



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

EDITAL

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 02/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 7250/2025

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 1139/2023, e demais legislação complementar, na forma estabelecida neste Edital e seus anexos.

O Servidor Público, Sr. Vinícius Freitas Góes, 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 01/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 01 de agosto de 2025 às 16:00 horas, e encerramento do prazo para envio de lances previsto para o dia 29 de agosto 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 166.093; localizado junto às margens da rodovia Padre Manoel da Nóbrega – próximo ao bairro Humaitá, na área continental de São Vicente; Inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis 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.



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

3. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO:

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.



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

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO DOS INTERESSADOS:

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.



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

13. DA HOMOLOGAÇÃO:

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.



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

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

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, 01 de agosto 2025

Marta Aparecida da Cruz Souza Florindo

Coordenadora do Departamento de Compras e Licitações



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

Anexo I - Justificativa e Matrícula do Imóvel



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

Esta justificativa foi elaborada por solicitação da Secretaria Municipal de Gestão, conforme despacho 0879432 de 29/04/2025, do presente processo.

O Município de São Vicente detém o domínio de diversos 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, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração. Nessa esteira, o presente imóvel 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. Assim sendo, na forma prevista pelo Código Civil, art. 101, bem como pela Lei Estadual nº 10.748/2017, o Município de São Vicente entendeu pela venda do imóvel abaixo citado, visando promover sua 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. No presente caso, trata-se da alienação de 01 bem imóvel que totaliza a área de terreno de 179.247,42m², localizado junto às margens da rodovia Padre Manoel da Nóbrega – próximo ao bairro Humaitá, na área continental de São Vicente; inscrito no 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Vicente, sob Matrícula de nº166.093.

Praça da Bandeira nº 15 – 4º Andar – Centro – São Vicente – CEP. 11310-030 ☎ 3569-9072
sepes@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 DESENVOLVIMENTO URBANO

1. Identificação do Bem:

- Objeto: Gleba sem urbanização.
- Localização: junto às margens da rodovia Padre Manoel da Nóbrega – próximo ao bairro Humaitá, na área continental de São Vicente

-Valor estimado: R\$ 23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos 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 1139 de 22 de dezembro de 2023. Autoriza a alienação de imóvel pertencente ao Município e dá outras providências.

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 ocioso;
- Destinação dos recursos: A receita será revertida para investimentos em outras áreas prioritárias.

4. Forma de Alienação: - Leilão Eletrônico

5. 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.

ALEXSANDRO
FERREIRA:19289306890

Assinado de forma digital por
ALEXANDRO FERREIRA:19289306890
Data: 2025.07.25 16:46:00 -03'00'

Praça da Bandeira nº 15 – 4º Andar – Centro – São Vicente – CEP. 11310-030 ☎ 3569-9072
sepes@saovicente.sp.gov.br



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

Anexo II - Declarações

REF.: LEILÃO N.º 02/2025 – PROCESSO 7250/2025.

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 Pátria
Cellula Mater da Nacionalidade

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VENDA DE 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

10 de abril de 2025.

- Objeto

Gleba

- Finalidade

Obtenção do valor de mercado de venda.

- Processo

3551009.401.00009036/2025-56

- Localização

Localizado junto às margens da rodovia Padre Manoel da Nobrega – Próximo ao bairro Humaitá na área continental de São Vicente/SP.

- Inscrição Cadastral

71-09999-0000-08875-000

- Metodologia de avaliação

Método Involutivo. Grau de fundamentação I de acordo com o item 9.4 da NBR14653-2:2011.

- Área do terreno/Área construída

Área total do terreno – 179.247,42m².

