

EDITAL

LEILÃO PÚBLICO Nº 02/2025 (Processo Administrativo nº 41578/2025)

O **MUNICÍPIO DE ITAPEVI** do Estado do São Paulo, pessoa jurídica de direito público interno inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.526.031/0001-28, com sede na Rua Agostinho Ferreira Campos nº 675 – Bairro Nova Itapevi, CEP:06693-120, representada pelo Excelentíssimo Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais, por sua Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025 e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial designado(a), **FAZ SABER**, aos(às) interessados que tomarem conhecimento deste Edital, que fará realizar **LICITAÇÃO**, na modalidade **LEILÃO**, tipo **MAIOR LANCE**, tendo por **OBJETO** a alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município. A licitação se processará nos termos deste Edital e em conformidade com a Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 5.848, de 15 de dezembro de 2023, demais legislação aplicável e de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

1. DO OBJETO

1.1. Realização de Leilão Público *online* por Plataforma Eletrônica para alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, conforme relação de lotes e especificações descritas no ANEXO I e consoante disposições expressas no ANEXO II (Termo de Referência).

2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

2.1. O Leilão Público será realizado na forma *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL www.sumareleiloes.com.br, nas seguintes datas e horários:

LOTES	DATA ABERTURA	HORÁRIO ABERTURA	DATA ENCERRAMENTO	HORÁRIO ENCERRAMENTO
1 ao 7	01/09/2025	A partir da publicação do edital	13/10/2025	10h00min

3. DOS BENS

3.1. Os bens estão relacionados, descritos e avaliados no ANEXO I e serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, pressupondo-se tenham sido previamente vistoriados pelo(a) Arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

3.2. Não cabe ao(à) Leiloeiro(a) Oficial ou ao Município de Itapevi qualquer responsabilidade posterior, como, concessão de abatimento no preço em decorrência das qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos bens ou mesmo por conta de vícios redibitórios, consertos, reparos e providências quanto à sua transferência após arrematação, pressupondo-se terem sido previamente vistoriados, bem como conhecidos e aceitos os termos do certame pelos licitantes.

3.3. Os imóveis serão vendidos em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem,

não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados, não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

3.4. O(a) Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Município de Itapevi do Estado de São Paulo ou o(a) Leiloeiro(as) Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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

3.6. As fotos dos bens disponibilizadas no website www.sumareleiloes.com.br, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visita física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

4. DAS VISITAS E VISTORIAS

4.1. Os(as) interessados(as) nos imóveis objeto do leilão poderão visitá-los e vistoriá-lo(s) em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do(a) Leiloeiro(a) (www.sumareleiloes.com.br) e no ANEXO I. As visitas poderão ser realizadas de segunda a sexta feira a partir da data da publicação até o dia **10/10/2025** no horário das 09:00 às 11:30 e das 14:00 as 16:30, com agendamento prévio através do telefone: (11) 4143-7600 – ramal 1134 ou ainda pelo e-mail: sdu@itapevi.sp.gov.br em cópia fazenda.nucleopatrimonio@itapevi.sp.gov.br, com antecedência de até 1 (um) dia útil.

4.2. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura dos imóveis, posto que é obrigação do(a) interessado(a) em participar do certame efetuar a vistoria antes de sua realização.

4.3. Os bens imóveis estarão expostos à visita pública nos seus respectivos endereços e será dirigida por agente público do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, bem como poderá ser realizada de **segunda a sexta feira** a partir da data da publicação até o dia **10/10/2025** no horário das **09:00 às 11:30 e das 14:00 as 16:30 (horário de Brasília)**, devendo ser previamente agendada junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Ordenação do Solo com o agente público Vinícius Borges de Moraes, pelo telefone (11) 4143-7600 – Ramal 1120.

4.4. As fotografias e imagens dos imóveis divulgadas no *site* utilizado pelo(a) Leiloeiro Oficial disponível no URL www.sumareleiloes.com.br são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos(às) interessados(as), procederem à prévia visita e vistoria.

5. DOS VALORES

5.1. Os bens serão vendidos em lotes, observados os valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO III. (Termo de Contrato Administrativo nº 16/2025 – Processo nº 221/2024 – Credenciamento nº 04/2024) e sob fiscalização da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025, constantes da coluna “VALOR MÍNIMO” da tabela expressa no ANEXO I.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar do Leilão e oferecer lances as pessoas físicas ou jurídicas, por seu(sua) representante legal, desde que devidamente inscritos(as) no Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF).

6.1.1. Não poderão participar do LEILÃO:

- a) Menores de 18 (dezoito);
- b) Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for.
- c) Membros da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2.552 de 14 de abril de 2.025

6.1.2. Os(as) licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas neste Edital, no Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

7. DA INSCRIÇÃO

7.1. Os(as) interessados(as) deverão se inscrever para o Leilão até a data e horário do encerramento do leilão, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br e encaminhar os seguintes documentos:

a) Pessoas Física:

- Fotografia de seu rosto com documento com foto ao lado;
- Comprovante de endereço;
- Documento com foto (RG, CNH ou Funcional).

b) Pessoas Jurídicas:

- CNPJ/MF emitido pela Receita Federal com consulta de quadro societário da empresa (Consulta QSA);
- RG ou CNH do(a) sócio(a) administrador(a).

7.1.1. O(a) interessado(a)/usuário(a) deverá ser plenamente capaz nos termos da legislação civil em vigor.

7.1.2. O(a) interessado(a)/usuário(a) declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Edital, no Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

7.2. Os documentos mencionados no item 7.1 deverão ser anexados após o preenchimento da inscrição/cadastro no site www.sumareleiloes.com.br, seguindo-se as orientações nele disponibilizadas.

7.3. Com a inscrição realizada com sucesso, e após o recebimento dos documentos acima exigidos, será encaminhado via *e-mail* a informação de inscrição ativo, tornando apto o(a) licitante para realizar seus lances.

7.4. Para participar do leilão o(a) usuário(a) deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidos na Plataforma disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

8. DAS CONDIÇÕES GERAIS

8.1. O leilão será realizado por lotes, conforme discriminado no ANEXO I e os valores são os mínimos aprovados pela Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025.

