ou multas ao adquirente, que perderá o valor já pago como indenização pela inexecução das condições pactuadas e pela frustração do interesse público**, nos termos do Termo de Referência.

7.3. A aplicação das consequências dependerá de procedimento administrativo, com comunicação dos fatos, oportunidade de manifestação e defesa e decisão motivada, sem prejuízo dos atos registrais e das medidas judiciais que se mostrarem necessários.

7.4. Quando ainda não tiver ocorrido a transferência registral da propriedade, a extinção atingirá o compromisso de alienação e a eventual posse entregue, promovendo-se a retomada pelas vias juridicamente cabíveis. Após a transferência, serão promovidos os atos cabíveis para efetivar a reversão do domínio.

7.5. As sanções administrativas observarão o item 16 do Edital e os arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021. As multas serão de 5% do valor de arrematação do item nas hipóteses do subitem 16.4.1 do Edital e de 10% desse valor na hipótese do subitem 16.4.2, observadas as bases de cálculo, o procedimento, a proporcionalidade, a cobrança e as regras de não cumulação dos subitens 16.4.3 a 16.4.6. A consequência patrimonial da cláusula 7.2 não será cumulada automaticamente com multa administrativa.

7.6. Em caso de desclassificação ou rescisão, a convocação de licitante com lance imediatamente subsequente observará o Termo de Referência e o Edital, mediante os atos administrativos cabíveis.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E DAS COMUNICAÇÕES

8.1. A gestão e a fiscalização serão exercidas pelos agentes formalmente designados em ato próprio constante do processo administrativo, com atuação da SDET no acompanhamento da finalidade e das obras e do setor financeiro na confirmação dos pagamentos.

8.2. As comunicações formais serão registradas no processo, utilizando os canais oficiais do Município e os contatos informados pelo ADQUIRENTE. A atualização desses contatos deverá ser comunicada ao ALIENANTE.

8.3. A fiscalização não autoriza alteração informal dos encargos, dos prazos ou das condições de pagamento.

8.4. As obrigações subsistirão pelos prazos próprios previstos no Termo de Referência, inclusive após a quitação e a escritura, não se encerrando com a conclusão do parcelamento.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

9.1. O Município divulgará este instrumento e seus aditamentos no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP no prazo de 20 (vinte) dias úteis contados de suas assinaturas, como condição de eficácia, conforme o art. 94, inciso I, da Lei nº 14.133/2021. Os atos de execução observarão a publicidade legal, a proteção de dados pessoais e a transparência administrativa.

9.2. Alterações dependerão dos requisitos legais e de formalização própria, vedada a mudança informal da finalidade aprovada ou a dispensa dos encargos assumidos.

9.3. Os casos omissos serão submetidos à autoridade competente, observados o Edital, o Anexo I – Termo de Referência e a legislação aplicável.

9.4. Fica eleito o foro da Comarca de Penápolis/SP, observadas as competências legais.

9.5. Para a execução deste contrato, nenhuma das partes poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, ou aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie que constituam prática ilegal ou de corrupção, seja de forma

direta ou indireta quanto ao objeto deste contrato, ou de outra forma a ele não relacionada, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma, nos termos do art. 111, inciso II, do Decreto Municipal nº 7.845/2024.

E, por estarem de acordo, as partes firmam o presente instrumento.

Penápolis/SP,

PELO MUNICÍPIO:

PELO ADQUIRENTE:

Testemunha 1:

Testemunha 2:

**ANEXO IV – MODELO DE DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA E COMPROMISSO DO
ARREMATANTE**

Leilão Eletrônico nº 002//2026 | Processo SEI nº 3537305.402.00001491/2026-54

Modelo de registro de ciência das condições da alienação, sem constituir requisito documental adicional aos previstos no item 9.2 do Anexo I – Termo de Referência. Não será exigido antes da disputa.

Arrematante: **[NOME/RAZÃO SOCIAL]**, CPF/CNPJ **[NÚMERO]**.

Representante, quando aplicável: **[NOME E IDENTIFICAÇÃO]**.

Imóvel: Lote **[DESIGNAÇÃO DO TR]**, item **[NÚMERO]**, matrícula **[NÚMERO]**.

Declaro ciência do Edital, de seus anexos e do Anexo I – Termo de Referência, especialmente das condições seguintes.

- 1.** O imóvel destina-se exclusivamente à instalação e operação de atividade comercial e/ou de serviços do próprio arrematante, respeitado seu zoneamento, sendo vedado o uso residencial.
- 2.** É vedada a exploração imobiliária, incluindo venda, cessão ou locação do terreno nu ou construído, por **7 (sete) anos da outorga da escritura definitiva**.
- 3.** Nos Lotes 1 a 6, o preço será pago em quatro parcelas iguais de 25%, sendo a primeira antes da homologação e as demais em 30, 60 e 90 dias corridos da homologação. Nos Lotes G7, G8 e G10, a entrada de 20% será paga antes da homologação e o saldo de 80% em 11 parcelas mensais, a primeira em 30 dias corridos da homologação e as demais a cada 30 dias subsequentes. Aplica-se exclusivamente a condição correspondente ao lote arrematado.
- 4.** As CNDs Municipais, Estaduais e Federais serão apresentadas em até 10 dias úteis da arrematação, juntamente com a Certidão Negativa de Falência e Recuperação Judicial, nos termos do item 9.2 do TR.
- 5.** O Projeto de Construção e Plano de Negócio será protocolado na Prefeitura, dirigido à SDET, em até 30 dias da homologação, com a atividade pretendida, a quantidade de funcionários pretendida e o cronograma físico-financeiro da construção, observados os critérios objetivos do TR.
- 6.** As obras deverão começar em até **6 (seis) meses da homologação**, com apresentação mensal à SDET de relatório de andamento e execução conforme o Projeto/Plano aprovado.
- 7.** A escritura definitiva depende do pagamento integral; a mera arrematação não autoriza ocupação do imóvel ou execução de obra. Declaro ciência da disciplina de entrega e posse indicada no Edital.
- 8.** Declaro ciência da cláusula de reversão e da perda do valor já pago, nas hipóteses e condições do item 11 do TR, observados o procedimento e as garantias legais.
- 9.** Conheço as informações disponibilizadas sobre localização, características e condições aparentes do imóvel. Quanto à visita facultativa, assinalo: **[] realizei visita em [DATA]; [] optei por não realizar visita**. A opção pela não realização não altera os deveres de informação da Administração nem os encargos efetivamente divulgados.
- 10.** Eventuais custos de utilização da BLL serão suportados na forma de seu regulamento e do Edital, sem abatimento do preço devido ao Município. Não haverá comissão de leiloeiro.

Local e data: **[PREENCHER]**.

[ASSINATURA DO ARREMATANTE OU REPRESENTANTE]

Documento assinado eletronicamente por **Flávio Medeiros Eid, Secretário(a) Municipal de Administração**, em 20/10/2026, às 14:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023 e Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/aracatuba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0933704** e o código CRC **F19DF744**.

Referência: Processo nº 3537305.402.00001491/2026-54

SEI nº 0933704