

LEILÃO Nº 001/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 296/2025

CONTRATANTE (UASG) 987871 – Município de São João-PR

OBJETO: Reabertura da sessão pública destinada à alienação de bens imóveis inservíveis pertencentes ao Município de São João/PR, localizados na Quadra 09 do Loteamento Residencial Jardim América II, abrangendo 08 (oito) lotes, conforme especificações constantes no Termo de Referência.

VALOR ESTIMADO A SER ARRECADADO: R\$ 538.927,87

DATA DA SESSÃO PÚBLICA: 05/08/2025 às 09h00min

CRITÉRIO DE JULGAMENTO: Maior lance por item

MODO DE DISPUTA: Fechado e aberto.

LOCAL: Sede da Prefeitura Municipal de São João, situada na Avenida XV de Novembro, nº 160, Centro, São João/PR.



Baixe o APP Compras.gov.br
e apresente sua proposta!



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

EDITAL DE LEILÃO Nº 001/2025

REABERTURA DE SESSÃO DO LEILÃO Nº 002/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 296/2025

O MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO, Estado do Paraná, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 76.995.422/0001-06, com sede à Avenida XV de Novembro, nº 160, Centro, São João/PR, por meio da Comissão Permanente de Licitação, designada pela Portaria nº 6.932/2025, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará LEILÃO na modalidade **PRESENCIAL**, visando à **alienação de bens imóveis inservíveis (desafetados)** de propriedade municipal, mediante **REABERTURA DE SESSÃO** do Leilão nº 002/2024, com fundamento na **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, na **Lei Municipal nº 2.052, de 6 de março de 2024**, e nas condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Edital tem por objeto a **reabertura da sessão pública** referente ao **Leilão nº 002/2024**, com a finalidade de dar continuidade ao processo de **alienação de bens imóveis inservíveis (desafetados)**, devidamente desafetados e autorizados para venda, pertencentes ao Município de São João/PR.

1.2. A presente sessão pública compreenderá a alienação de **08 (oito) lotes localizados na Quadra 09 do Loteamento Residencial Jardim América II**, conforme detalhado no **Termo de Referência** e demais documentos anexos ao processo.

1.3. Estão **excluídos desta sessão**:

- o **Item 02** (Lote 01-A da Quadra 09), **já arrematado** na sessão anterior;
- o **Item 01** (Lote 01), que será destinado à **permuta**, conforme processo administrativo específico em trâmite.

1.4. Esta nova sessão visa ampliar as oportunidades de alienação dos imóveis remanescentes, promovendo a **adequada destinação, racionalização e melhor aproveitamento do patrimônio público municipal**, com amparo na **Lei Municipal nº 2.052/2024** e na legislação federal aplicável.

1.5. Os bens imóveis serão alienados **no estado de conservação e situação em que se encontram**, sendo de **inteira responsabilidade dos interessados** a realização de:

- **vistoria prévia,**
- **análise de documentação,**
- **regularidade fiscal, tributária e ambiental,**
- bem como a verificação de eventual existência de **ônus, dívidas, restrições ou pendências de qualquer natureza** incidentes sobre os imóveis.

1.6. O Município **não se responsabiliza** por quaisquer:

- **reparos, reformas, benfeitorias, regularizações, débitos, pendências administrativas, fiscais ou judiciais, vícios ocultos, ou**
- quaisquer **encargos que possam incidir sobre os imóveis alienados**, cabendo **integralmente ao arrematante** a adoção das providências necessárias após a arrematação.

2. DOS BENS E SEUS VALORES MÍNIMOS

2.1. Os bens imóveis a serem alienados por meio da presente **reabertura de sessão pública do Leilão nº 002/2024** encontram-se listados na tabela a seguir, com suas respectivas descrições e **valores mínimos de arrematação**, conforme avaliação prévia realizada:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO (R\$)
03	Lote 01-B, Quadra 09, área de 400,00 m². Confrontações: Norte – Lote 01-A (16,00m / azimute 94º20'20"); Leste – Lote 01-C (25,00m / azimute 184º20'20"); Sul – Lote 01-G (16,00m / azimute 274º20'20"); Oeste – Lote 06 (25,00m / azimute 4º20'20").	64.980,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

04	Lote 01-C , Quadra 09, área de 400,00 m ² . Confrontações: Norte – Lote 01-A; Leste – Lote 01-D; Sul – Lote 01-H; Oeste – Lote 01-B (mesmas dimensões e azimutes do item anterior).	64.980,00
05	Lote 01-D , Quadra 09, área de 400,00 m ² . Confrontações: Norte – Lote 01-A; Leste – Lote 07; Sul – Lote 01-I; Oeste – Lote 01-C.	64.980,00
06	Lote 01-E , Quadra 09, área de 517,50 m ² . Confrontações: Norte – Lote 06 (20,70m); Leste – Lote 01-F (25,00m); Sul – Rua Antônio Vitalli (20,70m); Oeste – Lote 05 (25,00m).	84.067,87
07	Lote 01-F , Quadra 09, área de 400,00 m ² . Confrontações: Norte – Lote 01-A; Leste – Lote 01-G; Sul – Rua Antônio Vitalli; Oeste – Lote 01-E.	64.980,00
08	Lote 01-G , Quadra 09, área de 400,00 m ² . Confrontações: Norte – Lote 01-B; Leste – Lote 01-H; Sul – Rua Antônio Vitalli; Oeste – Lote 01-F.	64.980,00
09	Lote 01-H , Quadra 09, área de 400,00 m ² . Confrontações: Norte – Lote 01-C; Leste – Lote 01-I; Sul – Rua Antônio Vitalli; Oeste – Lote 01-G.	64.980,00
10	Lote 01-I , Quadra 09, área de 400,00 m ² . Confrontações: Norte – Lote 01-D; Leste – Lote 07; Sul – Rua Antônio Vitalli; Oeste – Lote 01-H.	64.980,00
VALOR TOTAL		538.927,87

2.2. Os valores mínimos de arrematação foram definidos com base em avaliação prévia realizada por profissional habilitado, em conformidade com o disposto no art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, e encontram-se fixados na Lei Municipal nº 2.052, de 06 de março de 2024.

2.3. Os imóveis relacionados encontram-se regularmente desafetados, tendo sido convertidos em bens dominicais por força da Lei Municipal nº 2.052/2024, estando, portanto, aptos à alienação na forma da legislação vigente.

2.4. Os interessados deverão examinar previamente os imóveis, sendo vedada, após a arrematação, qualquer alegação de desconhecimento de suas características, estado de conservação, confrontações, limites, benfeitorias, pendências documentais, ou quaisquer outras circunstâncias que eventualmente incidam sobre os bens.

2.5. A vistoria prévia é facultativa, porém recomendada, sendo de exclusiva responsabilidade dos interessados a verificação de eventuais ônus, débitos tributários, obrigações ambientais, limitações administrativas, ocupações, construções, benfeitorias ou quaisquer outros encargos eventualmente existentes.

2.6. A participação no leilão implicará na aceitação plena, irretratável e irrevogável de todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos, não cabendo qualquer posterior reclamação ou revisão em razão de fatos conhecidos ou passíveis de conhecimento no momento da arrematação.

3. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

3.1. Poderão participar da presente licitação todos os interessados, pessoas físicas ou jurídicas, que compareçam no local, data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, desde que atendam integralmente às condições aqui previstas e apresentem a documentação exigida:

a) Pessoa Física:

- Documento de identificação oficial com fotografia (RG, CNH ou equivalente);
- Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- Ficha de Dados do Licitante, devidamente preenchida, conforme modelo constante no Anexo II deste Edital;
- Os documentos poderão ser apresentados:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

- Em **via original**;
- Ou em **cópia autenticada por tabelião de notas**;
- Ou ainda em **cópia simples acompanhada do respectivo original para autenticação administrativa** por servidor designado da Prefeitura Municipal de São João/PR.

b) Pessoa Jurídica:

- **Comprovante de inscrição e regularidade no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ)**;
- **Ato constitutivo, contrato social ou estatuto vigente, devidamente registrado**, acompanhado da **última alteração consolidada**, se houver;
- No caso de **sociedades por ações**, deverá ser apresentada também a **ata de eleição de seus administradores**;
- **Ficha de Dados do Licitante (Anexo I)**;
- Os documentos deverão ser apresentados:

- Em **via original**;
- Ou em **cópia autenticada por tabelião de notas**;
- Ou em **cópia simples com apresentação do original para conferência e autenticação administrativa** por servidor da Prefeitura Municipal de São João/PR.

3.1.1. Será admitida a participação **por meio de procurador**, desde que atendidos os seguintes requisitos:

- **Instrumento de procuração específico**, com poderes expressos para representar o outorgante no presente certame, praticar todos os atos inerentes à sua participação, inclusive:
 - Receber intimações;
 - Interpor ou desistir de recursos;
 - Assinar documentos e propostas.
- Quando o **procurador for sócio** da empresa, deverá apresentar **Documento de Identidade e CPF**.
- Quando o **procurador não for sócio**, deverá apresentar:
 - **Documento de Identidade e CPF**;
 - **Procuração em via original** (não sendo aceita apenas cópia simples, ainda que autenticada).
- Em qualquer hipótese, as cópias de documentos poderão ser **autenticadas por tabelião de notas ou administrativamente mediante apresentação do original**.

3.2. Não poderão participar do presente leilão:

- Interessados que estejam **impedidos de licitar ou contratar com a Administração Pública**, nos termos dos incisos III e IV do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- **Menores de 18 (dezoito) anos não emancipados**, mesmo que assistidos ou representados;
- Pessoas **interpostas em nome de terceiros**, com o intuito de fraudar a legislação vigente ou dissimular eventual impedimento.

3.3. Estão igualmente impedidas de participar:

- **Pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem nas hipóteses de vedação previstas no § 1º do art. 9º da Lei Federal nº 14.133/2021**, incluindo, entre outros:
 - Servidores públicos do Município de São João/PR;
 - Dirigentes de órgãos ou entidades da Administração Pública direta ou indireta, municipal, estadual ou federal;
 - Cônjuges, companheiros ou parentes em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, dos agentes públicos com atribuição de atuação no presente procedimento licitatório;
 - Sociedades cujo quadro societário contenha os indivíduos mencionados nas vedações acima.
- **Excetuam-se as hipóteses expressamente previstas na legislação vigente, quando aplicável.**

3.4. Os interessados deverão apresentar, no início da sessão pública:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

a) **1º Envelope – Documentação de Habilitação**, contendo os documentos exigidos nos subitens 3.1 e 3.1.1, conforme o caso (Pessoa Física ou Jurídica);

b) **2º Envelope – Proposta Comercial**, devidamente preenchida e assinada, contendo o valor do lance inicial para o(s) lote(s) de interesse, que poderá ser superior ao valor mínimo estabelecido neste Edital.

3.5. Os envelopes deverão ser apresentados:

• Lacrados, identificados externamente com as seguintes informações:

- "LEILÃO Nº 001/2025 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO" e
- "LEILÃO Nº 001/2025 – PROPOSTA COMERCIAL";
- Nome ou Razão Social do participante;
- Número do CNPJ ou CPF;

3.6. A não apresentação dos envelopes ou a entrega incompleta da documentação implicará a inabilitação do participante para o respectivo lote.

4. DA VISTORIA DOS BENS

4.1. Recomenda-se aos interessados que realizem a **vistoria prévia dos bens a serem leiloados**, de modo a conhecerem plenamente suas **condições físicas, localizações, confrontações, dimensões, ocupação, benfeitorias, restrições legais, fiscais, ambientais e características gerais**.

4.2. A vistoria poderá ser realizada a partir da publicação deste Edital, nos seguintes horários:

• Das 07h30min às 11h30min e das 13h00min às 17h00min, em dias úteis.

4.3. O agendamento da visita deverá ser realizado **previamente junto à Prefeitura Municipal de São João/PR**, pelo telefone **(46) 3533-8300**, indicando o lote de interesse e o responsável pelo acompanhamento da vistoria.

4.4. A realização da vistoria é de **exclusiva responsabilidade do interessado**, sendo que:

• A não realização da vistoria **não exime o licitante de sua responsabilidade quanto à aceitação das condições dos bens**;

• **Não caberá posteriormente qualquer alegação de desconhecimento** quanto ao estado de conservação, regularidade documental, localização, ocupação, restrições administrativas, ambientais ou quaisquer outras particularidades dos bens;

• Eventuais encargos futuros, inclusive regularizações de natureza tributária, fiscal, urbanística, cartorária, ambiental ou de outra espécie, **serão de inteira responsabilidade do arrematante**.

4.5. A participação no certame **implicará na aceitação plena, irretratável e irrevogável das condições dos bens** ora ofertados, nos termos do art. 5º, incisos I e II, da **Lei Federal nº 14.133/2021**.

5. DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DA SESSÃO

5.1. A sessão pública do leilão será realizada:

• **Data:** Dia 05 de agosto de 2025

• **Horário:** Às 09:00 horas

• **Local:** Sede da Prefeitura Municipal de São João, situada na Avenida XV de Novembro, nº 160, Centro, São João/PR.

5.2. Caso, por motivo de força maior, não haja expediente na data designada, a sessão será automaticamente transferida para o **primeiro dia útil subsequente**, no mesmo horário e local estabelecidos.

6. DO PROCEDIMENTO

6.1. A sessão pública do leilão terá início com o credenciamento dos participantes, que deverão apresentar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

a) Ficha de Credenciamento devidamente preenchida e assinada, conforme modelo constante do Anexo I deste Edital;

b) Documento de identificação oficial com foto (para pessoa física) ou atos constitutivos e documentos do representante legal (para pessoa jurídica);

c) Procuração com firma reconhecida, quando for o caso de representação por procurador.

6.2. Somente os participantes devidamente credenciados poderão apresentar os envelopes contendo:

a) Envelope 01 – Documentação de Habilitação;

b) Envelope 02 – Proposta Comercial.

6.3. Os envelopes deverão ser entregues lacrados, identificados externamente com as seguintes informações:

"LEILÃO Nº 001/2025 – DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO" ou "PROPOSTA COMERCIAL", acompanhados da razão social ou nome do participante e do respectivo CPF ou CNPJ.

6.4. Após o credenciamento e recebimento dos envelopes, a Comissão Permanente de Licitação realizará a abertura do Envelope de Documentação de Habilitação, com a verificação dos documentos apresentados, conforme o disposto no item 3 deste Edital.

6.5. Somente os participantes considerados habilitados terão seus envelopes de Proposta Comercial abertos e poderão participar da etapa de lances verbais.

Os envelopes de proposta dos inabilitados serão devolvidos lacrados.

6.6. Concluída a fase de habilitação, o leilão será conduzido por servidor público designado como leiloeiro administrativo, nos termos do art. 31, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, com observância dos princípios da legalidade, publicidade, igualdade, competitividade e vinculação ao instrumento convocatório.