8.2. O Município de Itapevi, conforme previsão legal contida no inciso XL do art. 5º e II do § 2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no ANEXO I.

8.3. Durante o leilão podem ser realizadas ofertas sucessivas de lances para cada lote, sempre com valores que superem o lance anteriormente efetuado. Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum(a) interessado(a).

8.4. No momento em que os(as) interessados(a) não mais se dispuserem a realizar novos lances, o(a) Leiloeiro(a) Oficial identificará o(a) ofertante do maior lance e lhe adjudicará o lote em questão.

8.5. Para cada lote será realizado o mesmo procedimento.

8.6. A participação no Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) concorrentes das exigências e condições estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência (ANEXOII) e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8.7. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025 e pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

8.8. O(a) Arrematante é responsável pela utilização e destino dos bens arrematados e responderá, civil e criminalmente, pelo seu uso e destinação em desacordo com as restrições estabelecidas neste edital e na legislação em vigor.

9. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

9.1. O critério de julgamento será o de maior lance.

10. DO PROCEDIMENTO

10.1. O Leilão Público será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Pedro Henrique Erbolato Moraes de Oliveira, com Matrícula na JUCESP sob nº 1260 (Termo de Contrato Administrativo nº 16/2025 – Processo nº 221/2024 – Credenciamento nº 04/2024), prestador dos serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução do Leilão Público, acompanhado pelos demais membros da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025.

10.2. O Leilão Público será realizado *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL www.sumareleiloes.com.br, atendendo à forma da legislação vigente e as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência.

10.2.1. Os(as) interessados(as) deverão previamente se inscrever/cadastrar para o Leilão, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br, seguindo os procedimentos expressos em referido *site* para este fim, observado o disposto no item 7.

10.2.2. Após a efetiva inscrição/cadastro, será atribuído a cada participante um *LOGIN* e *SENHA* para possibilitar a participação no certame.

10.3.3. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, por meio da Plataforma do(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

10.3.4. Somente poderão participar da fase dos lances os(as) licitantes que apresentarem os documentos de credenciamento e estarem devidamente cadastrados(as) junto ao *site* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições expressas neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

10.3.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O(a) usuário(a) é responsável por todos os lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

10.4. Os lances serão ofertados para um lote de cada vez, obedecida a sequência da tabela constante do ANEXO I do presente Edital, os quais deverão ser acima do valor mínimo atribuído conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante do ANEXO III.

10.5. Serão considerados apenas os lances de valor igual ou superior ao dos valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas e descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO III.

10.6. A partir do preço mínimo, ficará a cargo do(a) Leiloeiro(a) Oficial, durante os pregões, estabelecer a diferença mínima para os lances subsequentes.

10.7. O(a) Leiloeiro(a) Oficial, atendidas as conveniências do Município de Itapevi, poderá retirar qualquer lote do Leilão.

10.8. O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apregoado pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial no mesmo evento, imediatamente após o pregão do último lote constante do ANEXO I deste Edital.

10.9. O Município de Itapevi reserva-se ao direito de não liberar os bens que não alcançarem os preços mínimos de venda.

10.10. Será declarado vencedor o **maior lance**, desde que o(a) licitante tenha apresentado de forma regular os documentos de credenciamento solicitados no item 7 deste Edital, lavrando-se Ata que irá assinada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

10.11. Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

10.11.1. A ata será assinada, ao seu final pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

11. DO PAGAMENTO

11.1. Os pagamentos são irretratáveis e não haverá devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento deste Edital, do Termo de Referência (ANEXO II) e da legislação pertinente reguladora da matéria.

11.2. O(a) arrematante poderá efetuar o pagamento do lance à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado a critério do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, ainda que este seja maior.

11.3. No pagamento à vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento do lance em sua integralidade à vista, após o encerramento do leilão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, mediante recolhimento de Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal.

11.4. Na hipótese de pagamento parcelado, o interessado deverá ofertar o lance diretamente no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet www.sumareleiloes.com.br, no campo "lance parcelado".

11.4.1. No prazo de 10 (dez) dias após o deferimento da proposta de parcelamento o(a) arrematante deverá apresentar o comprovante da Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal referente ao pagamento da 1ª parcela. A forma de pagamento será parcelada e com o pagamento de no mínimo de 30% (trinta por cento) do lance à vista, mediante recolhimento de Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal que será encaminhada ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão e o saldo remanescente em até 06 (seis) parcelas mensais, que serão atualizadas mensalmente desde a data da arrematação consoante o índice do INPC/IBGE, mediante recolhimento de Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal.

11.4.2. O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do(a) arrematante, de execução do valor devido.

11.5. O(a) arrematante além do valor referente a arrematação do bem imóvel, deverá pagar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do lance vencedor, nos termos do parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 que regulamenta o exercício da profissão, mediante transferência eletrônica/Pix observados os seguintes dados: Banco INTER - 077, agência nº 0001, conta corrente nº 3602019-2, Chave PIX contato@pedrooliveiraleiloeiro.com.br, de titularidade de Pedro Henrique Erbolato Moraes de Oliveira, inscrito no CPF sob o nº 229.313.388-50.

11.6. Na hipótese do(a) Arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II), perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará sujeito a penalidade de impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Itapevi do Estado de São Paulo pelo prazo de 3 (três) anos nos termos do § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, sendo, ainda, declarado inidôneo de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo de 3 (três) anos, nos termos do § 5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

11.7. Integralizado o pagamento pelo(a) Arrematante, o Município de Itapevi do Estado de São Paulo exime-se de toda e qualquer responsabilidade que venha sofrer o bem

arrematado e não transferido no prazo previsto neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

11.8. Não serão restituídos os pagamentos pelos bens leiloados que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado do(a) Arrematante, visto que todos os bens ficaram a disposição dos(as) interessados para visita e vistoria. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

11.9. Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo(a) Arrematante quanto aos lotes por ele(a) arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o(a) Arrematante ao pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance em prol do Município de Itapevi do Estado de São Paulo e multa no importe de 3% (três por cento) sobre o valor do lance em prol do(a) Leiloeiro(a) Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página www.sumareleiloes.com.br, que foi aceito pelo(a) Arrematante.

