



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

EDITAL

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 01/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6445/2025

PREÂMBULO

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 46.177.523/0001-09, com sede na Rua Frei Gaspar, 384, Centro, São Vicente/SP, CEP 11310-060, através da Secretaria de Gestão, torna público, para conhecimento de todos, que **realizará licitação na modalidade LEILÃO, do tipo MAIOR LANCE**, na forma **ELETRÔNICA**, nos termos do Artigo 28, IV, da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 6.375 e Lei Complementar Municipal nº 1138/2023, e demais legislação complementar, na forma estabelecida neste Edital e seus anexos.

O Servidor Público, Sr. Arthur Viana Domingues, foi designado como Coordenador do leilão por ato normativo da autoridade Competente do Município de São Vicente, nos termos do Artigo 31, caput, da Lei 14.133/2021, conforme Portaria nº 02/SEP/2025.

FORMA DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO – O leilão será realizado exclusivamente na modalidade eletrônica (online) através do portal de Leilões Eletrônicos da Bolsa Brasileira de Mercadorias no endereço <https://www.bbmnetleiloes.com.br> com data e horário de início para envio de lances no dia 10 de setembro de 2025 às 16:00 horas, e encerramento do prazo para envio de lances previsto para o dia 06 de outubro de 2025 às 09:00 horas.

Integram este Edital de Leilão os seguintes anexos:

Anexo I – **Justificativa e Matrícula do Imóvel**

Anexo II – **Declarações**

Anexo III – **Avaliação do Imóvel**



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

1. DO OBJETO:

- 1.1. O objeto do presente Leilão é a alienação do imóvel de Matrícula nº 10.324; localizado à Avenida João Francisco Bernsdorp, nº 1321, no Bairro Náutica III, dentro do Loteamento Cidade Náutica de São Vicente, pertencente a municipalidade, conforme documentos que seguem anexo a este edital
- 1.2. Os valores e detalhamento dos bens estão disposto na Avaliação do Imóvel (Anexo III), parte integrante deste edital e foram estabelecidos pela Secretaria de Licenciamento.
- 1.3. O bem IMÓVEL podem ser visitados desde que agendado previamente com a Secretaria de Gestão, através do e-mail seadgab@saovicente.sp.gov.br.
- 1.4. O bem IMÓVEL serão adquiridos nas condições e no estado de conservação em que se encontrarem.
- 1.5. A situação do imóvel encontra-se descrita de acordo Anexo III – Avaliação do Imóvel.
- 1.6. As divisas e confrontações, são as constantes do Anexo IV, ou seja, de acordo com o documento elaborado pela SEDURB bem como pela matrícula do imóvel.
- 1.7. Os imóveis estão livres e desembaraçados, não possui ônus, nem impedimentos.

2. DO EDITAL E A SUA DIVULGAÇÃO:

- 2.1. O aviso desta licitação está divulgado no PNCP (Portal Nacional de Contratações Públicas) e, também e poderá ser consultado ou impresso na íntegra por meio de acesso ao endereço eletrônico <https://www.saovicente.sp.gov.br/transparencia/licitacoes>, ou retirado junto à Diretoria de Compras e Contratos e através do portal de Leilões Eletrônicos da Bolsa Brasileira de Mercadorias <https://www.bbmnetleiloes.com.br>.
- 2.2. O presente edital está sujeito a eventuais alterações, que serão devidamente publicadas da mesma forma que o original, devendo as sociedades e/ou empresários e cidadãos interessados acompanharem todo o trâmite licitatório via internet pelos sites:
<https://www.saovicente.sp.gov.br/transparencia/licitacoes> e <https://www.bbmnetleiloes.com.br>.
- 2.3. O presente edital será publicado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma do Artigo 174, da Lei 14.133/2021.

3. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO:



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

3.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

3.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

3.3. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados pelo endereço de e-mail: decomlic@saovicente.sp.gov.br e decomlic.pmsv@gmail.com.

3.4. As impugnações cabíveis, decorrentes dos atos oriundos da presente licitação, deverão ser fundamentadas e dirigidas ao servidor designado como Coordenador do Leilão podendo ser protocolizadas junto à Equipe de Apoio, situada na Rua Frei Gaspar Nº 384, Sala 23, Centro, São Vicente/SP CEP 11310-060 no horário das 09:00 às 17:00 horas.

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

3.6. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pela autoridade superior, nos autos do processo de licitação.

3.7. As respostas aos pedidos de esclarecimento e às impugnações serão publicadas no site oficial deste município www.saovicente.sp.gov.br/transparencia/licitacoes para conhecimento de todos os interessados, cabendo a estes acessá-los para a obtenção das informações prestadas.

3.8. As respostas serão publicadas no sítio eletrônico www.saovicente.sp.gov.br/transparencia/licitacoes para conhecimento, cabendo aos interessados em participar do certame acessá-lo para a obtenção das informações prestadas.

3.9. A não impugnação a este Edital na forma e tempo acima definidos acarreta a decadência do direito de discutir, na esfera administrativa, as regras do certame.

4. PREÇO MÍNIMO DE VENDA DO BEM OU PREÇO DE RESERVA:

4.1. É o valor mínimo estipulado pelo Município de São Vicente para a venda do bem. O valor atribuído para o lance inicial exibido no Portal **BBMNET LEILOES** (“valor inicial do leilão” ou “valor de abertura”) é o preço mínimo de venda do bem (“valor reservado” ou “preço de reserva”).

4.1.1. Os lotes do presente Leilão só poderão ser alienados por preço igual ou superior ao avaliado, conforme Termo de Condições do Leilão constante no anexo I deste edital.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS:



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

5.1. Poderá participar deste leilão qualquer interessado (pessoa física ou jurídica), ressalvado aqueles indicados pelo item 5.2 desde edital

5.2. Não será permitida a participação no certame de:

5.2.1. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar deste leilão em decorrência de sanção que lhe foi imposta.

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

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

5.2.4. As pessoas jurídicas em processo de falência e as pessoas físicas declaradas insolventes.

5.3. **Vistoria técnica:** Qualquer interessado poderá realizar visita técnica para conhecimento pleno dos bens objeto deste edital, observadas as condições para realização de visita estabelecidas no Termo de Condições do Leilão.