6.7. Os lances serão exclusivamente verbais, iniciando-se pelo valor mínimo estabelecido para cada item ou pelo valor da proposta escrita mais vantajosa, se houver, sendo declarado vencedor o licitante que apresentar o maior lance válido.

6.8. Será lavrada ata circunstanciada da sessão pública, contendo o registro de todos os atos praticados, lances ofertados e as ocorrências relevantes, que será assinada pelo leiloeiro administrativo e pelos licitantes presentes.

6.9. Não serão aceitos lances inferiores ao valor de avaliação estabelecido neste Edital, sendo vedada a aceitação de qualquer proposta que despreze o preço mínimo fixado.

6.10. O leiloeiro poderá fixar, antes do início de cada rodada de lances, um valor mínimo de incremento entre lances sucessivos, informando previamente a todos os participantes da sessão.

6.11. Para cada item ofertado, será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo de avaliação estabelecido neste Edital.

6.12. O leilão será realizado por item individualmente considerado, conforme a discriminação constante deste Edital e seus anexos, sendo os valores mínimos de avaliação aqueles aprovados como base inicial para a oferta.

6.13. Em observância ao art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14.133/2021, o Município não alienará bens para os quais os lances não alcancem o valor de avaliação fixado neste Edital.

6.14. O leiloeiro anunciará cada item em oferta e aguardará a manifestação dos interessados com propostas de maior valor (lances sucessivos).

6.15. Durante a sessão serão permitidas ofertas sucessivas de lances, devendo cada novo lance ser obrigatoriamente superior ao último lance ofertado, sendo vedada a apresentação de lances de valor igual ao anterior.

6.16. Quando não houver mais lances para determinado item, o leiloeiro adjudicará o bem ao proponente do maior lance.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

6.16.1. O mesmo procedimento será aplicado sucessivamente a cada item listado no certame.
6.17. Os itens que, porventura, não receberem lances válidos, poderão ser incluídos em leilões futuros, processos licitatórios subsequentes ou outras formas de alienação legalmente previstas, conforme deliberação da Administração Pública.

6.18. Todos os atos e decisões do leiloeiro durante a sessão poderão ser acompanhados pelos participantes e serão imediatamente registrados em ata, conferindo plena publicidade e segurança jurídica ao procedimento.

7. DO PAGAMENTO E DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

7.1. O pagamento dos bens arrematados deverá ser efetuado à vista, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da arrematação, mediante **guia de recolhimento emitida pelo Município de São João/PR.**

7.2. Os valores pagos são irrevogáveis e irretratáveis, não sendo permitida a desistência da compra, a devolução de valores pagos ou o pleito de revisão posterior. Em caso de descumprimento das condições do Edital, será aplicada multa de **20% (vinte por cento)** sobre o valor da arrematação, **sem prejuízo das demais sanções legais cabíveis.**

7.3. O arrematante que não efetuar o pagamento no prazo estipulado perderá automaticamente o direito ao bem, podendo este ser destinado a novo leilão, além de ser **declarado inidôneo para licitar e contratar com a Administração Pública,** nos termos do art. 156, incisos III e IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.4. Após a comprovação do pagamento integral, o Município providenciará a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo máximo de **30 (trinta) dias úteis,** a contar da comprovação do pagamento, devendo o arrematante comparecer ao cartório competente munido de todos os documentos necessários.

7.5. São de inteira e exclusiva responsabilidade do arrematante todas as despesas e encargos decorrentes da transferência de propriedade, incluindo, mas não se limitando a:

- **Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;**
- **Taxas e emolumentos cartoriais;**
- **Certidões pessoais e do imóvel;**
- **Desmembramentos, desdobros, averbações, registros e retificações eventualmente necessários;**
- **Laudêmios (se incidentes), taxas de fiscalização e quaisquer outros encargos legais.**

7.6. Cabe exclusivamente ao arrematante a regularização de quaisquer pendências administrativas, tributárias, urbanísticas, ambientais ou registrais relativas ao imóvel a partir da formalização da arrematação, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade por regularizações posteriores.

7.7. O inadimplemento no pagamento integral no prazo estabelecido ensejará a imediata perda dos direitos sobre o bem, autorizando o Município a adotar medidas administrativas, extrajudiciais e/ou judiciais para:

- **Anulação da arrematação;**
- **Reintegração na posse do bem;**
- **Aplicação das sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável.**

7.8. A arrematação não importa em sub-rogação automática de eventuais obrigações ou encargos de responsabilidade do Município, salvo aqueles expressamente definidos em lei.

7.9. O arrematante assume integral ciência e concordância com as condições aqui estabelecidas, conforme previsto no art. 5º da Lei nº 14.133/2021, vinculando-se integralmente às obrigações decorrentes da arrematação.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

8.1. Constituem obrigações do arrematante:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

- a) Efetuar o **pagamento integral do valor do lance vencedor**, no prazo e condições estabelecidos neste Edital;
- b) Arcar com **todas as despesas relativas à lavratura da escritura pública, ao registro e à transferência do imóvel**, bem como todos os custos cartorários, emolumentos, certidões, taxas, alvarás, averbações e demais encargos legais incidentes;
- c) Assinar a **ata de arrematação** imediatamente após o encerramento da sessão pública, na presença do leiloeiro e da comissão designada;
- d) Providenciar, **às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, a transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente**, no prazo estabelecido;
- e) Respeitar integralmente a **legislação municipal vigente**, especialmente as normas de **uso, ocupação e parcelamento do solo urbano, normas ambientais e de zoneamento** aplicáveis ao imóvel arrematado;
- f) Responder pelo **pagamento de todos os tributos, impostos, taxas e encargos fiscais, administrativos, ambientais e registrares incidentes sobre o imóvel**, a partir da data da lavratura da escritura pública, ainda que relativos a débitos pendentes não informados anteriormente;
- g) Responder integralmente por **perdas e danos causados à Administração ou a terceiros**, em razão de ações ou omissões dolosas ou culposas relacionadas à aquisição, regularização, uso ou fruição do imóvel arrematado;
- h) Cumprir rigorosamente **todas as obrigações e exigências decorrentes deste Edital, de seus anexos e do processo licitatório**, sem alegação de desconhecimento;
- i) Efetuar, às suas expensas, **todos os registros, averbações e procedimentos cartorários e administrativos necessários para a formalização da titularidade e plena disponibilidade jurídica do imóvel**, em seu nome;
- j) Assumir integralmente **todos os custos diretos e indiretos** decorrentes da arrematação e da transferência da propriedade, **sem direito a qualquer restituição, compensação ou reembolso por parte da Administração Pública**;
- k) **Eximir o Município de qualquer responsabilidade futura** relacionada a direitos de terceiros, pendências jurídicas, administrativas ou ambientais não identificadas previamente, que venham a incidir sobre o imóvel arrematado;
- l) Observar e cumprir, quando for o caso, **as normas de proteção ao patrimônio histórico, cultural e ambiental** eventualmente incidentes sobre o bem, responsabilizando-se integralmente por eventuais restrições ou condicionantes existentes;
- m) Reconhecer que a **participação no certame implica ciência inequívoca de todas as condições, ônus e encargos relacionados ao imóvel**, não sendo admitida posterior alegação de desconhecimento, nos termos do **art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021**.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. O arrematante que deixar de cumprir, total ou parcialmente, as obrigações assumidas neste Edital e no ato da arrematação estará sujeito, **sem prejuízo de outras sanções cabíveis previstas na Lei Federal nº 14.133/2021**, às seguintes penalidades, aplicadas de forma proporcional à gravidade da infração:

- a) **Multa de mora diária de 0,1% (zero vírgula um por cento)** sobre o valor da arrematação, em caso de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações, pelo prazo de até **30 (trinta) dias**;
- b) **Multa de mora diária de 0,2% (zero vírgula dois por cento)** sobre o valor da arrematação, para atrasos superiores a **30 (trinta) dias** e limitados a **60 (sessenta) dias**, sem prejuízo da rescisão unilateral por inadimplemento;
- b.1) Os atrasos superiores a **60 (sessenta) dias** serão considerados **inexecução total ou parcial do objeto da licitação**, ensejando a aplicação de **multa compensatória de até 50% (cinquenta**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

por cento) sobre o valor da arrematação, **sem prejuízo da rescisão unilateral da adjudicação e da aplicação das sanções adicionais cabíveis.**

9.2. Salvo em casos de força maior ou caso fortuito, devidamente comprovados e aceitos pela Administração Pública, a inexecução, ainda que parcial, das obrigações estabelecidas neste Edital poderá acarretar, cumulativamente ou não, as seguintes sanções administrativas, nos termos do **art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021**:

a) Advertência formal, por escrito, para infrações de menor gravidade e quando não houver reincidência (**art. 156, I**);

b) Multa pecuniária, nas hipóteses já estabelecidas neste Edital;

c) Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração Pública Municipal, pelo prazo de até **2 (dois) anos**, em caso de inexecução contratual, inadimplemento grave, comportamento doloso ou reincidência (**art. 156, III**);

d) Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública em âmbito nacional, nos casos de infrações gravíssimas que comprometam a idoneidade e a boa-fé do licitante, nos termos do **art. 156, IV**.

9.3. A aplicação das penalidades obedecerá aos princípios do contraditório, ampla defesa e devido processo legal, garantidos os prazos recursais e procedimentos estabelecidos na **Lei Federal nº 14.133/2021** e regulamentação municipal vigente.

9.4. As multas e penalidades aplicadas poderão ser descontadas de eventual valor já pago pelo arrematante, sem prejuízo da cobrança administrativa ou judicial dos valores remanescentes.

9.5. A imposição das sanções aqui previstas **não exime o arrematante do integral ressarcimento por eventuais prejuízos causados à Administração Pública**, inclusive os danos emergentes e lucros cessantes, bem como da adoção das demais providências legais cabíveis.

10. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

10.1. Dos atos praticados no decorrer do certame caberão **recursos administrativos**, conforme previsto no **art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021**, mediante **petição fundamentada dirigida à autoridade superior**, por intermédio daquela que praticou o ato impugnado.

10.2. Em especial, das decisões de **anulação ou revogação da licitação** caberá recurso, no prazo de **05 (cinco) dias úteis**, contados da data de ciência oficial da decisão pelo interessado.

10.3. O recurso deverá ser interposto por escrito, devidamente fundamentado, contendo a identificação do recorrente, os fatos, fundamentos legais e a especificação do pedido, acompanhado de documentos comprobatórios que entender pertinentes.

10.4. Interposto o recurso, a autoridade responsável pela condução do certame poderá, no prazo de **03 (três) dias úteis**, exercer o juízo de retratação. Caso não o faça, deverá encaminhar o recurso, devidamente informados, à autoridade competente para decisão.

10.5. A ausência de interposição de recurso nos prazos estabelecidos implicará na **preclusão do direito recursal**, tornando definitivos os atos administrativos praticados.

10.6. Os recursos não terão efeito suspensivo automático, salvo quando expressamente concedido pela autoridade competente, na forma do **§3º do art. 165 da Lei nº 14.133/2021**.

10.7. Aplica-se, subsidiariamente, ao processamento dos recursos, no que couber, o disposto na **Lei nº 14.133/2021**, no Código de Processo Civil e na legislação municipal pertinente.

11. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. A participação no presente leilão implica o **conhecimento prévio, integral e a aceitação plena, irretratável e irrevogável das condições estabelecidas neste Edital, em seus anexos, no Termo de Referência, bem como na Lei Municipal nº 2.052/2024 e na Lei Federal nº 14.133/2021.**

11.2. A realização do leilão **não implica obrigação de venda por parte do Município de São João/PR**, caso não sejam atingidos os **valores mínimos de avaliação estabelecidos** neste Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

11.3. O Município de São João/PR reserva-se o direito de, **a qualquer tempo e mediante justificativa fundamentada, adiar, suspender, retificar, revogar ou anular total ou parcialmente o presente Edital e o respectivo procedimento**, inclusive retirar lotes da licitação, sem que disso decorra direito a qualquer tipo de indenização, compensação ou ressarcimento aos participantes, respeitados os princípios da motivação e do interesse público.

11.4. Até a retirada dos bens arrematados, o dirigente do órgão promotor do leilão poderá **revogá-lo ou anulá-lo, de ofício ou por provocação de terceiros, de forma fundamentada, por razões de interesse público superveniente ou por ilegalidade constatada**, nos termos do art. 71 da Lei Federal nº 14.133/2021.

11.4.1. Na hipótese de **anulação por culpa do arrematante**, este **não fará jus à restituição de valores eventualmente pagos**, além da aplicação das penalidades cabíveis.

11.5. **Não será concedida qualquer forma de garantia, implícita ou explícita, quanto às condições físicas, jurídicas, urbanísticas, registrais ou documentais dos bens alienados**, sendo de inteira responsabilidade do arrematante as providências relativas à verificação prévia de tais condições.

11.6. O arrematante será integralmente **responsável pela destinação e uso regular dos bens adquiridos, respondendo civil, administrativa e criminalmente por eventual descumprimento da legislação vigente, normas urbanísticas, ambientais, fiscais, registrais, consumeristas ou de qualquer outra natureza aplicável**.

11.7. Os casos omissos neste Edital serão resolvidos pela **Comissão Permanente de Licitação**, observando-se a legislação pertinente e, supletivamente, os princípios gerais de direito público e os dispositivos subsidiários da **Lei nº 14.133/2021**.

11.8. Informações e **esclarecimentos adicionais** poderão ser obtidos junto à **Comissão Permanente de Licitação**, na sede da Prefeitura Municipal de São João/PR, situada na **Avenida XV de Novembro, nº 160, Centro, São João/PR**, pelo telefone **(46) 3533-8325** ou pelo e-mail licitacao@saojoao.pr.gov.br.

11.9. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Edital, fica eleito o **Foro da Comarca de São João/PR**, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

São João/PR, 26 de junho de 2025.

CLOVIS MATEUS CUCCOLOTTO

Prefeito Municipal de São João

ANDERSON CAMARGO CARDOSO

Presidente da Comissão Permanente de Licitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

LEILÃO Nº 002/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 148/2024

1. OBJETO

Este Termo de Referência tem por objeto a **reabertura da sessão pública do Leilão nº 002/2024**, com a finalidade de dar continuidade à alienação de bens imóveis inservíveis (desafetados) pertencentes ao Município de São João/PR, **excetuando-se o item 02 (Lote 01-A da Quadra 09), já arrematado, e o item 01 (Lote 01), que será objeto de permuta em processo administrativo específico.**

A nova sessão visa ampliar as chances de alienação dos imóveis remanescentes, otimizando o aproveitamento do patrimônio público, conforme autorizado pela **Lei Municipal nº 2.052, de 06 de março de 2024.**

2. FUNDAMENTO LEGAL

A reabertura está amparada:

- No art. 6º, inciso XL, e art. 28, §2º, da Lei Federal nº 14.133/2021;
- Na **Lei Municipal nº 2.052/2024**, que desafeta e autoriza a subdivisão e alienação do Lote 01 da Quadra 09, do Loteamento Residencial Jardim América II;
- No **Edital do Leilão nº 002/2024**, que prevê a alienação por item, pelo critério de **maior lance**.