12. DA ENTREGA, IMISSÃO DE POSSE, LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

12.1. Arrematados os imóveis, o Município de Itapevi do Estado de São Paulo encaminhará os documentos para o Tabelionato de Notas da Comarca de Itapevi do Estado de São Paulo para lavratura da Escritura Pública a ser outorgada.

12.2. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista e da comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial, o(a) Arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

12.3. Na hipótese de proposta de pagamento parcelado, após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação, o(a) arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

12.3.1. Sendo o pagamento parcelado, como condição para lavratura da escritura, o(a) arrematante deverá constituir garantia hipotecária sobre o imóvel em favor do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, que somente será baixada após pagamento integral das parcelas.

12.4. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) arrematante, poderá o Município de Itapevi do Estado de São Paulo considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

12.5. Ficará a critério do Município de Itapevi do Estado de São Paulo no casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública no prazo acordado ou inércia do(a) arrematante em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias contados do pagamento ou deferimento do

parcelamento, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(a) Arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

12.6. Outorgada a Escritura Pública, o(a) arrematante deverá apresentar ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

12.7. Na hipótese do imóvel ser arrematado assinada por arrematante casado(a) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

12.8. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

12.9. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo.

12.10. Caso haja a constatação pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o Município de Itapevi do Estado de São Paulo comunicará o(a) arrematante, por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Leilão, sobre a irregularidade, devendo o(a) arrematante comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo no valor de 10% (dez por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do Município de Itapevi do Estado de São Paulo até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

12.10.1. A inércia do(a) arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o Município de Itapevi do Estado de São Paulo devolverá cada TED (Transferência Eletrônica Disponível) o valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 12.10 acima.

12.11. Serão de responsabilidade do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, escrituras, emolumentos cartorários,

registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas neste Edital. O(a) arrematante declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do Município de Itapevi do Estado de São Paulo ou de terceiros(as), cooperando o Município de Itapevi do Estado de São Paulo com os documentos necessários para efetiva transferência.

12.12. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

12.12.1. O(a) arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o Município de Itapevi do Estado de São Paulo qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(a) arrematante vier a substituir o Município de Itapevi do Estado de São Paulo. O Município de Itapevi do Estado de São Paulo não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(a) arrematante em ação de lmissão na posse.

12.13. Caberá exclusivamente ao(à) arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do Município de Itapevi do Estado de São Paulo ou do(a) Leiloeiro(a) Oficial por eventual omissão nas informações descritas neste Edital.

12.14. O(a) arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando Município de Itapevi do Estado de São Paulo responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Município de Itapevi do Estado de São Paulo não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

12.15. O(a) arrematante fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do Município de Itapevi do Estado de São Paulo relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) arrematante realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

13. DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO OFICIAL

13.1. O(a) Leiloeiro(a) Oficial sujeita-se às responsabilidades e sanções expressas no Decreto nº 21.981/32, Instrução Normativa DREI nº 72/2019 do Ministério da Economia e demais disposições legais aplicáveis ao exercício da profissão.

13.2. O(a) Leiloeiro(a) Oficial deverá apresentar relatórios e extrato consolidado e individualizado (ou documento equivalente) de cada lote vendido, contendo, obrigatoriamente: o nome do arrematante, o bem arrematado, o valor da avaliação e o valor lançado, e outras informações necessárias.

13.2.1. O relatório deverá, também, em separado, contemplar os bens que não foram arrematados.

14. DOS ESCLARECIMENTOS

14.1. O Edital e seus anexos poderão ser obtidos no sítio eletrônico oficial da Prefeitura de Itapevi <https://licitacoes.itapevi.sp.gov.br/> e na página www.sumareleiloes.com.br.

14.2. Quaisquer esclarecimentos sobre este Edital poderão ser obtidos junto ao Departamento de Desenvolvimento Urbano, sediado na Rua Agostinho Ferreira Campos, nº 675 – Bairro Nova Itapevi, de segunda a sexta-feira, no horário das 08:00 às 17:00 horas, pelo telefone (11) 4143-7600 – ramal 1134 ou ainda pelo e-mail: sdu@itapevi.sp.gov.br e fazenda.nucleopatrimonio@itapevi.sp.gov.br, com antecedência de até 1 (um) dia útil da data fixada para recebimento das propostas.

14.3. Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para solicitar esclarecimentos em relação ao presente Edital, desde que o faça no prazo expresso na Lei nº 14.133/2021.

14.4. As dúvidas surgidas neste edital serão interpretadas de acordo com a Lei nº 14.133/2021 e na omissão desta pela Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2025 e Leiloeiro(a) Oficial, que deverá levar em conta os princípios gerais de direito e legislações correlatas.

14.5. Os prazos estabelecidos neste edital serão contados em dias corridos, exceto quando expressamente indicado em contrário.

15. DA IMPUGNAÇÃO

15.1. Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para impugnar este edital, desde que o faça com antecedência de até 3 (três) dias úteis da data fixada para abertura do Leilão Público, observado o disposto no art. 164 Lei nº 14.133/2021.

15.2. A impugnação ao edital deverá ser enviada para o e-mail sdu@itapevi.sp.gov.br e cópia para fazenda.nucleopatrimonio@itapevi.sp.gov.br.

15.3. A Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2025 e o(a) Leiloeiro(a) Oficial deverão decidir sobre a impugnação, se possível, 1 (um) dia antes da abertura do certame.

15.4. Não será motivo para alteração do edital ou acatamento à impugnação, pequena falha ou especificação que não prejudique a boa interpretação ou até mesmo aos princípios fundamentais e legais.

15.5. Quando o acolhimento da impugnação implicar em alteração do edital, capaz de afetar a formulação das propostas, será designada nova data para a realização do Leilão.

15.6. A impugnação feita tempestivamente por licitante não o impedirá de participar do Leilão até o trânsito em julgado da decisão.

15.7. Não será conhecida a impugnação apresentada fora do prazo, de forma diversa à prevista neste edital ou que não atenda aos demais pressupostos de admissibilidade previstos na Lei 14.133/2021.