6. DO SISTEMA BBMNET LEILÕES (www.bbmnetleiloes.com.br):

6.1. O Leilão será realizado na plataforma BBMNET Leilão, no endereço www.bbmnetleiloes.com.br, em consonância ao estabelecido no §1º do Artigo 175 da Lei Federal 14.133/2021.

6.2. A plataforma BBMNET Leilões é gerida e administrada pela da **Bolsa Brasileira de Mercadorias** e está preparada para a realização de leilões on-line, com atualização automática de lances dos participantes, em tempo real.

6.3. O Sistema é dotado de funcionalidades de segurança e de criptografia e autenticação dos acessos dos usuários.

6.4. A Bolsa Brasileira de Mercadorias, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas neste Edital.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

6.5. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site <https://www.bbmnetleiloes.com.br>.

6.6. A Bolsa Brasileira de Mercadorias e a Prefeitura Municipal de São Vicente não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

6.7. A Bolsa Brasileira de Mercadorias e a Prefeitura Municipal de São Vicente não garantem o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação da plataforma BBMNET Leilões poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle, além de casos fortuitos e de força maior.

7. DA ABERTURA DA SESSÃO DO LEILÃO E DOS ENVIOS DOS LANCES:

7.1. Os lances poderão ser ofertados através do portal de leilões da Bolsa Brasileira de Mercadorias (www.bbmnetleiloes.com.br).

7.1.1. O leilão também estará disponível simultaneamente no portal da Superbid Exchange (www.superbid.net), integrado ao BBMNET Leilões, no qual os participantes também poderão dar os lances.

7.2. Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.3. O Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

7.4. O Portal <https://www.bbmnetleiloes.com.br> permite o recebimento de lances virtuais e em tempo real.

7.5. Os lances participantes deste Leilão poderão ser realizados única e exclusivamente via Internet por meio dos portais previstos na cláusula 7.1 e 7.4 deste Edital.

7.6. O lance deverá ser ofertado pelo valor total do lote.

7.7. Cada lote corresponderá a um imóvel, a forma de julgamento é o MAIOR LANCE, observando o valor de referência.

7.8. Caso algum lance seja recebido nos 03 (três) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

7.9. O Servidor Municipal designado como coordenador do Leilão poderá, no interesse da Prefeitura Municipal de São Vicente conciliar (sincronizar) o horário previsto para o encerramento de lotes com características iguais ou semelhantes, com observância da regra prevista no parágrafo anterior.

7.10. O Usuário poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro Usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele Usuário, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo Usuário, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

7.11. O Leilão será realizado na plataforma BBMNET Leilão conforme o §1º do Artigo 175 da Lei Federal 14.133/2021 e o Servidor Municipal designado como encarregado do Leilão é o responsável pela coordenação e por todos os demais atos decisórios do Leilão, cabendo ao Portal BBMNET Leilões exclusivamente o apoio técnico e operacional ao **MUNICÍPIO DE SÃO VICENTE** relativa à utilização da plataforma eletrônica de Leilão com todos os seus recursos descritos no item 8.2.

8. DOS CUSTOS DE PARTICIPAÇÃO DOS ARREMATANTES:

8.1. O custo será de 1.5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor de fechamento, a ser pago pelo participante vencedor (arrematante), relativo exclusivamente ao ressarcimento dos custos de utilização do sistema eletrônico da plataforma BBMNET LEILÕES (<https://www.bbmnetleiloes.com.br>).

8.1.1. Forma de pagamento: Nosso sistema gera automaticamente o boleto para o arrematante. Ao acessar o sistema e navegar até a aba 'Menu/Carteira de Pagamentos', o arrematante encontrará uma opção para gerar o boleto. Basta clicar neste botão e o boleto será gerado instantaneamente.

8.2. Compõem os custos de utilização do sistema eletrônico: (i) o desenvolvimento e manutenção da plataforma BBMNET LEILÕES (ii) o cadastramento dos participantes por meio eletrônico e geração de chaves e senhas de acesso; (iii) o suporte técnico por telefone, e-mail ou chat aos usuários participantes para esclarecer dúvidas e auxiliar na participação dos leilões; (iv) as despesas com colaboradores (recursos humanos e encargos sociais); (v) os custos de processamento de dados e das transações realizadas via internet; (vi) a manutenção e melhorias no sistema e em infraestrutura, aplicações, softwares e pagamentos e renovações de licenças de softwares; (vii) emissões de documentos; (viii) pagamento de tributos; (ix) treinamentos aos usuários; (x) apoio e assessoramento



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

jurídico aos promotores dos leilões, quando necessário; (xi) divulgação dos editais por meio de jornais eletrônicos especializados em dar publicidade em editais de leilões, bem como e divulgação dos editais em mídias sociais de grande alcance de seguidores no Brasil, (xii) auxílio na publicação do Edital no PNCP-Portal Nacional de Contratações Públicas e (xiii) outros custos.

9. DA ARREMATÇÃO DOS BENS, DO PAGAMENTO E DA RETIRADA/RECEBIMENTO DO BEM:

9.1. Após a declaração do vencedor, mediante manifestação por escrito do arrematante, a Administração Municipal, através de servidor designado como Coordenador do Leilão ou sua respectiva Equipe de Apoio, certificará o pagamento, superada a fase recursal, o qual poderá ser realizado à vista para a conta corrente **006.0071028-2 Agência 0354 Caixa Econômica Federal**

9.2. O servidor designado como Coordenador do Leilão ou Equipe de Apoio, não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, examinará os lances imediatamente subsequentes e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda à Administração.

9.3. O bem imóvel arrematado somente será transferido ao arrematante após a efetivação do pagamento total.

9.4. As despesas, diretas ou indiretas, para a transferência do bem alienado correrão única e exclusivamente por conta do arrematante.

9.5. O arrematante somente poderá iniciar qualquer tipo de edificação no imóvel após a sua plena quitação e aprovação do projeto técnico.

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

10. DOS DOCUMENTOS PARA A FORMALIZAÇÃO DO ARREIMATE:

10.1. No prazo de até 10 (dez) dias após declarado vencedor, superada a fase recursal, o arrematante deverá enviar a documentação abaixo relacionada, de forma eletrônica, destinado ao servidor designado, na qualidade de Coordenador do Leilão, por meio dos e-mails decomlic@saovicente.sp.gov.br e decomlic.pmsv@gmail.com.