- Inserção e tipo do imóvel no zoneamento urbano

Zona de qualificação urbana – ZU – Conforme o Art. 15, inciso VIII da Lei 987/2020 a ZU é descrita como:

“zona que, por suas características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo. Porções do território, públicas ou privadas, sem destinação específica, com incentivos fiscais e normas próprias de parcelamento, uso e ocupação do solo capazes de criar condições para o desenvolvimento social, econômico e ambiental de forma estratégica, onde se pretende a requalificação do espaço urbano incorporando o desenho urbano ao processo de planejamento vinculados à apresentação de licenciamento ambiental e de laudo de impacto de vizinhança, para mitigação de danos urbanísticos”

Zona de preservação e desenvolvimento sustentável – ZPDS – Conforme o Art. 16, inciso I da Lei 987/2020 a ZPDS é descrita como:

“Zona destinada à implantação de atividades econômicas compatíveis com a manutenção e recuperação dos serviços ambientais por elas prestados, em especial os relacionados às cadeias produtivas da agricultura, da extração mineral e do turismo”

Zona especial de proteção ambiental – ZEPAM – Conforme o Art. 16, inciso III da Lei 987/2020 a ZEPAM é descrita como:

“zona atribuída por remanescentes da Mata Atlântica e outras formações de vegetação nativa, arborização de relevância ambiental, vegetação significativa, alto índice de permeabilidade e existência de nascentes, incluindo os parques urbanos existentes e planejados e os parques naturais planejados, que prestam relevantes serviços ambientais, entre os quais se incluem a conservação da biodiversidade, o controle de processos erosivos e de

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

inundação, a produção de água e a regulação microclimática, destinada à preservação e proteção do patrimônio ambiental”

- Caracterização geral do imóvel

Gleba sem urbanização.

- Valor Obtido

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

R\$23.338.515,94 mas que poderá ser estendido no valor de R\$23.500.000,00 (vinte e três milhões e quinhentos mil reais)



Documento assinado digitalmente

EDUARDO OGATE

Data: 30/04/2025 13:10:37-0300

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

ENGENHEIRO CIVIL – CREA 5063427834

São Vicente, 10 de abril de 2025.

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

ANEXO I

Laudos de avaliação imobiliária



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

DADOS CONSIDERADOS

DESPESAS DE URBANIZAÇÃO - ESTIMATIVA

TIPO DE SERVIÇO	R\$ / 1.000 m ²
SERVIÇOS DE TOPOGRAFIA	2.940,43
TERRAPLENAGEM MÉDIO	5.299,36
REDE DE ÁGUA	11.327,31
REDE DE ESGOTO	x-x-x-x-x-x-x
DRENAGEM (GALERIAS)	10.439,09
(GUIAS E SARJETAS)	8.430,04
PAVIMENTAÇÃO	23.025,90
ILUMINAÇÃO PÚBLICA	4.009,99
	65.472,12

DADOS COMPLEMENTARES

t = prazo total do empreendimento = 18 meses

n = tempo previsto para venda dos lotes = 12 meses

v = taxa decimal de valorização média dos lotes = 1,00% (ESTIMATIVA)

r₁ = taxa mensal de juros do capital investido = 1,00% a.m. (ESTIMATIVA)

r₂ = taxa mensal decimal de juros do capital realizado = 1,00% a.m.
(ESTIMATIVA)

Valor unitário de venda para lote padrão na região = R\$ 1.100,00/m²*



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

FÓRMULAS ADOTADAS

VALOR “VL” REALIZÁVEL COM A VENDA DOS LOTES

$$(V_L/n^2) * \{[(1+v)^t - (1+v)^{t-n}]/v\} * \{[(1+r_2)^n - 1]/r_2\}$$

VALOR DAS DESPESAS DE URBANIZAÇÃO REAJUSTADO – Du

$$[D_u/t-n] * [(1+r_1)^{t-n} - 1]/r_1 * (1+r_1)^n$$

LUCRO DO EMPREENDIMENTO – “L”

$$V_L * L(25\%)$$

CAPITAL IMOBILIZADO DURANTE O EMPREENDIMENTO

$$X * [(1+r_1)^t]$$



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

GLEBA – 54.000 M2

$$VL = 54.000 \times 0,65 \times 1.100,00 = 38.610.000,00$$

VALOR “VL” REALIZÁVEL COM A VENDA DOS LOTES

$$(V_L/n^2) * \{[(1+v)^t - (1+v)^{t-n}]/v\} * \{[(1+r_2)^n - 1]/r_2\} = 45.779.969,67$$