16. DOS RECURSOS

16.1. Qualquer licitante poderá apresentar recurso ao Leiloeiro Oficial, no prazo de 03 (três) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata, nos casos previstos nas alíneas do inciso I do artigo 165 da Lei nº 14.133/2021.

16.2. O recurso deverá ser interposto perante o Protocolo Geral da Prefeitura Municipal ou enviado para o e-mail sdu@itapevi.sp.gov.br e com cópia para fazenda.nucleopatrimonio@itapevi.sp.gov.br.

16.3. Interposto, o recurso será comunicado por publicação no Diário Oficial do Município aos demais licitantes, que poderão contrarrazoá-lo em igual prazo. Findo esse período, contrarrazoado ou não o recurso, o Leiloeiro poderá, no prazo de 03 (três) dias úteis, reconsiderar a sua decisão ou encaminhá-lo, devidamente informados, à Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025.

16.4. Quaisquer argumentos ou subsídios concernentes à defesa da licitante, que pretender reconsideração total ou parcial das decisões do(a) Leiloeiro, deverão ser apresentados por escrito.

17. DAS ADVERTÊNCIAS

17.1. O Município de Itapevi poderá adiar, suspender, alterar ou revogar o Leilão, no todo ou em parte, modificar as condições estabelecidas neste Edital e retirar qualquer lote posto à venda, sem que assista aos(às) interessados(as) qualquer direito à indenização ou reclamação.

17.1.1. Na hipótese de arguição de ilegalidades ou vícios insanáveis, o Município de Itapevi poderá declarar a nulidade do procedimento, no todo ou em parte, em despacho fundamentado, de ofício ou mediante provocação de terceiros.

17.1.2. Na hipótese de declaração de nulidade do procedimento, não terá o(a) Arrematante direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da ilegalidade.

17.2. Todos(as), durante o procedimento do leilão, que cometerem ilícitos penais sujeitam-se às penas dos crimes tipificados nos artigos 335, 337-F, 337-I, 337-K, 337-L e 337-N, todos os Código Penal.

18. DAS SANÇÕES

18.1 O(a) arrematante que deixar de cumprir os dispositivos contidos neste Edital será considerado infrator e sujeito às sanções administrativas previstas nos incisos II, III e IV do artigo 155 e seguintes da Lei 14.133/2021.

18.2. As sanções previstas nos subitens acima são aplicáveis também às licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao Leilão.

19. DISPOSIÇÕES FINAIS

19.1. O presente Edital não importa em obrigação de venda, desde que as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo) estabelecido no ANEXO I.

19.2. A participação do Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) licitantes, das exigências e condições estabelecidas no presente Edital e ANEXOS I e II, bem como dos termos e condições estabelecidas na Plataforma Eletrônica disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

19.3. A equipe do leiloeiro Pedro Henrique Erbolato Moraes de Oliveira estará disponível para auxiliar os interessados que desejam participar do leilão, pelo Telefone/Whatsapp: (19) 3803-9000 ou e-mail: sac@sumareleiloes.com.br.

19.4. O Edital terá sua publicação de forma resumida na Imprensa Oficial do Município, Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e nos demais meios de comunicação, nos termos do art. 54 da lei 14.133/2021.

19.5. Eventuais dúvidas serão dirimidas com a Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025 da Prefeitura Municipal de Itapevi

20. DO FORO

20.1. Fica eleito o Foro de Itapevi do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas, oriundas do presente Leilão Público, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, caso não sejam sanadas pela Prefeitura Municipal.

Itapevi (SP), 29 de agosto de 2.025.

MARCOS FERREIRA GODOY
PREFEITO MUNICIPAL

PEDRO HENRIQUE ERBOLATO MORAES DE OLIVEIRA
LEILOEIRO OFICIAL
MATRÍCULA JUCESP Nº 1260

ANEXO I

LOTE	Nº MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	ÁREA DO IMÓVEL (M²)	VALOR MÍNIMO
1	13.177 (CRI DE ITAPEVI - SP)	TERRENO URBANO DESIGNADO POR ÁREA RESERVADA DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM NOVA ITAPEVI", SITUADO NA ESTRADA DOS COQUEIROS, S/Nº EM ITAPEVI/SP.	51.313,40	R\$ 4.966.140,00
2	4.090 (CRI DE ITAPEVI - SP)	ÁREA INSTITUCIONAL 1, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO DENOMINADO "MORADA DA SERRA", SITUADO NA ESTRADA DR. YOJIRO TAKAOKA NO BAIRRO ITAQUI EM ITAPEVI/SP.	3.224,08	R\$ 1.632.520,00
3	14.005 (CRI DE ITAPEVI - SP)	TERRENO URBANO DESIGNADO POR ÁREA INSTITUCIONAL 01, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "LOTEAMENTO CENTRO LOGÍSTICO" NOME FANTASIA "CENTRO EMPRESARIAL ITAPEVI-CEI" SITUADO NA ESTRADA INGAHI, S/Nº BO BAIRRO ITAQUI EM ITAPEVI/SP.	36.983,76	R\$ 8.673.680,00
4	14.006 (CRI DE ITAPEVI - SP)	TERRENO URBANO DESIGNADO POR ÁREA INSTITUCIONAL 02, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "LOTEAMENTO CENTRO LOGÍSTICO" NOME FANTASIA "CENTRO EMPRESARIAL ITAPEVI-CEI" SITUADO NA ESTRADA INGAHI, S/Nº BO BAIRRO ITAQUI EM ITAPEVI/SP.	17.392,71	R\$ 3.977.770,00
5	13.181 (CRI DE ITAPEVI - SP)	TERRENO URBANO DESIGNADO POR LOTE AR, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM NOVA ITAPEVI", SITUADO NA ESTRADA DIEGO DIAS, S/Nº EM ITAPEVI/SP.	16.003,00	R\$ 6.987.010,00
6	12.594 (CRI DE ITAPEVI - SP)	ÁREA INSTITUCIONAL, DO LOTEAMENTO DENOMINADO "COLINAS DE ITAPEVI", SITUADO NA ESTRADA DAS PITAS EM ITAPEVI/SP	5.031,84	R\$ 1.654.160,00
7	13.179 (CRI DE ITAPEVI - SP)	TERRENO URBANO, DESIGNADO POR ÁREA RESERVADA, LOTEAMENTO DENOMINADO "JARDIM NOVA ITAPEVI", SITUADO NA AVENIDA PORTUGAL, S/Nº EM ITAPEVI/SP.	7.617,00	R\$ 4.339.000,00

TERMO DE REFERÊNCIA
(Processo Administrativo nº 41578/2025)

1. DO OBJETO

1.1. Realização de Leilão Público *online* por Plataforma Eletrônica para alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, conforme relação de lotes e especificações descritas no ANEXO I.