10.2. PESSOA FÍSICA:

a. documento de identidade – RG;



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

b. comprovante de cadastro de pessoas físicas – CPF;

c. Comprovante de residência;

d. Endereço eletrônico

e. Números telefônicos de contato

10.3. PESSOA JURÍDICA:

a. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades civis ou comerciais e, no caso de sociedade por ações ou fundações, atos de eleição ou designação dos atuais representantes legais da adquirente;

b. No caso de empresa individual, o seu registro comercial;

c. Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país;

d. Comprovante de cadastro nacional de pessoa jurídica – CNPJ;

e. documentos do representante legal: identidade/CPF/procuração;

10.4. Em caso do arrematante (pessoa física) ser casado ou viver em união estável, deverão ser apresentados os mesmos documentos acima relacionados do seu cônjuge ou companheiro, ressalvado se adotarem regime de bens de incomunicabilidade.

10.5. Salvo por motivo de força maior, devidamente comprovado e avaliado pela Administração, a inobservância do prazo fixado para o envio da documentação implicará na renúncia do adjudicatário, ficando a critério da Municipalidade a convocação dos arrematantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, para manifestarem seu interesse em adquirir o imóvel.

10.6. Correrão por conta do arrematante as despesas que incidam ou venham a incidir sobre o valor da alienação.

11. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:

11.1. Eventuais recursos referentes ao presente processo deverão ser interpostos no prazo máximo de 03 (três) dias úteis após o conhecimento da decisão correspondente, em petição escrita, dirigida ao Servidor Designado Condutor do Leilão, podendo ser protocolizada junto ao Departamento de Licitações, situado na Rua Frei Gaspar, 384, sala 23, Centro, São Vicente/SP, CEP 11310-060, no horário das 09:00 às 17:00 horas, enviados eletronicamente via email decomlic@saovicente.sp.gov.br e decomlic.pmsv@gmail.com, nos casos previstos no art. 165 da Lei 14.133/2021.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

11.2. Não será conhecido o recurso interposto fora do prazo legal.

11.3. Os recursos das decisões terão efeito suspensivo, podendo autoridade superior, motivadamente e, havendo interesse para o Município de São Vicente, atribuir efeito suspensivo aos recursos interpostos contra outras decisões.

11.4. Interposto o recurso, será comunicado aos demais arrematantes, que poderão impugná-lo no prazo de 3 (três) dias úteis.

11.5. Todos os recursos, contrarrazões e respectivas respostas, serão divulgados no site da Prefeitura: **www.saovicente.sp.gov.br/transparencia/licitacoes** para conhecimento de todos.

11.6. Esgotado o prazo legal sem interposição de recursos contra a decisão da alienação, o processo licitatório será submetido à autoridade superior para homologação.

12. DA INADIMPLÊNCIA:

12.1. Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado no prazo de 30 (trinta) dias da adjudicação e homologação, para pagamento único, a arrematação ficará cancelada.

12.2. Na hipótese do item 12.1. deste edital, deverá o arrematante pagar o valor correspondente a 3% (três por cento) do lance ofertado, como cláusula penal pelo inadimplemento, destinada ao comitente, respondendo também por despesas administrativas e/ou judiciais, inclusive honorários advocatícios, estes desde já estabelecidos no percentual de 10% (dez cento) sobre os valores que forem objeto de exigência administrativa ou judicial, ou outro que sobrevier na sentença, além de eventuais perdas e danos que seu inadimplemento ocasionar. Ocorrendo o inadimplemento, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

12.3. No caso dos itens anteriores, caso o arrematante inadimplente tenha imitido na posse do imóvel arrematado, o Município de São Vicente resguarda no direito de promover a reintegração de posse imediata, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com a incidência das respectivas taxas judiciárias, custas processuais e honorários de advogado num quantum de 10% (dez pontos percentuais) sobre o valor da causa, ou outro valor que sobrevier na sentença, sendo concedido ao arrematante o prazo de 30 (trinta) dias para reter as benfeitorias, sem direito a indenizações.

12.4. Caso haja inadimplemento, com posterior cancelamento da arrematação, nas hipóteses previstas nos itens anteriores, o arrematante não terá direito a devolução de qualquer valor efetivamente pago.

13. DA HOMOLOGAÇÃO:



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

13.1. Encerrada as etapas de recurso o procedimento será encaminhado à autoridade superior para homologação.

13.2. A homologação do procedimento deverá ocorrer após a comprovação do pagamento da parcela única.

14. DO CONTRATO:

14.1. Após o julgamento dos recursos, se houver, realização do pagamento e homologação, o arrematante, deverá assinar o contrato de compra e venda constante neste edital.

14.2. Somente após a assinatura do contrato o arrematante poderá se imitar na posse do bem adquirido, comprometendo-se, após o integral pagamento do bem, providenciar o registro do título definitivo, nos termos definidos no instrumento contratual.

15. DAS RESPONSABILIDADES E DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

15.1. CABERÁ À ARREMATANTE:

15.1.1. Pagar todas as despesas decorrentes da LAVRATURA DE ESCRITURA tais como emolumentos, certidões, impostos, registros, averbações e outras acaso devidas.

15.1.2. Lavrar a escritura pública de compra e venda em Cartório de Notas localizado no Município de São Vicente.

15.1.3. Responsabilizar-se quanto à conservação do imóvel compromissado

15.1.4. Ter a posse precária do imóvel após o pagamento à vista ou da primeira parcela e o domínio do imóvel a partir da comprovação do registro da escritura definitiva, recebendo-o na situação em que este se encontra, sem direito a qualquer reclamação, indenização e/ou ressarcimento de qualquer natureza.

15.1.5. Não ceder no todo ou em parte os direitos sob o imóvel.

15.1.6. Não alienar, sub-rogar, ceder ou proceder a qualquer outro gravame, a qualquer título, o imóvel, até a transferência do imóvel

15.1.7. Aceitar o imóvel e as condições em que se encontra. A alegação de desconhecimento das condições do imóvel não será considerada como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

15.1.8. Arcar com todas as despesas decorrentes para desmembrar, lembrar, retificar, averbar construção ou demolição e tudo o mais necessário a legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno).

15.1.9. Assumir expressamente todo o ônus decorrente de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse quando tratar-se de imóvel ocupado por invasor.