VALOR DAS DESPESAS DE URBANIZAÇÃO REAJUSTADO – Du

$$[D_u/t-n] * [(1+r_1)^{t-n} - 1]/r_1 * (1+r_1)^n = 4.084.818,73$$

LUCRO DO EMPREENDIMENTO – “L”

$$V_L * L(25\%) = 11.444.992,42$$

CAPITAL IMOBILIZADO DURANTE O EMPREENDIMENTO

$$X * [(1+r_1)^t] = 1,1961 X$$

$$1,1961X + 0,02X + 0,08X + 4.084.818,73 + 11.444.992,42 = 45.779.969,67$$

$$X = 23.338.515,94$$

GLEBA				
GLEBA	ZONA (S)	ÁREA (M ²)	VALOR UNIT. (R\$/M ²)	VALOR TOTAL (R\$)
1	ZU	54.000,00	432,19	23.338.515,94
2	ZU	41.000,00	0	0
3	ZPDS	65.000,00	0	0
4	ZEPAM	19.247,42	0	0
TOTAL				23.338.515,94

OBSERVAÇÃO: TODOS OS VALORES ENCONTRADOS SÃO APENAS ESTIMATIVOS.



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

Análise do grau de fundamentação do trabalho, de acordo com a norma da ABNT NBR 14653-2:2011					
Os laudos de avaliação são classificados quanto à fundamentação nos graus indicados na tabela 8, observar o descrito nos itens 9.1 a 9.4 da ABNT NBR 14653-2: 2011					
Tabela 8 - Grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo					
Item	Descrição	Grau			Laudos
		3	2	1	
1	Nível de detalhamento do projeto hipotético	Anteprojeto ou projeto básico	Estudo preliminar	Aproveitamento, ocupação e usos presumidos	1
2	Preço de venda das unidades do projeto hipotético	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	Grau I de fundamentação no método comparativo	Estimativa	1
3	Estimativa dos custos de produção	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método de quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo	1
4	Prazos	Fundamentados com dados obtidos no mercado	Justificados	Arbitrados	1
5	Taxas	Fundamentadas com dados obtidos no mercado	Justificadas	Arbitradas	1
6	Modelo	Dinâmico com fluxo de caixa	Dinâmico com equações predefinidas	Estático	2
7	Análise setorial e diagnóstico de mercado	De estrutura conjuntura, tendências e conduta	Da conjuntura	Sintéticos da conjuntura	1
8	Cenários	Mínimo de 3	2	1	1
9	Análises de sensibilidade do modelo	Simulações com discussão do comportamento do modelo	Simulações com identificação das variáveis mais significativas	Sem simulação	1
Total de pontos obtidos					10
Para atingir o Grau III, é obrigatória a apresentação do laudo na modalidade completa.					
Conforme NBR 14653:2 item 9.4.2 - Para fins de enquadramento global do laudo em graus de fundamentação, devem ser considerados os seguintes critérios:					
a) na Tabela 8, identificam-se três campos (Graus III, II e I) e nove itens;					
b) o atendimento a cada exigência do Grau I terá um ponto; do Grau II, dois pontos; e do Grau III, três pontos;					
c) o enquadramento global do laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo à Tabela 9.					
Tabela 9 - Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método involutivo					
Graus	III	II	I	LAUDO	
Pontos mínimos	22	13	9	I	
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2,6,7 e 8 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I		
Analisando todas as exigências da NBR 14.653-2 citadas acima, e a pontuação atingida pelo presente laudo, concluímos que foi alcançado o Grau de Fundamentação I.					