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Destaca-se o contexto da necessidade de proceder ao processo de alienação de bens móveis inservíveis (ociosos, antieconômicos, irrecuperáveis, veículos, sucatas e outros), a ser conduzido pela Administração Pública Municipal, em atenção ao inciso XXI do art. 37 e art. 175 da Constituição Federal, Lei 14.133/2021, Lei Orgânica do Município e demais dispositivos de regência.

2.2. Assim, compete à Administração Pública Municipal desenvolver, propor e implementar modelos, mecanismos, processos e procedimentos para aquisição, contratação, alienação e gestão de bens e serviços.

2.3. Saliente-se que a Administração Municipal, por não contar com profissionais ou deter conhecimento para consecução do objeto proposto, sem que resultasse em investimentos e despesas que não são justificáveis, uma vez que envolveria a gestão de diversos serviços agregados como de pessoal, capacitação, equipamentos, veículos, combustíveis, deslocamento etc., efetuou a contratação do Leiloeiro(a) Oficial Pedro Henrique Erbolato Moraes de Oliveira, com Matrícula na JUCESP sob nº 1260, (Termo de Contrato Administrativo nº 16/2025 – Processo nº 221/2024 – Credenciamento nº 04/2024), para prestação de serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução de Leilões Públicos para venda de bens móveis inservíveis (ociosos, antieconômicos, irrecuperáveis, sucatas e outros), bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, através de plataforma eletrônica e por Leiloeiro(a) Oficial devidamente registrado na JUCESP – Junta Comercial do Estado de São Paulo.

2.4. Saliente-se que a Lei nº 14.133/2021, no inciso XL do art. 5º e art. 31, expressam que o leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance.

2.5. Quanto ao(à) Leiloeiro(a) Público Oficial, a profissão é disciplinada pelos Decretos nº 21.981/1932 e nº 22.427/1933, que preveem todos os direitos e deveres intrínsecos e extrínsecos ao exercício da profissão, estabelecem os critérios para registro e definem as Juntas Comerciais Estaduais como órgãos competentes para fiscalização.

2.6. Por sua vez, a condução do procedimento de Leilão, dentre outras exigências, requer sistema que possibilite a realização da sessão via *Web*, simultaneamente e em tempo real, com local para realização do Leilão com infraestrutura digital acessível ao público interessado, domínio da capacidade de negociação e outros itens que integram a logística necessária à condução da sessão.

2.7. A possibilidade de participação no Leilão via *Web* amplia significativamente o número de potenciais Arrematantes-Compradores(as), torna a disputa mais acirrada, aumenta a eficácia nos lances como também diminui a possibilidade de combinação de preços. Este

recurso permite que o Arrematante-Comprador(a) ofereça seus lances quando o leilão estiver sendo realizado, utilizando um computador, *tablet*, *smartphone* etc.

2.8. A fiscalização e acompanhamento do procedimento licitatório ficará a cargo da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2552 de 14 de abril de 2.025, por seu Presidente.

3. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

3.1. O Leilão Público será realizado na forma *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL www.sumareleiloes.com.br, nas seguintes datas e horários:

LOTES	DATA ABERTURA	HORÁRIO ABERTURA	DATA ENCERRAMENTO	HORÁRIO ENCERRAMENTO
1 ao 7	01/09/2025	A partir da publicação do edital	13/10/2025	10h00min

4. DOS BENS

4.1. Os bens estão relacionados, descritos e avaliados no ANEXO I e serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia, pressupondo-se tenham sido previamente vistoriados pelo(a) Arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

4.2. Não cabe ao(à) Leiloeiro(a) Oficial ou ao Município de Itapevi qualquer responsabilidade posterior, como, concessão de abatimento no preço em decorrência das qualidades intrínsecas ou extrínsecas dos bens ou mesmo por conta de vícios que qualquer natureza e providências quanto à sua transferência após arrematação, pressupondo-se terem sido previamente vistoriados, bem como conhecidos e aceitos os termos do certame pelos licitantes.

4.3. Os imóveis serão vendidos em caráter “*AD CORPUS*” e no estado em que se encontra(m), sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação, são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, isto é, o(a) arrematante adquire o imóvel como se apresenta como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, não podendo, por conseguinte, exigir(em) complemento de área, reclamar eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos do(s) imóveis apregoados (quando houver) não podendo ainda, alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação e localização dos bens, seja a que tempo ou título for, não sendo cabível, portanto, pleitear a rescisão do contrato/arrematação ou abatimento proporcional do preço em tais hipóteses, sendo responsável por eventual regularização acaso necessária.

4.4. O(a) Arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfiteutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Município de Itapevi do Estado de São Paulo

ou o(a) Leiloeiro(as) Oficial responsáveis por qualquer levantamento ou providências neste sentido, bem como por contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

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

4.6. As fotos dos bens disponibilizadas no website www.sumareleiloes.com.br, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de oferecer conforto ao(s) interessado(s). Assim sendo, a manifestação de interesse na compra de qualquer lote/imóvel, deve-se dar somente após visita física (prévia à realização do leilão) ou concordância com a visualização dos imóveis apenas pelas imagens e vídeos exibidos e análise das documentações dos imóveis.

5. DAS VISITAS E VISTORIAS

5.1. Os(as) interessados(as) nos imóveis objeto do leilão poderão visitá-los e vistoriá-lo(s) em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico do(a) Leiloeiro(a) (www.sumareleiloes.com.br) e no ANEXO I. As visitas poderão ser realizadas de segunda a sexta feira a partir da data da publicação até o dia **10/10/2025** no horário das 09:00 às 11:30 e das 14:00 as 16:30, com agendamento prévio através do telefone: (11) 4143-7600 – ramal 1134 ou ainda pelo e-mail: sdu@itapevi.sp.gov.br em cópia fazenda.nucleopatrimonio@itapevi.sp.gov.br, com antecedência de até 1 (um) dia útil.