15.1.10. Informar-se sobre regimes urbanísticos, alinhamentos, atividades permitidas, etc., relacionados ao imóvel.

15.1.11. Assumir os débitos apurados junto ao INSS, relativos aos imóveis construídos, demolidos, reformas ou com construções em andamento, não averbadas no cartório de imóveis competente.

15.1.12. Ser o único responsável, a partir da data da assinatura documento constante do item 14 deste edital, por todos os impostos, taxas, multas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel adquirido, sem direito a qualquer reclamação, indenização ou restituição, independente da data do recebimento da posse e do domínio.

15.1.13. Tomar as demais providências notariais previstas na Lei nº 6.015/73 relacionadas ao imóvel, arcando com todos os custos.

15.2. CABERÁ AO ÓRGÃO LICITADOR:

15.2.1. Não ceder no todo ou em parte os direitos decorrentes do Contrato de Compra e Venda a terceiros.

15.2.2. Transferir em favor do arrematante a escritura do bem adquirido tão logo o seja confirmado a integralidade do pagamento.

15.2.3. Prestar as informações e os esclarecimentos que venham a ser solicitados com relação ao objeto desta licitação;

15.2.4. A publicação resumida do resultado da presente licitação.

16. DAS SANÇÕES:

16.1. Comete infração administrativa o arrematante que cometer quaisquer das infrações previstas no art. 155 da Lei nº 14.133/2021, ficando sujeitos as sanções previstas no art. 156 e seguintes da mesma Lei.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

17.1. A participação neste leilão implica no total conhecimento dos termos e condições deste edital, por parte dos interessados, bem como das demais normas legais que disciplinam a matéria.

17.2. Não havendo pedido de informação, todos os interessados serão tidos como conhecedores das regras deste leilão, sendo que após ofertado lance não poderá haver desistência, sob as penas da lei.

17.3. O Foro da Comarca de São Vicente será o competente para dirimir qualquer questão sobre este leilão.

17.4. O instrumento convocatório estará disponível na Internet, no endereço www.saovicente.sp.gov.br/transparencia/licitacoes ou www.bbmnetleiloes.com.br e também pode ser feita a solicitação, podendo ainda ser obtida junto ao Departamento de Protocolo, no horário das 09:00 às 12:00, e de 13:00 até às 16:00 (horário de Brasília), até o dia que anteceder a data prevista para abertura do certame.

17.5. A descrição dos lotes se sujeita a correções apregoadas no momento do leilão, para cobertura de omissões ou eliminação de distorções, acaso verificadas.

17.6. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o(s) bem(ns) antes do pagamento e da extração do bem. A documentação da arrematação será preenchida e extraída, exclusivamente, em nome do arrematante identificado quando do encerramento da sessão pública, salvo se possuir procuração pública representativa.

17.7. A Bolsa Brasileira de Mercadorias, provedora da plataforma BBMNET Leilões não se responsabiliza por prejuízos ou quaisquer tipos de danos advindos das transações efetuadas entre os arrematantes e o Município de São Vicente atuando sempre e tão somente como provedor de Sistema Eletrônico para divulgação e realização dos leilões oficiais, limitando-se a veicular os dados relativos aos bens (descrição, informações, apresentação e publicidade), fornecidos pelo Município de São Vicente.

17.8. Os casos omissos serão resolvidos pelo Servidor Municipal designado – Coordenador do Leilão e sua respectiva Equipe de Apoio com base na Lei 14.133/21.

São Vicente, 04 de setembro de 2025

Marta Aparecida da Cruz Souza Florindo

Coordenadora de Licitações



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Anexo I - Justificativa e Matricula do Imóvel



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

JUSTIFICATIVA PARA A ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL
EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO

Esta justificativa foi elaborada por solicitação expressa da Secretaria Municipal de Gestão, conforme cota retro de 15/04/2024, do presente processo, no que apresenta as indicações legais. Também pelo imperativo da Secretaria Executiva conforme cota retro de 16/04/24, no presente processo.

Note-se que o Município detém o domínio de imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, na forma prevista pelo Código Civil, em seu art. 99, III. Dessa forma, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos ou parcialmente ociosos, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração. A destinação da ocupação atual é de responsabilidade da Secretaria de Gestão, responsável pela gestão patrimonial.

Nessa esteira, o presente Edital trata do procedimento de venda de imóvel que integra o patrimônio municipal, que se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de destinação prevista no Código Civil, em seu art. 101, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.

Além disso, o mesmo imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, pode acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

1. Identificação do Bem:

- Objeto: Imóvel Comercial (conforme avaliação)
- Localização: Avenida João Francisco Bensdorp, 1321-Cidade Náutica- São Vicente
- Valor estimado: R\$ 11.350.000,00 (onze milhões e trezentos e cinquenta mil reais)

2. Fundamentação Legal:

- Constituição Federal, Art. 37 – Princípios da administração pública.
- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Dispõe sobre licitações e contratos administrativos.
- Lei Complementar nº 1071 de 03 de outubro de 2022.

3. Motivação para a Alienação:

- Interesse público: visa promover uma destinação produtiva – levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação em mercado privado – objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados.
- Situação do bem: Bem parcialmente ocioso;
- Destinação dos recursos: A receita será revertida para investimentos em outras áreas prioritárias.

4. Conclusão:

Diante do exposto, justifica-se a alienação do bem em questão, por atender ao interesse público, estar em conformidade com a legislação vigente e representar uma gestão eficiente dos recursos públicos.

São Vicente, 25 de julho de 2025

ALEXSANDRO
FERREIRA:19289306890

Assinado de forma digital por
ALEXSANDRO
FERREIRA:19289306890
Dados: 2025.07.25 16:39:52 -03'00'

Alexsandro Ferreira
Secretário de Desenvolvimento Urbano



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Anexo II - Declarações

REF.: LEILÃO N.º 01/2025 – PROCESSO 6445/2025.

CASO O ARREMATANTE SEJA PESSOA JURÍDICA:

_____, inscrito(a) no CNPJ nº _____,
por intermédio de seu representante legal, o(a) Sr(a). _____,
portador(a) Carteira de Identidade nº _____, e do CPF nº _____,
DECLARA, para os devidos fins, sob as penas da Lei:

OU CASO O ARREMATANTE SEJA PESSOA FÍSICA:

_____, inscrito(a) no CPF nº _____,
portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, DECLARA, para os devidos fins,
sob as penas da Lei que:

1º Conhece e aceita as condições contidas no Edital do Leilão Público acima indicado, tendo ciência da legislação reguladora da matéria.