3. LOTES DISPONÍVEIS PARA A NOVA SESSÃO

ITEM	LOTE	ÁREA (m²)	VALOR AVALIADO (R\$)
03	Lote 01-B	400,00	64.980,00
04	Lote 01-C	400,00	64.980,00
05	Lote 01-D	400,00	64.980,00
06	Lote 01-E	517,50	84.067,87
07	Lote 01-F	400,00	64.980,00
08	Lote 01-G	400,00	64.980,00
09	Lote 01-H	400,00	64.980,00
10	Lote 01-I	400,00	64.980,00
Total	—	3.317,50	R\$ 538.927,87

4. CRITÉRIO DE JULGAMENTO

O julgamento se dará pelo **maior lance por item**, desde que respeitado o valor mínimo de avaliação estabelecido na Lei nº 2.052/2024.

5. LOCAL, DATA E HORÁRIO

A nova sessão será realizada na **Sede da Prefeitura Municipal de São João**, situada na **Avenida XV de Novembro, nº 160**, Centro, São João/PR.

A **data e horário** da nova sessão serão definidos por publicação oficial, com antecedência legal mínima.

6. DO PAGAMENTO

6.1. Os bens arrematados serão pagos **à vista**, no prazo máximo de **30 (trinta) dias**, por meio de guia fornecida pelo Município.

6.2. Os valores pagos serão **irretratáveis**, não sendo permitida devolução em caso de desistência da compra ou descumprimento do edital, sob pena de aplicação de **multa de 20% (vinte por cento)** sobre o valor da arrematação, além de outras sanções previstas em lei.

6.3. O arrematante que **não efetuar o pagamento** no prazo estipulado **perderá o direito ao bem**, que poderá retornar para novo leilão, além de ser declarado **inidôneo**, nos termos do art. 156, incisos III e IV, da Lei nº 14.133/2021.

6.4. Após a integralização do pagamento, o Município **se exime de qualquer responsabilidade** por perdas, avarias ou deteriorações dos bens não retirados no prazo estabelecido.

7. JUSTIFICATIVA

A reabertura da sessão pública do Leilão nº 002/2024 mostra-se necessária diante da **frustração parcial da sessão anterior**, na qual apenas o **item 02** foi regularmente arrematado. Permanecem disponíveis para alienação **oito lotes**, devidamente desafetados e autorizados para venda pela **Lei Municipal nº 2.052, de 06 de março de 2024**, que transformou a área em bens dominicais, aptos à alienação por meio de procedimento licitatório.

A realização de nova sessão assegura:

- A **destinação eficiente e transparente de bens públicos inservíveis**, que não atendem mais ao interesse institucional direto da Administração;
- A **possibilidade de incremento da receita pública**, por meio da conversão de ativos imóveis em recursos financeiros passíveis de aplicação em políticas públicas prioritárias;
- A **conformidade com os princípios da administração pública**, especialmente os da **legalidade, publicidade, eficiência, economicidade, interesse público e transparência** (art. 5º da Lei nº 14.133/2021);
- A **continuidade do processo licitatório** iniciado, respeitando os atos já realizados e a igualdade de oportunidades aos interessados.

Dessa forma, a nova sessão representa não apenas uma medida administrativa correta, mas também **necessária e vantajosa para o Município de São João**, com respaldo jurídico, técnico e orçamentário, conforme os autos do Processo Administrativo nº 148/2024.

São João/PR, 24 de abril de 2025.

Cristiano Santos Lima

Secretário de Administração e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

ANEXO II – FICHA DE CREDENCIAMENTO

MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO – PR

LEILÃO Nº 001/2025

REABERTURA DE SESSÃO DO LEILÃO Nº 002/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 148/2024

FICHA DE CREDENCIAMENTO

TIPO DE PARTICIPANTE:

() Pessoa Física () Pessoa Jurídica

DADOS DO PARTICIPANTE:

- Nome/Razão Social: _____
- CPF/CNPJ: _____
- RG/Inscrição Estadual: _____
- Endereço: _____
- Bairro: _____ Cidade: _____
- Estado: _____ CEP: _____
- Telefone: _____ Celular: _____
- E-mail: _____

DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL (se aplicável):

- Nome: _____
- CPF: _____ RG: _____
- Endereço: _____
- Telefone: _____ Celular: _____
- E-mail: _____

DECLARAÇÃO

Declaro, sob as penas da lei, para todos os fins de direito, que:

1. Estou ciente e aceito integralmente as condições constantes no Edital do Leilão nº 003/2025 – Reabertura de Sessão do Leilão nº 002/2024;
2. As informações prestadas nesta Ficha de Credenciamento são verdadeiras e autênticas;
3. Estou ciente de que a apresentação de documentos ou informações falsas ensejará a minha desclassificação e a aplicação das penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
4. Não me enquadro em qualquer hipótese de impedimento prevista no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021;
5. Estou plenamente ciente de que os bens serão alienados no estado de conservação em que se encontram, isentando o Município de São João/PR de quaisquer responsabilidades por reformas, reparos, vícios ocultos, incorreções, pendências ou irregularidades de qualquer natureza;
6. Comprometo-me a respeitar integralmente as obrigações assumidas, especialmente aqueles referentes ao pagamento, transferência e regularização dos bens arrematados.

São João/PR, ____ de _____ de 2025.

Assinatura do Participante ou Representante Legal:

Nome Legível: _____



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

DOCUMENTOS ANEXOS À FICHA DE CREDENCIAMENTO

PESSOA FÍSICA

- () Documento oficial de identidade com foto (RG, CNH ou equivalente)
- () Cadastro de Pessoa Física (CPF)
- () Comprovante de endereço atualizado (emitido nos últimos 90 dias)
- () Procuração com firma reconhecida em cartório (se for o caso de representação por procurador)

PESSOA JURÍDICA

- () Contrato Social, Estatuto ou Ato Constitutivo em vigor, com todas as alterações consolidadas, devidamente registrado no órgão competente
- () Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) atualizado
- () Documento oficial de identidade com foto do Representante Legal
- () Procuração com firma reconhecida em cartório (quando o representante não for sócio ou administrador constante no ato constitutivo)

PARA USO EXCLUSIVO DA COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO

Credenciamento:

- () Deferido () Indeferido

Motivo do Indeferimento (se aplicável):

Responsável pelo Credenciamento: _____

Assinatura do Presidente da Comissão Permanente de Licitação



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

ANEXO III – PROPOSTA COMERCIAL

PROPOSTA COMERCIAL PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO Nº 001/2025

REABERTURA DE SESSÃO DO LEILÃO Nº 002/2024

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 296/2025

MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO – PR

DADOS DO PROPONENTE

- Nome/Razão Social:
- CPF/CNPJ:
- RG/Inscrição Estadual:
- Endereço Completo:
- Bairro:
- Cidade:
- Estado:
- CEP:
- Telefone:
- Celular:
- E-mail:

DADOS DO REPRESENTANTE LEGAL (se aplicável)

- Nome:
- CPF:
- RG:
- Endereço:
- Telefone:
- Celular:
- E-mail:

OBJETO DA PROPOSTA

Por meio da presente, formalizo minha proposta de aquisição do(s) bem(ns) imóvel(is) constante(s) do Edital de Leilão nº 001/2025, conforme abaixo discriminado:

ITEM	LOTE	ÁREA (m²)	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR OFERTADO (R\$)
03	01-B	400,00	64.980,00	
04	01-C	400,00	64.980,00	
05	01-D	400,00	64.980,00	
06	01-E	517,50	84.067,87	
07	01-F	400,00	64.980,00	
08	01-G	400,00	64.980,00	
09	01-H	400,00	64.980,00	
10	01-I	400,00	64.980,00	

Observação: Conforme previsto no Edital, o julgamento será pelo critério de maior lance por item, respeitado o valor mínimo de arrematação.