5.2. Não serão aceitos lances condicionados à vistoria futura dos imóveis, posto que é obrigação do(a) interessado(a) em participar do certame efetuar a vistoria antes de sua realização.

5.3. Os bens imóveis estarão expostos à visitação pública nos seus respectivos endereços e será dirigida por agente público do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, bem como poderá ser realizada de **segunda a sexta feira** a partir da data da publicação até o dia **10/10/2025** no horário das **09:00 às 11:30 e das 14:00 as 16:30 (horário de Brasília)**, devendo ser previamente agendada junto à Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Ordenação do Solo com o agente público Vinicius Borges de Moraes, pelo telefone (11) 4143-7600 – Ramal 1120.

5.4. As fotografias e imagens dos imóveis divulgadas no *site* utilizado pelo(a) Leiloeiro Oficial disponível no URL www.sumareleiloes.com.br são meramente ilustrativas, competindo, portanto, aos(às) interessados(as), procederem à prévia visita e vistoria.

6. DOS VALORES

6.1. Os bens serão vendidos em lotes, observados os valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO II sob fiscalização da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2.552 de 14 de abril de 2.025 constantes da coluna “VALOR MÍNIMO” da tabela expressa no ANEXO I.

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar do Leilão e oferecer lances as pessoas físicas ou jurídicas, por seu(sua) representante legal, desde que devidamente inscritos(as) no Cadastro de Pessoa Física (CPF/MF) ou no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ/MF).

7.1.1. Não poderão participar do LEILÃO:

- a) Menores de 18 (dezoito);
- b) Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for.
- c) Membros da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2.552 de 14 de abril de 2.025

7.1.2. Os(as) licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas no Edital, neste Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8. DA INSCRIÇÃO

8.1. Os(as) interessados(as) deverão se inscrever para o Leilão com antecipação mínima de 2 (dois) dias da data de abertura prevista no item 4.1, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br e encaminhar os seguintes documentos:

a) Pessoas Física:

- Fotografia de seu rosto com documento com foto ao lado;
- Comprovante de endereço;
- Documento com foto (RG, CNH ou Funcional).

b) Pessoas Jurídicas:

- CNPJ/MF emitido pela Receita Federal com consulta de quadro societário da empresa (Consulta QSA);
- RG ou CNH do(a) sócio(a) administrador(a).

8.1.1. O(a) interessado(a)/usuário(a) deverá ser plenamente capaz nos termos da legislação civil em vigor.

8.1.2. O(a) interessado(a)/usuário(a) declara que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas no Edital, neste Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8.2. Os documentos mencionados no item 7.1 deverão ser anexados após o preenchimento da inscrição/cadastro no *site* www.sumareleiloes.com.br, seguindo-se as orientações nele disponibilizadas.

8.3. Com a inscrição realizada com sucesso, e após o recebimento dos documentos acima exigidos, será encaminhado via *e-mail* a informação de cadastro ativo, tornando apto o(a) licitante para realizar seus lances.

8.4. Para participar do leilão o(a) usuário(a) deverá ACEITAR os termos e condições estabelecidos na Plataforma disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

9. DAS CONDIÇÕES GERAIS

9.1. O leilão será realizado por lotes, conforme discriminado no ANEXO I e os valores são os mínimos aprovados pela da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2.552 de 14 de abril de 2.025.

9.2. O Município de Itapevi, conforme previsão legal contida no inciso XL do art. 5º e II do § 2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no ANEXO I.

9.3. Durante o leilão podem ser realizadas ofertas sucessivas de lances para cada lote, sempre com valores que superem o lance anteriormente efetuado. Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum(a) interessado(a).

9.4. No momento em que os(as) interessados(a) não mais se dispuserem a realizar novos lances, o(a) Leiloeiro(a) Oficial identificará o(a) ofertante do maior lance e lhe adjudicará o lote em questão.

9.5. Para cada lote será realizado o mesmo procedimento.

9.6. A participação no Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos(as) concorrentes das exigências e condições estabelecidas no Edital, neste Termo de Referência e na legislação pertinente reguladora da matéria.

9.7. Os casos omissos serão resolvidos pela da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2.552 de 14 de abril de 2.025.

9.8. O(a) Arrematante é responsável pela utilização e destino dos bens arrematados e responderá, civil e criminalmente, pelo seu uso e destinação em desacordo com as restrições estabelecidas no edital e na legislação em vigor.

10. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

10.1. O critério de julgamento será o de maior lance.

11. DO PROCEDIMENTO

11.1. O Leilão Público será conduzido pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial Pedro Henrique Erbolato Moraes de Oliveira, com Matrícula na JUCESP sob nº 1260, (Termo de Contrato Administrativo nº 16/2025 – Processo nº 221/2024 – Credenciamento nº 04/2024), prestadora dos serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução do Leilão Público, acompanhado pelos demais membros da Comissão de Leilão de bens imóveis nomeada nos termos da Portaria nº 2.552 de 14 de abril de 2.025

11.2. O Leilão Público será realizado *online* pela Plataforma Eletrônica disponível na página da rede mundial de computadores sob o URL www.sumareleiloes.com.br, atendendo à forma da legislação vigente e as disposições expressas no Edital e neste Termo de Referência.

11.2.1. Os(as) interessados(as) deverão previamente se inscrever/cadastrar para o Leilão, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br, seguindo os procedimentos expressos em referido *site* para este fim, observado o disposto no item 8.

11.2.2. Após a efetiva inscrição, será atribuído a cada participante um *LOGIN* e *SENHA* para possibilitar a participação no certame.

11.3.3. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, por meio da Plataforma do(a) Leiloeiro(a) Oficial disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

11.3.4. Somente poderão participar da fase dos lances os(as) licitantes que apresentarem os documentos de credenciamento e estarem devidamente cadastrados(as) junto ao *site* www.sumareleiloes.com.br, consoante as disposições expressas no Edital e neste Termo de Referência.