2º Inexiste fato impeditivo à sua participação bem como tem pleno conhecimento e atendimento às exigências de participação e habilitação previstas no Edital.

3º Declara possuir capacidade jurídica e econômica para participar do leilão.

4º Possui conhecimento e aceitação das condições dos bens e das condições estabelecidas nesse Edital.

5º Caso seja arrematante, o “ABANDONO” do bem acarretará perda do valor já pago à Administração. Caracteriza-se abandono, a não retirada do bem no prazo de 30 (trinta) dias após a emissão do termo de arrematação.

6º Não possui vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Prefeitura ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Local e data: _____ Nome da
pessoa física ou jurídica (representante legal) e assinatura

_____, ____/____/____

Local e data

Representante Legal



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

Anexo III – Avaliação do Imóvel



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DE VENDA DO IMÓVEL

Laudo de avaliação imobiliária



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

- Data da vistoria

24 de abril de 2024.

- Objeto

Imóvel comercial.

- Finalidade

Obtenção do valor de mercado de venda.

- Processo

3551009.401.00011442/2024-06

- Localização

Av. João Francisco Bensdorp, 1321 – Cidade náutica – São Vicente/SP.

- Inscrição Cadastral

- Metodologia de avaliação

Método Comparativo direto de dados de mercado – tratamento por fatores. Grau de fundamentação II de acordo com o item 9.5 da NBR14653-2:2011. Os cálculos para obtenção do valor total do imóvel estão no anexo I.

- Área do terreno/Área construída

Área do terreno – 11.300m²

- Inserção e tipo do imóvel no zoneamento urbano

Zona mista – ZM – Conforme o Art. 15, inciso III da Lei 987/2020 a ZM é descrita como:
“zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtivas e demográficas baixas e médias”

- Caracterização geral do imóvel

Imóvel do tipo comercial que possui edificação existente, porém o estado de conservação da edificação pode ser considerado como “sem valor”.

- Valor Obtido

Conforme demonstração e fundamentação constante no anexo I, o valor de venda do imóvel é de até:

R\$11.251.347,59 mas que poderá ser estendido no valor de R\$11.350.000 (onze milhões e trezentos e cinquenta mil reais)

Documento assinado digitalmente
gov.br EDUARDO ODATE
Data: 25/07/2025 17:16:26-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5063427834

São Vicente, 24 de abril de 2024.

Laudo de avaliação imobiliária



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052
sel@saovicente.sp.gov.br

AValiação de Imóvel

Processo: 3551009.401.00010442/2024-81

Interessado: Secretaria de Desenvolvimento Urbano

Introdução

Conforme solicitação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, este laudo de avaliação imobiliária foi elaborado com a finalidade de obter um valor de venda do imóvel localizado à Avenida João Francisco Bensdorp, nº 1321, bairro Cidade Náutica, onde atualmente, está instalada a Secretaria de Mobilidade Urbana.

Dados da vistoria e do imóvel

Em vistoria datada de 31 de Março de 2025, identificou-se que o imóvel possui todas as instalações básicas de infraestrutura, como rede de água potável, esgotamento sanitário, pavimentação da via pública em pavimentação asfáltica e rede de energia elétrica.

Em análise posterior, constatou-se que o imóvel possui Inscrição Cadastral número 36.05505.2216.01321.000 e, conforme o zoneamento do município, estabelecido pela Lei Complementar 987, de 16 de Março de 2020, e alterações, está enquadrado na Zona Mista (ZM), com a seguinte caracterização (Art. 15º, inc. III):

“zona destinada a promover usos mistos, com predominância do uso residencial, com densidades construtiva e demográfica baixas e médias;”

Características e estado do imóvel

O imóvel de 1.884,30m² de área construída em um terreno de 11.380,00m² (áreas extraídas do IPTU e matrícula nº 10324), teve como



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052
sel@saovicente.sp.gov.br

método construtivo as estruturas em concreto armado e fechamento em alvenaria.

Em análise dos materiais utilizados na parte interna, como revestimentos, foi constatado que o imóvel aparenta ser antigo e, portanto, atribuiu-se o valor de 25 anos como idade aparente com o propósito de utilizar a tabela de Ross-Heidecke para depreciação.

A edificação é composta por prédios de escritórios e áreas cobertas destinadas à guarda de automóveis municipais.



Tendo em vista as construções sem condições de uso na porção de fundos do terreno, para efeito de cálculos necessários à elaboração deste laudo, foram descontadas da área construída as três edificações mais aos fundos, totalizando aproximadamente 500,00 m².



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052
sel@saovicente.sp.gov.br

Classificando esteticamente, as demais construções são básicas, uma vez que não foram encontrados materiais de grande valor, apesar de estarem em boas condições de uso.

As instalações hidráulicas, sanitárias e elétricas aparentam funcionar satisfatoriamente. Visualmente, as estruturas apresentam bom estado, com poucas trincas na parte inferior de vigas, não representando, portanto, prejuízo estrutural a princípio. Não exclui-se a necessidade de diagnóstico e manutenção, objetivando cessar a evolução da manifestação patológica.

Portanto, o imóvel é antigo mas encontra-se em bom estado de conservação, exceto os prédios aos fundos, que foram classificados como sem valor.

Metodologia

A NBR 14653-1:2020 no item 6.6 recomenda que seja utilizado preferencialmente o Método Comparativo de Dados. Entretanto, o item 9.3.2 da NBR 14653-2:2011 permite que na ausência de quantidade relevante de dados amostrais seja utilizado do Método Evolutivo com grau de fundamentação II.

Para este imóvel, devido às peculiaridades e localização, não foi encontrada quantidade satisfatória de elementos, sendo necessária a elaboração pelo Método Evolutivo. Esta metodologia é realizada a partir da soma do valor das benfeitorias e do lote, que posteriormente, são adaptados conforme o Fator de Comercialização (FC):

$$VI = (VT + CB) * FC (I)$$

Em que:

VI = Valor do Imóvel

Valores adotados:

VT = Valor do Terreno

VT = 14.794.000,00



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

CB = Custo das Benfeitorias (anexo I)

CB = 2.640.527,23

FC = Fator de Comercialização

FC=0,95

O Fator de Comercialização é responsável pela adequação do valor conforme a situação do mercado no momento em que a avaliação está sendo elaborada. Diante disso, em análise do mercado, foi atribuído o valor de 0,95 para o FC. Considerando os anexos I e II deste laudo e o arredondamento máximo permitido, foi obtido um Valor de Imóvel de **R\$16.570.000,00 (dezesesseis milhões, quinhentos e setenta mil reais)**.