DECLARAÇÕES

Declaro, para os devidos fins:

Que estou ciente e aceito, de forma integral, irretratável e irrevogável, todas as condições constantes no Edital do Leilão nº 001/2025, seus anexos e demais normas aplicáveis;

- Que estou plenamente ciente de que os imóveis serão alienados no estado de conservação em que se encontram, isentando o Município de quaisquer responsabilidades futuras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

- Que me responsabilizo integralmente pelo pagamento de tributos, despesas de transferência, registros, ITBI, taxas e demais encargos incidentes sobre o(s) imóvel(is);
- Que atenderei integralmente às exigências documentais e prazos estabelecidos no Edital;
- Que não estou impedido de licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

LOCAL E DATA

São João/PR, ____ de _____ de 2025.

ASSINATURA DO PROPONENTE OU REPRESENTANTE LEGAL

[Nome legível]

[Assinatura]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

ANEXO IV – MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL Nº XXX/2025

LEILÃO Nº 00X/2025 (Reabertura de Sessão do Leilão nº 002/2024)

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 296/2025

Pelo presente instrumento particular de contrato de compra e venda de imóvel, de um lado o **MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO**, Estado do Paraná, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº **76.995.422/0001-06**, com sede na Avenida XV de Novembro, nº 160, Centro, São João/PR, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, **Sr. CLOVIS MATEUS CUCCOLOTTO**, doravante denominado **VENDEDOR**, e, de outro lado, **[NOME DO ARREMATANTE]**, **[nacionalidade]**, **[estado civil]**, **[profissão]**, portador da Cédula de Identidade RG nº **[número]** e inscrito no CPF sob nº **[número]**, residente e domiciliado à **[endereço completo]**, doravante denominado **COMPRADOR**, resolvem firmar o presente contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a **compra e venda do imóvel arrematado pelo COMPRADOR no Leilão nº 00X/2025, Reabertura de Sessão do Leilão nº 002/2024**, integrante do patrimônio dominical do MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO, desafetado e autorizado à alienação pela **Lei Municipal nº 2.052, de 06 de março de 2024**, conforme descrito a seguir:

Lote: [informar o lote arrematado]

Quadra: 09 do Loteamento Residencial Jardim América II

Área Total: [informar área] m²

Valor da Arrematação: R\$ [valor numérico e por extenso]

1.2. O imóvel foi regularmente **arrematado pelo COMPRADOR durante a sessão pública do Leilão nº 00X/2025**, realizada em **[DATA]**, sob a condução da Comissão Permanente de Licitação e do leiloeiro designado, nos termos da respectiva **Ata de Arrematação**, a qual passa a integrar este contrato como **Anexo I**, para todos os efeitos legais.

1.3. O imóvel objeto deste contrato encontra-se **devidamente desafetado pela Lei Municipal nº 2.052/2024**, transformado em **bem dominical**, livre de vinculação ao uso público direto, encontrando-se **juridicamente apto à alienação patrimonial mediante processo licitatório**.

1.4. O COMPRADOR declara que teve pleno acesso a todas as informações relativas ao imóvel, inclusive **laudos de avaliação, plantas, registros e especificações técnicas**, e que realizou, facultativamente, **vistoria prévia** no bem, não podendo alegar, após a assinatura deste instrumento, desconhecimento quanto à localização, confrontações, características físicas, situação documental, ônus ou encargos eventualmente incidentes.

1.5. A presente venda pública obedece integralmente às disposições da **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, do **Edital de Leilão nº 00X/2025**, do respectivo Termo de Referência, e aos princípios constitucionais que regem a alienação de bens públicos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

2.1. O preço certo e ajustado da presente compra e venda é de **R\$ [VALOR EM NÚMEROS] ([VALOR POR EXTENSO])**, correspondente ao **valor do lance vencedor ofertado e homologado no Leilão nº 00X/2025**, de acordo com a Ata de Arrematação anexa.

2.2. O pagamento será realizado **à vista, em parcela única**, mediante depósito ou transferência bancária exclusivamente para a seguinte conta de titularidade do Município de São João:

• **Banco:** [NOME DO BANCO]

• **Agência:** [NÚMERO]

• **Conta Corrente:** [NÚMERO]



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

• **Titular:** Prefeitura Municipal de São João

• **CNPJ:** 76.995.422/0001-06

2.3. O pagamento deverá ser integralmente efetuado no prazo máximo de **30 (trinta) dias corridos**, contados da **assinatura da ata de arrematação**, conforme previsto no Edital de Leilão nº 00X/2025.

2.4. O comprovante de pagamento deverá ser apresentado e protocolado junto à **Secretaria Municipal de Administração e Finanças**, no prazo máximo de **02 (dois) dias úteis** após a efetivação da operação bancária.

2.5. A inobservância dos prazos e condições de pagamento estabelecidos neste contrato e no Edital implicará na aplicação das sanções previstas, incluindo a **perda do valor pago, rescisão unilateral da venda, aplicação de multa e eventual declaração de inidoneidade do arrematante**, nos termos da **Lei Federal nº 14.133/2021 e do Edital de Leilão**.

2.6. As partes reconhecem que, por se tratar de alienação de bem público, **não há possibilidade de parcelamento, descontos, abatimentos, compensações ou renegociações posteriores do valor da arrematação**, salvo nas hipóteses expressamente previstas em lei.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

3.1. Após a **comprovação do pagamento integral** do valor estabelecido na Cláusula Segunda, o **COMPRADOR** poderá tomar posse do imóvel mediante **autorização formal emitida pela Divisão de Patrimônio do Município de São João/PR**, ressalvado que o **registro definitivo da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente somente poderá ser realizado após autorização expressa do Chefe do Poder Executivo Municipal**, a qual será concedida após verificação formal e documental do cumprimento integral das obrigações contratuais e legais.

3.2. O **COMPRADOR** deverá apresentar à Administração Municipal, no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis contados da comprovação do pagamento integral**, toda a documentação pessoal e os documentos adicionais eventualmente solicitados, necessários à lavratura da **Escritura Pública de Compra e Venda**, a ser formalizada junto a Tabelionato de Notas indicado pela Administração.

3.3. O **COMPRADOR** será convocado oficialmente para assinatura da Escritura Pública, devendo comparecer no prazo máximo de **05 (cinco) dias úteis**, contados do recebimento da convocação, sob pena de aplicação das sanções previstas neste contrato e no edital.