11.3.5. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O(a) usuário(a) é responsável por todos os lances registrados em seu nome, que não serão anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

11.4. Os lances serão ofertados para um lote de cada vez, obedecida a sequência da tabela constante do ANEXO I deste Termo de Referência, os quais deverão ser acima do valor mínimo atribuído conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante do ANEXO II.

11.5. Serão considerados apenas os lances de valor igual ou superior ao dos valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas e descritas no Laudo de Avaliação constante do ANEXO II.

11.6. A partir do preço mínimo, ficará a cargo do(a) Leiloeiro(a) Oficial, durante os pregões, estabelecer a diferença mínima para os lances subsequentes.

11.7. O(a) Leiloeiro(a) Oficial, atendidas as conveniências do Município de Itapevi, poderá retirar qualquer lote do Leilão.

11.8. O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apregoado pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial no mesmo evento, imediatamente após o pregão do último lote constante do ANEXO I deste Termo de Referência.

11.9. O Município de Itapevi reserva-se ao direito de não liberar os bens que não alcançarem os preços mínimos de venda.

11.10. Será declarada vencedor o **maior lance**, desde que o(a) licitante tenha apresentado de forma regular os documentos de credenciamento solicitados no item 8 deste Termo de Referência, lavrando-se Ata que irá assinada pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

11.11. É defeso ao(à) arrematante responsável pelo lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, transferência e retirada de veículo das dependências da Prefeitura Municipal de Itapevi.

11.12. Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

11.12.1. A ata será assinada, ao seu final pelo(a) Leiloeiro(a) Oficial.

12. DO PAGAMENTO

12.1. Os pagamentos são irretratáveis e não haverá devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento deste Edital, do Termo de Referência (ANEXO II) e da legislação pertinente reguladora da matéria.

12.2. O(a) arrematante poderá efetuar o pagamento do lance à vista ou parcelado, sendo que o pagamento à vista prevalecerá sobre o parcelado a critério do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, ainda que este seja maior.

12.3. No pagamento à vista, o arrematante deverá efetuar o pagamento do lance em sua integralidade à vista, após o encerramento do leilão, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas, mediante recolhimento de Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal.

12.4. Na hipótese de pagamento parcelado, o interessado deverá ofertar o lance diretamente no Portal/Plataforma Eletrônica disponível na página da internet www.sumareleiloes.com.br, no campo "lance parcelado".

12.4.1. No prazo de 10 (dez) dias após o deferimento da proposta de parcelamento o(a) arrematante deverá apresentar o comprovante da Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal referente ao pagamento da 1ª parcela. A forma de pagamento será parcelada e com o pagamento de no mínimo de 30% (trinta por cento) do lance à vista, mediante recolhimento de Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal que será encaminhada ao e-mail indicado pelo(a) arrematante em seu cadastro de habilitação para o leilão e o saldo remanescente em até 06 (seis) parcelas mensais, que serão atualizadas mensalmente desde a data da arrematação consoante o índice do INPC/IBGE, mediante recolhimento de Guia DAM - Documento de Arrecadação Municipal.

12.4.2. O atraso no pagamento de qualquer das prestações acarretará a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre a soma da parcela inadimplida com as parcelas vincendas, facultando-se a resolução da arrematação ou a promoção, em face do(a) arrematante, de execução do valor devido.

12.5. O(a) arrematante além do valor referente a arrematação do bem imóvel, deverá pagar no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após o encerramento do leilão, a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial correspondente a 3% (três por cento) sobre o valor do lance vencedor, nos termos do parágrafo único do Decreto nº 21.981/32 que regulamenta o exercício da profissão, mediante transferência eletrônica/PIX observados os seguintes dados: Banco INTER - 077, agência nº 0001, conta corrente nº 3602019-2, Chave PIX contato@pedrooliveiraleiloeiro.com.br, de titularidade de Pedro Henrique Erbolato Moraes de Oliveira, inscrito no CPF sob o nº 229.313.388-50.

12.6. Na hipótese do(a) Arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II), perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará sujeito a penalidade de impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Itapevi do Estado de São Paulo pelo prazo de 3 (três) anos nos termos do § 4º do art. 156 da Lei 14.133/2021, sendo, ainda, declarado inidôneo de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta de todos os entes federativos, pelo prazo de 3 (três) anos, nos termos do § 5º do art. 156 da Lei 14.133/2021.

12.7. Integralizado o pagamento pelo(a) Arrematante, o Município de Itapevi do Estado de São Paulo exime-se de toda e qualquer responsabilidade que venha sofrer o bem arrematado e não transferido no prazo previsto neste Edital e no Termo de Referência (ANEXO II).

12.8. Não serão restituídos os pagamentos pelos bens leiloados que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado do(a) Arrematante, visto que todos os bens ficaram a disposição dos(as) interessados para visita e vistoria. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

12.9. Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo(a) Arrematante quanto aos lotes por ele(a) arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o(a) Arrematante ao pagamento de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance em prol do Município de Itapevi do Estado de São Paulo e multa no importe de 3% (três por cento) sobre o valor do lance em prol do(a) Leiloeiro(a) Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página www.sumareleiloes.com.br, que foi aceito pelo(a) Arrematante.

13. DA ENTREGA, IMISSÃO DE POSSE, LAVRATURA DA ESCRITURA PÚBLICA E DESPESAS COM A TRANSFERÊNCIA DOS IMÓVEIS

13.1. Arrematados os imóveis, o Município de Itapevi do Estado de São Paulo encaminhará os documentos para o Tabelionato de Notas da Comarca de Itapevi do Estado de São Paulo para lavratura da Escritura Pública a ser outorgada.

13.2. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista e da comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial, o(a) Arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

13.3. Na hipótese de proposta de pagamento parcelado, após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação ou aceite da proposta de parcelamento pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo, o(a) arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo toda documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes envidarão esforços para sanar quaisquer exigências necessárias à formalização e registro da mesma, o qual deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis por igual período, contados a partir da expiração do prazo de 15 (quinze) dias acima expresso.

13.3.1. Sendo o pagamento parcelado, como condição para lavratura da escritura, o(a) arrematante deverá constituir garantia hipotecária sobre o imóvel em favor do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, que somente será baixada após pagamento integral das parcelas.