São Vicente, 02 de abril de 2025.



Documento assinado digitalmente

BRUNA PINHOLATO NOWAK

Data: 24/07/2025 13:18:47-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Engª Bruna Pinholato

Reg. 63075



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

ANEXO I

Cálculo das Benfeitorias

Equação da Quantificação de Custo (item 8.3.1.1.3, NBR14653:2-2011):

$$CC = \left[CUB + \left[\frac{OE + OI + (OFe - OFd)}{S} \right] \right] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)$$

Em que:

CC = Custo unitário por m² da construção

CUB = Custo Unitário Básico (SINDUSCON-SP)

OE = Orçamento de elevadores

OI = Instalações especiais

OFe = Fundações especiais (estimativa)

OFd = Fundações diretas

S = Área equivalente construída (NBR12721:2005)

A = Taxa de administração da obra (valor padrão estimado)

F = Custos financeiros durante o período de construção CDI

L = Lucro e remuneração da construtora (Lucro padrão)

Adotado:

CUB	R\$ 2.055,84	CSL8-N (Março/25)
OE	R\$ 0,00	
OI	R\$ 0,00	
Ofe	R\$ 70.000,00	
Ofd	R\$ 50.000,00	
S	1.300,00	
A	0,03	
F	0,12	Fevereiro/25 (t=12 meses)
L	0,20	
Custo da Construção:		R\$ 3.719.052,43
Custo Unitário da Construção:		R\$ 2.860,81

Depreciação (Tabela de Ross-Heidecke)

Tempo do Imóvel	25 anos
Idade em vida	34 (%)
Conservação	Entre regular e reparos simples
Fator K	29

Total Benfeitoria R\$ 2.640.527,23



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

ANEXO III

Relatório Fotográfico





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

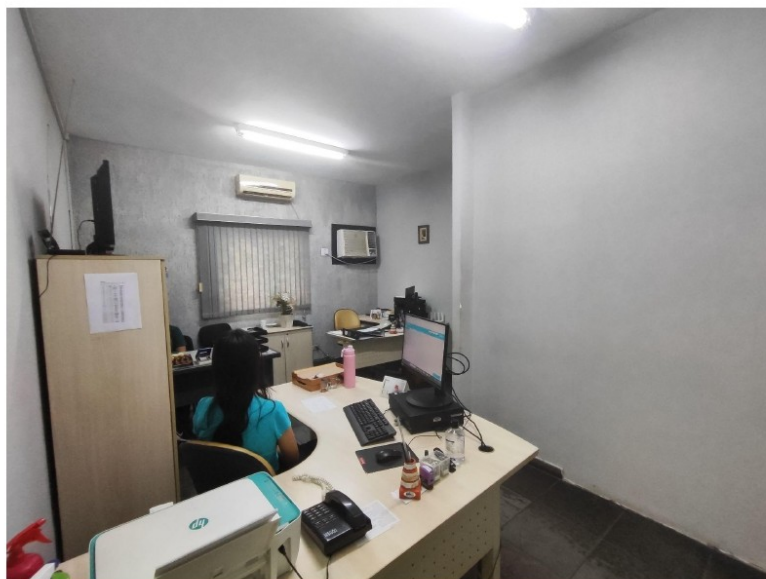
Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

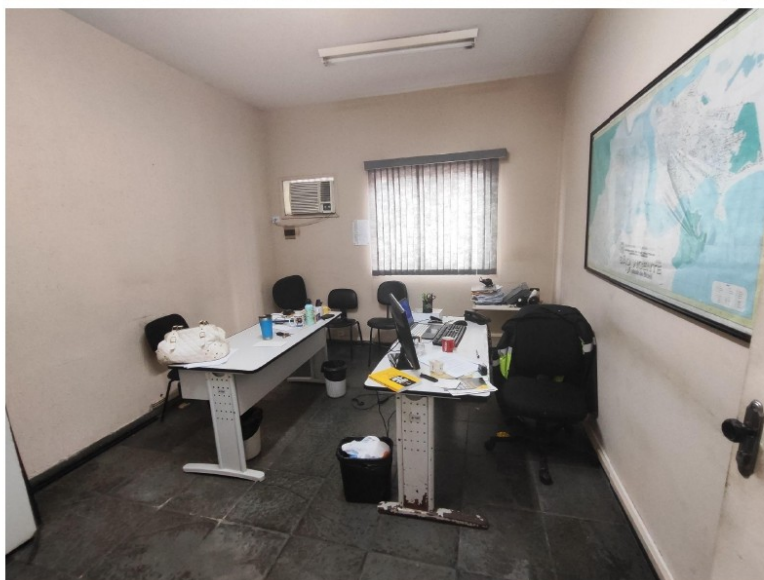
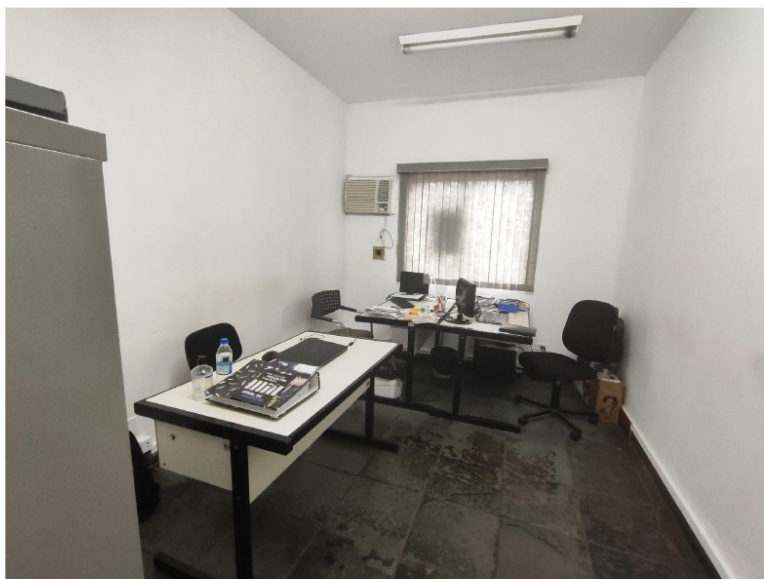
Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