3.4. Após a lavratura da Escritura Pública, o **COMPRADOR** se obriga a providenciar, **às suas expensas e sob sua total responsabilidade, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias:**

- a) O registro da Escritura Pública junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;
- b) A apresentação à Administração Municipal de **cópia autenticada da Escritura registrada**, acompanhada de **certidão de matrícula atualizada** do imóvel;
- c) A comprovação da regularização e transferência da titularidade junto aos órgãos competentes, especialmente:

- **Cartório de Registro de Imóveis competente;**
- **Prefeitura Municipal de São João/PR (atualização cadastral e lançamento de IPTU);**
- **Outros órgãos eventualmente competentes, conforme a natureza e a situação do imóvel.**

3.5. O descumprimento injustificado dos prazos ou das providências estabelecidas nesta cláusula poderá acarretar, a exclusivo critério da Administração Pública:

- **a rescisão unilateral da arrematação e da escritura pública de compra e venda;**
- **a perda dos valores pagos pelo COMPRADOR;**
- **a adoção de medidas legais e administrativas para a retomada do imóvel e reintegração da posse ao Município;**



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

• a aplicação de sanções administrativas, inclusive as previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e neste contrato.

3.6. É expressamente vedado ao COMPRADOR, antes da efetiva lavratura e registro da Escritura Pública no Cartório de Registro de Imóveis em seu nome:

• ceder, prometer ceder, alienar, permutar, onerar, gravar com ônus reais, dar em garantia, prometer venda ou qualquer outro ato que transfira ou comprometa o domínio, posse ou uso do imóvel.

3.7. Todas as despesas, tributos, taxas e encargos incidentes sobre a transferência da propriedade serão integralmente suportados pelo COMPRADOR, incluindo, mas não se limitando a:

- Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI);
- Taxas cartoriais, emolumentos, escrituras e eventuais rerratificações;
- Certidões pessoais, fiscais, tributárias e registrais;
- Averbações, registros, desmembramentos, unificações, regularizações urbanísticas e ambientais;
- Alvarás, taxas de fiscalização, laudêmos (se incidentes), e demais encargos legais ou administrativos.

3.8. O Município não responderá por qualquer encargo, ônus ou despesa decorrente de regularização documental, registral, tributária, ambiental, urbanística ou de qualquer outra natureza, assumindo o COMPRADOR a total responsabilidade pela adequação do imóvel junto aos órgãos competentes.

CLÁUSULA QUARTA – DO ESTADO DO IMÓVEL

4.1. O COMPRADOR declara expressamente que teve plena oportunidade de vistoriar o imóvel antes da arrematação, estando ciente e de acordo com as suas condições físicas, estruturais, ambientais, urbanísticas, registrais e documentais, bem como de eventuais restrições legais incidentes sobre o bem, aceitando-o nas condições em que se encontra, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento ou vício de consentimento.

4.2. O imóvel é adquirido no estado de conservação e situação em que atualmente se encontra, sendo de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR as providências necessárias à regularização ou adequação documental, urbanística, ambiental, tributária, registral ou cartorial do bem, conforme sua destinação.

4.3. O VENDEDOR não presta qualquer garantia expressa ou implícita quanto ao estado físico, documental, jurídico, urbanístico ou ambiental do imóvel, não se responsabilizando:

- Por vícios ocultos ou aparentes;
- Por defeitos construtivos, estruturais ou de conservação;
- Por pendências tributárias, administrativas, ambientais, fiscais ou judiciais que recaírem sobre o bem, ainda que descobertas posteriormente;
- Por restrições urbanísticas, ambientais ou de uso do solo, existentes ou futuras;
- Por eventuais ocupações, benfeitorias, edificações irregulares ou pendências junto a concessionárias de serviços públicos.

4.4. O COMPRADOR reconhece que assume integralmente o risco e a responsabilidade por todas as providências de regularização e destinação futura do imóvel, incluindo as providências legais, administrativas, técnicas e financeiras necessárias ao pleno exercício do direito de propriedade.

4.5. A presente cláusula não exclui o dever do COMPRADOR de observar, após a assinatura deste contrato, as legislações municipais, estaduais e federais aplicáveis à ocupação e utilização do imóvel, bem como as obrigações acessórias decorrentes da sua futura exploração, edificação, parcelamento ou uso.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

5.1. Obrigações do VENDEDOR (Município de São João/PR):

- a) Proceder à **entrega formal do imóvel** ao COMPRADOR, mediante autorização da Divisão de Patrimônio, livre e desembaraçado de quaisquer **ônus ou gravames administrativos e judiciais de sua responsabilidade direta até a data da lavratura da Escritura Pública**;
- b) Disponibilizar e fornecer ao COMPRADOR os **documentos de sua responsabilidade institucional** necessários à formalização da Escritura Pública de Compra e Venda;
- c) Proceder à lavratura da **Escritura Pública de Compra e Venda**, observados os prazos e formalidades previstos neste contrato e no Edital de Leilão;
- d) Atuar com a devida **boa-fé administrativa** no cumprimento de suas obrigações contratuais e legais.

5.2. Obrigações do COMPRADOR:

- a) Efetuar o **pagamento integral do valor ajustado da arrematação**, nos prazos e condições estabelecidos neste contrato e no Edital;
- b) Arcar com **todas as despesas, tributos, taxas, emolumentos, alvarás, registros, certidões, averbações e demais custos** decorrentes da lavratura da escritura, registro imobiliário e plena transferência da propriedade, sem qualquer ônus para o VENDEDOR;
- c) Regularizar, às suas expensas, eventuais **pendências administrativas, fiscais, urbanísticas, ambientais ou registrais** que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel após a lavratura da Escritura Pública;
- d) Respeitar integralmente as **normas municipais de uso, ocupação, parcelamento e aproveitamento do solo urbano**, inclusive as restrições ambientais, edículas, patrimoniais, de zoneamento e demais normas de ordenamento territorial vigentes no Município de São João/PR;
- e) Iniciar o pagamento de **todos os tributos, encargos fiscais e taxas incidentes sobre o imóvel (IPTU, taxas municipais, contribuições de melhorias e outros tributos)**, a partir da assinatura da **Escritura Pública de Compra e Venda**;
- f) Assumir integral responsabilidade quanto ao uso, destinação e exploração do imóvel, isentando o Município de qualquer responsabilidade futura decorrente da aquisição e fruição do bem;
- g) Atender prontamente às **convocações administrativas**, apresentando a documentação necessária para a lavratura e registro da Escritura Pública nos prazos fixados neste contrato e no Edital;
- h) Não ceder, transferir, alienar, prometer vender ou onerar o imóvel, a qualquer título, **antes da efetiva lavratura e registro da Escritura Pública em seu nome no Registro de Imóveis competente**.

CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES

6.1. O **inadimplemento de qualquer obrigação contratual** por parte do COMPRADOR, seja no pagamento, nos prazos, na documentação ou na transferência da titularidade, acarretará as seguintes penalidades, de forma isolada ou cumulativa, a critério da Administração Pública:

- a) Aplicação de **multa compensatória de 20% (vinte por cento)** sobre o valor total do lance vencedor, sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e patrimoniais;
- b) **Rescisão unilateral do contrato**, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos termos do art. 137 da **Lei Federal nº 14.133/2021**;
- c) **Perda do direito ao bem arrematado**, com possibilidade de nova alienação do imóvel por parte da Administração Pública;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

d) Aplicação das sanções administrativas previstas nos incisos III e IV do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, consistentes em:

- **Suspensão temporária de participação em licitações e impedimento de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 2 (dois) anos;**
- **Declaração de inidoneidade para licitar e contratar com a Administração Pública em âmbito nacional, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação na forma da lei.**

6.2. Em nenhuma hipótese será devida a restituição de quaisquer valores eventualmente pagos pelo COMPRADOR, ainda que de forma parcial, em caso de **desistência, descumprimento, inadimplemento, rescisão contratual, ou impossibilidade de registro da propriedade por culpa ou omissão do arrematante.**

6.3. A aplicação das penalidades previstas neste contrato **não eximirá o COMPRADOR da obrigação de ressarcir eventuais prejuízos causados à Administração Pública**, bem como não afastará a possibilidade de adoção de medidas administrativas, extrajudiciais e judiciais cabíveis à recomposição integral do interesse público.