13.4. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do(a) arrematante, poderá o Município de Itapevi do Estado de São Paulo considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, perdendo o(a) arrematante o valor pago pela comissão do(a) Leiloeiro Oficial.

13.5. Ficará a critério do Município de Itapevi do Estado de São Paulo no casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública no prazo acordado ou inércia do(a) arrematante em assinar a referida Escritura Pública em prazo igual ou superior a 120 (cento e vinte) dias contados do pagamento ou deferimento do parcelamento, rescindir o negócio sem que isso importe qualquer direito a indenização ou reparação ao(a) Arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pago pelo(a) arrematante, deduzida a multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação incidente nestes casos, sem prejuízo de serem tomadas as medidas judiciais pertinentes, ficando o imóvel novamente liberado para a venda, não se devolvendo neste caso a comissão do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

13.6. Outorgada a Escritura Pública, o(a) arrematante deverá apresentar ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura da mesma, o instrumento devidamente registrado no Cartório de Registro Imobiliário, ressalvadas as hipóteses de prorrogações autorizadas ou quando houver pendências documentais do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, bem como, efetivar a substituição do contribuinte na Prefeitura Municipal e do responsável pelo imóvel junto à administração do condomínio ao qual o imóvel eventualmente pertença.

13.7. Na hipótese do imóvel ser arrematado assinada por arrematante casado(a) sob o regime de comunhão universal ou parcial de bens, bem como convivente em união estável, será necessária a aposição da assinatura do cônjuge/companheiro(a) quando da formalização da Escritura Pública.

13.8. Todos os prazos acima referidos poderão ser prorrogados caso haja pendências documentais até a regularização destas.

13.9. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o(a) arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais, inclusive aquelas anteriores à arrematação, cujos pagamentos não foram feitos pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo.

13.10. Caso haja a constatação pelo Município de Itapevi do Estado de São Paulo acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o Município de Itapevi do Estado de São Paulo comunicará o(a) arrematante, por meio de notificação direcionada ao(s) endereço(s) eletrônico(s) constante(s) na Ata de Leilão, sobre a irregularidade, devendo o(a) arrematante comprovar regularização no prazo máximo de 72 (setenta e duas) horas após o envio da notificação, sob pena de pagamento de multa pecuniária ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo no valor de 10% (dez por cento) do valor do tributo em atraso, sem prejuízo do reembolso de eventual tributo pago por este último, a fim de manter a regularidade fiscal do imóvel e do Município de Itapevi do Estado de São Paulo até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

13.10.1. A inércia do(a) arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao Município de Itapevi do Estado de São Paulo a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sem prejuízo das demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o Município de Itapevi do Estado de São Paulo devolverá cada TED (Transferência Eletrônica Disponível) o valor nominal, sem correção ou atualização

monetária, com a dedução da multa de 10% (dez por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 12.10 acima.

13.11. Serão de responsabilidade do(a) arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do(s) imóvel(is) arrematado(s), tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Município de Itapevi do Estado de São Paulo, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção de certidões autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, débitos apurados junto ao INSS oriundos de construção ou reforma não averbados nos órgãos competentes e quaisquer outras que vierem a ser necessárias, ou que não tenham sido mencionadas no Edital. O(a) arrematante declara-se ciente de que todas as despesas e providências necessárias para transferência do imóvel para seu nome serão de sua única e exclusiva responsabilidade, ainda que os eventuais cadastros perante a Prefeitura estejam em nome do Município de Itapevi do Estado de São Paulo ou de terceiros(as), cooperando o Município de Itapevi do Estado de São Paulo com os documentos necessários para efetiva transferência.

13.12. Caso o(s) imóvel(is) esteja(m) ocupado(s) por terceiro(s), o(a) arrematante assume o risco da arrematação do(s) imóvel(is) no estado em que efetivamente se encontra(m), independentemente de conseguir(em) adentrar no(s) imóvel(is) para verificar sua(s) condição(ões).

13.12.1. O(a) arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverá(ão) ser por ele(s) integralmente custeada(s) e acompanhada(s), não tendo o Município de Itapevi do Estado de São Paulo qualquer responsabilidade sobre tal ato, inclusive nos casos de eventual vício ou má condução dos processos de imissão na posse já em curso, nos quais o(a) arrematante vier a substituir o Município de Itapevi do Estado de São Paulo. O Município de Itapevi do Estado de São Paulo não se responsabiliza pelo eventual insucesso do(a) arrematante em ação de Imissão na posse.

13.13. Caberá exclusivamente ao(à) arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na(s) descrição(ões) do(s) imóvel(is), principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na(s) matrícula(s) do(s) imóvel(is), não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do Município de Itapevi do Estado de São Paulo ou do(a) Leiloeiro(a) Oficial por eventual omissão nas informações descritas no Edital.

13.14. O(a) arrematante deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do(s) imóvel(is), não ficando Município de Itapevi do Estado de São Paulo responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Município de Itapevi do Estado de São Paulo não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

13.15. O(a) arrematante fica informado(a) e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do Município de Itapevi do Estado de São Paulo relacionadas ao(s) imóvel(is). É de responsabilidade do(a) arrematante realizar a devida *due diligence* no(s) imóvel(is) de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

14. DAS OBRIGAÇÕES DO LEILOEIRO OFICIAL

14.1. O(a) Leiloeiro(a) Oficial sujeita-se às responsabilidades e sanções expressas no Decreto nº 21.981/32, Instrução Normativa DREI nº 72/2019 do Ministério da Economia e demais disposições legais aplicáveis ao exercício da profissão.

14.2. O(a) Leiloeiro(a) Oficial deverá apresentar relatórios e extrato consolidado e individualizado (ou documento equivalente) de cada lote vendido, contendo, obrigatoriamente: o nome do(a) Arrematante, o bem arrematado, o valor da avaliação e o valor lançado, e outras informações necessárias.

14.2.1. O relatório deverá, também, em separado, contemplar os bens que não foram arrematados.

Itapevi (SP), 28 de agosto de 2.025.

MARCOS FERREIRA GODOY
PREFEITO MUNICIPAL