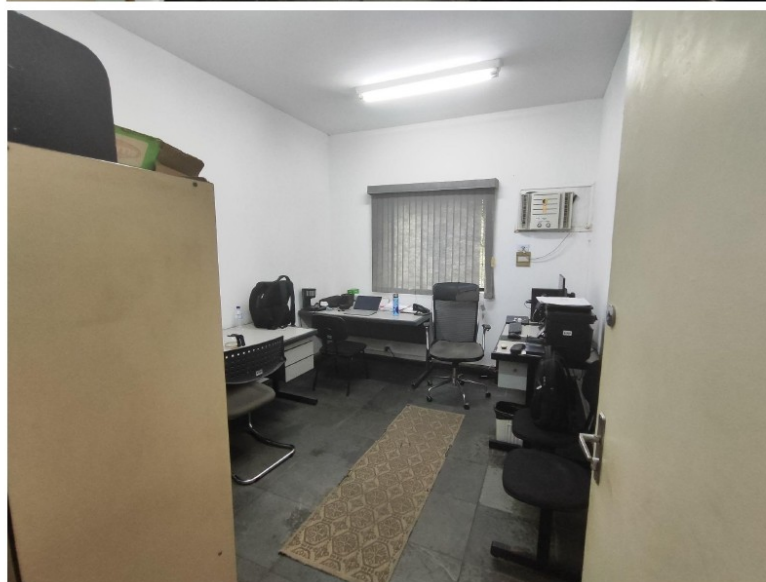
Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



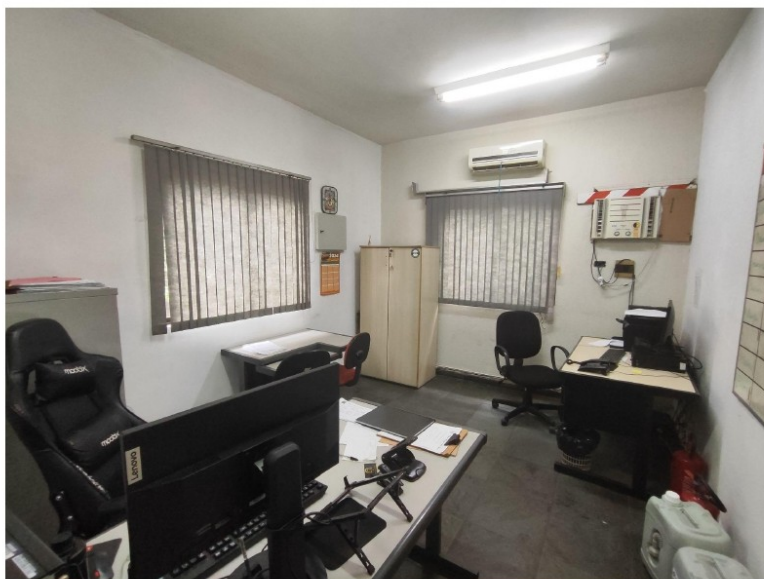
Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

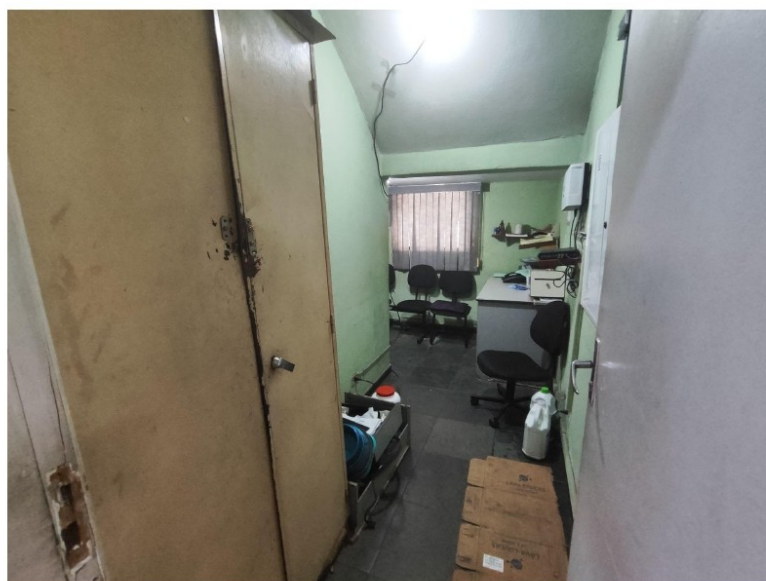
Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br





Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

Setor de Economia



Boletim Econômico - Março de 2025

Custo da construção residencial no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100

Data	Global				Mão-de-obra				Material				Administrativo			
	Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)			Índice	Variação (%)		
		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses		Mês	Ano	12 meses
mar/24	282,26	0,10	0,20	2,76	315,72	0,04	0,06	4,58	245,91	0,18	0,40	0,35	291,54	0,00	0,00	2,71
abr/24	282,39	0,05	0,24	2,51	315,77	0,02	0,07	3,86	246,14	0,09	0,49	0,70	291,54	0,00	0,00	2,71
mai/24	285,85	1,22	1,47	2,29	322,08	2,00	2,07	3,40	246,47	0,14	0,63	0,72	296,37	1,66	1,66	3,27
jun/24	288,12	0,79	2,27	2,45	326,79	1,15	3,25	3,68	247,19	0,29	0,92	0,89	298,70	0,79	2,46	3,48
jul/24	289,31	0,41	2,70	2,78	326,49	0,22	3,47	3,54	248,94	0,71	1,63	1,72	299,35	0,22	2,68	2,89
ago/24	290,33	0,35	3,06	3,08	327,33	0,25	3,74	3,80	250,17	0,50	2,14	2,09	300,16	0,27	2,96	3,17
set/24	291,29	0,33	3,40	3,47	327,66	0,10	3,84	3,86	251,82	0,66	2,81	2,95	300,60	0,14	3,11	3,32
out/24	292,36	0,37	3,78	3,91	327,76	0,03	3,87	3,89	254,00	0,87	3,70	3,99	300,60	0,00	3,11	3,11
nov/24	292,98	0,21	4,00	4,00	327,86	0,03	3,90	3,90	255,21	0,48	4,20	4,20	300,60	0,00	3,11	3,11
dez/24	293,45	0,16	4,17	4,17	328,32	0,14	4,05	4,05	256,71	0,19	4,40	4,40	300,60	0,00	3,11	3,11
jan/25	294,13	0,23	0,23	4,41	328,55	0,07	0,07	4,11	256,92	0,47	0,47	4,92	300,60	0,00	0,00	3,11
fev/25	294,39	0,09	0,32	4,40	328,55	0,00	0,07	4,11	257,46	0,21	0,69	4,89	300,60	0,00	0,00	3,11
mar/25	294,74	0,12	0,44	4,42	328,60	0,02	0,09	4,08	258,15	0,27	0,95	4,97	300,60	0,00	0,00	3,11