6.4. Na aplicação das sanções contratuais serão observados os princípios da ampla defesa e do contraditório, nos termos do **art. 156, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021.**

CLÁUSULA SÉTIMA – DA RESCISÃO

7.1. O presente contrato poderá ser rescindido, total ou parcialmente, nas seguintes hipóteses:

- a) Por **inadimplemento de quaisquer cláusulas, obrigações, condições ou prazos ajustados** neste contrato e no Edital de Leilão;
- b) Em decorrência de quaisquer das hipóteses previstas no **art. 137 da Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente quando configurada a inexecução total ou parcial, o não cumprimento das obrigações acessórias, o descumprimento de decisões administrativas ou a superveniência de razões de interesse público devidamente justificadas;
- c) Por **mútuo acordo entre as partes**, formalizado mediante termo próprio, condicionado à justificativa administrativa e à prévia **notificação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias**;
- d) Por decisão judicial transitada em julgado, que inviabilize a execução contratual.

7.2. A rescisão administrativa será formalizada mediante **despacho fundamentado da autoridade competente**, assegurados o **contraditório e a ampla defesa** ao COMPRADOR, nos termos do **art. 156, § 2º da Lei Federal nº 14.133/2021.**

7.3. A rescisão contratual **não isenta o COMPRADOR das penalidades aplicáveis e das obrigações de ressarcimento de eventuais prejuízos causados à Administração Pública**, inclusive danos emergentes e lucros cessantes.

7.4. Em caso de rescisão, o imóvel retornará automaticamente ao patrimônio do Município, com **plena reintegração de posse, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial**, autorizando a sua inclusão em novos processos de alienação ou destinação pública.

CLÁUSULA OITAVA – DOS CASOS OMISSOS

8.1. As situações omissas ou não previstas neste contrato serão solucionadas com base:

- a) nas disposições da **Lei Federal nº 14.133/2021** (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
- b) na **Lei Municipal nº 2.052/2024** e demais normas municipais aplicáveis à alienação de bens públicos;
- c) nos princípios constitucionais e gerais do **Direito Administrativo e do Direito Público**, prevalecendo sempre o interesse público e a supremacia da Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/>

• Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br

• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR

• (46) 99133-9003

8.2. Em casos de dúvida na interpretação das cláusulas contratuais, prevalecerá o entendimento mais favorável à preservação do interesse público e da finalidade da política pública de alienação patrimonial.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as partes elegem o **Foro da Comarca de São João/PR**, com renúncia expressa e irrevogável a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja, por mais conveniente ou por qualquer razão de domicílio atual ou futuro de qualquer das partes.

9.2. As partes reconhecem que este contrato possui natureza administrativa e rege-se prioritariamente pelas normas de Direito Público, especialmente pela **Lei Federal nº 14.133/2021**, aplicando-se subsidiariamente as normas do Código Civil Brasileiro e demais legislações correlatas, sempre observados os princípios da Administração Pública.

E, por estarem de pleno acordo com todas as cláusulas e condições, as partes assinam o presente instrumento em **03 (três) vias de igual teor e forma**, para um só efeito, juntamente com as testemunhas abaixo identificadas.

São João/PR, [DIA] de [MÊS] de 2025.

VENDEDOR

CLOVIS MATEUS CUCCOLOTTO

Prefeito Municipal de São João/PR

COMPRADOR

[NOME DO ARREMATANTE]

TESTEMUNHAS:

1. Nome: _____
CPF: _____

2. Nome: _____
CPF: _____

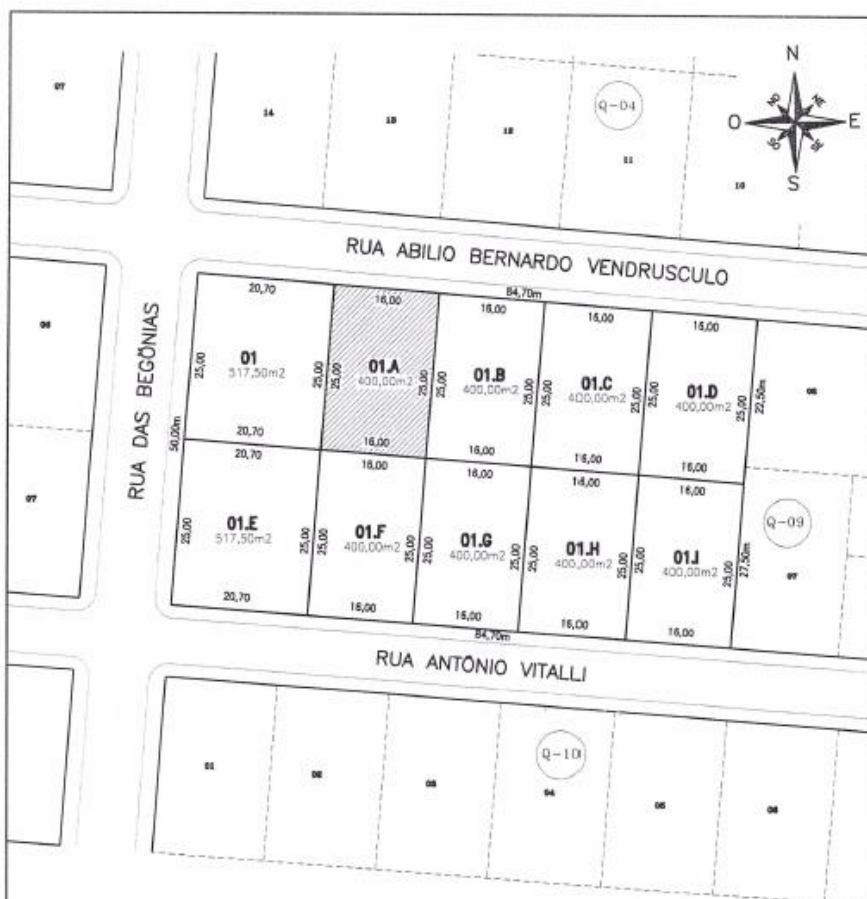


PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOÃO

ESTADO DO PARANÁ
CNPJ 76995422/0001-06

• <https://saojoao.pr.gov.br/> • Email: licitacao@saojoao.pr.gov.br
• AV. XV DE NOVEMBRO, 160, CENTRO - SÃO JOÃO/PR • (46) 99133-9003

ANEXO IV – PLANTA PLANIMÉTRICA



PLANTA BAIXA

	PROPRIETÁRIO:	MUNICÍPIO DE SÃO JOÃO CNPJ N° 76.995.422/0001-06		PRANCHA:
		ASSINATURA		
	RESPONSÁVEL TÉCNICO:	CÉLIO ROBERTO FARIAS ARQUITETO E URBANISTA CAU A114893-1		ÚNICA
		ASSINATURA		
DENOMINAÇÃO: PLANTA PLANIMÉTRICA				
LOTE:	QUADRA:	LOTEAMENTO:	ÁREA:	MUNICÍPIO:
01.A	09	JARDIM AMÉRICA II	400,00m²	SÃO JOÃO-PR
DESENHO:	DATA:	ESCALA:	NOTA:	
Célio	25/10/2023	1/750	Dados extraídos da Matrícula nº 9.230 da C.R.I. da Comarca de São João - PR	