Custo unitário básico no Estado de São Paulo, padrão R8-N, março de 2025

	R\$/m²	Participação (%)
Mão-de-obra (com encargos sociais)*	1.149,57	56,12
Material	843,48	41,18
Despesas Administrativas	55,43	2,71
Total	2.048,48	100,00

(*) Encargos Sociais: 176,92%

Custo unitário básico no Estado de São Paulo*, março de 2025 em R\$/m²

Padrão Baixo			Padrão Normal			Padrão Alto		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
R-1	2.002,75	0,24	R-1	2.451,74	0,14	R-1	2.974,49	0,15
PP-4	1.873,97	0,27	PP-4	2.292,45	0,14	R-8	2.408,79	0,13
R-8	1.790,51	0,28	R-8	2.048,48	0,12	R-16	2.616,57	0,11
PSB	1.388,25	0,27	R-16	1.990,50	0,11			

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Custo da construção comercial, industrial e popular no Estado de São Paulo, padrão R8-N, índice base fev/07=100
CAL (comercial andares livres) e CSL (comercial - salas e lojas), GI (geral)

Padrão Normal			Padrão Alto			Padrão Normal		
	Custo m²	% mês		Custo m²	% mês		Custo m²	% mês
CAL-8	2.378,12	0,08	CAL-8	2.514,59	0,08	CAL-8	2.378,12	0,08
CSL-8	2.055,84	0,09	CSL-8	2.212,82	0,10	CSL-8	2.055,84	0,09
CSL-16	2.741,78	0,08	CSL-16	2.895,62	0,10	CSL-16	2.741,78	0,08
RP1Q	2.176,60	0,20						
GI	1.166,80	0,20						

(*) Conforme Lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964 e disposto na NBR 12.721 da ABNT. Na formação do Custo Unitário Básico não foram incluídos os itens descritos na seção 8.3.5 da NBR 12.721/06

Fonte: Secom/SindusCon-SP

1



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

Estado de conservação

a	Novo	1
b	Entre novo e regular	2
c	Regular	3
d	Entre regular e reparos simples	4
e	Reparos simples	5
f	Entre reparos simples e importantes	6
g	Reparos importantes	7
h	Entre reparos importantes e s/valor	8

Tabela de Ross-Heidecke

IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,0903	0,189	0,393	0,531	0,754
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,757
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,763
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,766
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,769
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,772
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,775
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,778
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,782
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,785
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,789
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,793
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,796
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,804
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,808
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,813
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,817
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,821
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,826
44	0,317	0,317	0,334	0,372	0,44	0,544	0,676	0,831
46	0,336	0,336	0,352	0,389	0,456	0,556	0,685	0,835
48	0,356	0,355	0,371	0,407	0,472	0,569	0,694	0,84
50	0,375	0,375	0,391	0,426	0,488	0,582	0,704	0,845
52	0,395	0,395	0,419	0,44	0,505	0,596	0,713	0,85
54	0,416	0,416	0,43	0,463	0,521	0,61	0,723	0,855
56	0,437	0,437	0,451	0,482	0,539	0,624	0,733	0,86
58	0,458	0,458	0,472	0,502	0,556	0,638	0,743	0,866
60	0,488	0,488	0,493	0,522	0,574	0,653	0,753	0,871
62	0,502	0,502	0,515	0,542	0,592	0,667	0,754	0,877
64	0,525	0,525	0,537	0,563	0,611	0,683	0,775	0,882
66	0,548	0,548	0,559	0,584	0,69	0,698	0,786	0,888
68	0,571	0,571	0,582	0,606	0,649	0,714	0,797	0,894
70	0,595	0,595	0,605	0,628	0,668	0,729	0,808	0,904
72	0,622	0,622	0,629	0,65	0,688	0,746	0,819	0,909
74	0,644	0,644	0,653	0,673	0,708	0,762	0,831	0,912
76	0,669	0,669	0,677	0,696	0,729	0,779	0,843	0,918
78	0,694	0,694	0,722	0,719	0,749	0,896	0,855	0,924
80	0,72	0,72	0,727	0,743	0,771	0,813	0,867	0,931
82	0,746	0,746	0,753	0,767	0,792	0,83	0,88	0,937

Laudo de avaliação imobiliária – Secretaria de Licenciamento

Página 33 de 34



Prefeitura Municipal de São Vicente
Cidade Monumento da História da Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade



Prefeitura Municipal de São Vicente

Cidade Monumento da História Pátria

Cellula Mater da Nacionalidade

SECRETARIA DE LICENCIAMENTO

Pça da Bandeira, 15 – 3º andar – Centro – São Vicente/SP – CEP. 11310-030 – (13) 3569-9052

sel@saovicente.sp.gov.br

84	0,773	0,773	0,778	0,791	0,814	0,845	0,892	0,944
86	0,8	0,8	0,805	0,816	0,836	0,866	0,905	0,95
88	0,827	0,827	0,832	0,841	0,858	0,885	0,918	0,957
90	0,855	0,855	0,859	0,867	0,881	0,903	0,931	0,964
92	0,883	0,883	0,886	0,893	0,904	0,922	0,945	0,971
94	0,912	0,912	0,914	0,919	0,928	0,941	0,958	0,978
96	0,941	0,941	0,942	0,946	0,951	0,96	0,972	0,985
98	0,97	0,97	0,971	0,973	0,976	0,98	0,98	0,998
100	1	1	1	1	1	1	1	1
IDADE EM % DE VIDA	A	B	C	D	E	F	G	H