

TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo nº 650/2025

1. DO OBJETO

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

2. DA JUSTIFICATIVA

2.1. Destaca-se o contexto da necessidade de proceder ao processo de alienação de bens imóveis 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. Frise-se, que a Administração Pública adquire bens que são utilizados no desenvolvimento de suas atividades, bem como na prestação de serviços públicos à população. Contudo, com o decorrer do tempo, referidos bens deixam de ser úteis ao órgão possuidor, tornando-se inservíveis, denominação genérica atribuída aos bens caracterizados como ociosos, antieconômicos ou irrecuperáveis. Por não mais servirem a finalidade para qual foram adquiridos, não há motivo para que tais bens permaneçam integrados ao patrimônio público, razão pela qual ocorre o desfazimento destes bens, que tem por objetivo principal angariar recursos para a aquisição de novos bens permanentes, bem como se justifica pela redução de custos administrativos para manutenção deles no acervo patrimonial.

2.4. Saliente-se que a Administração Municipal, por não contar com profissionais ou determinado conhecimento para a 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 da Empresa Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. (Contrato Administrativo nº 102/2025 – Processo nº 636/2025 – Dispensa de Licitação nº 528/2025), para prestação de serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, realização e condução de Leilões Públicos para venda de bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, através de plataforma eletrônica e por Leiloeiro Administrativo.

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

2.7. Por sua vez, a condução do Leilão pelo Leiloeiro Administrativo, 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.

2.8. 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.

2.9. A fiscalização e acompanhamento do procedimento licitatório ficara a cargo da ComissãoLicitaçãodeLeilão nomeadanostermsda Portarianº5.764de05defevereirode 2025.

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
01 AO 18	APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL	APÓS A PUBLICAÇÃO DO EDITAL	24/11/2025	10h00min

4. DOS BENS

4.1. Os bens estão relacionados, descritos e avaliados no ANEXO e serão vendidos no estado de conservação e condição em que se encontram, sem qualquer garantia de funcionamento, pressupondo-se tenham sido previamente examinados pelo arrematante, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

5. DOS LANCES MÍNIMOS

5.1. Os bens serão vendidos em lotes, observados os valores mínimos atribuídos conforme avaliações realizadas pela empresa contratada, Atena Preparadora de Leilões e Gestão de Pátios Ltda. (Contrato Administrativo nº 102/2025 – Processo nº 636/2025 – Dispensa de Licitação nº 528/2025) e sob fiscalização da Comissão para licitação na modalidade Leilão nomeada nos termos da Portaria nº 5.764 de 05 de fevereiro de 2025, constantes da coluna “VALOR MÍNIMO” da tabela expressa no ANEXO I.

6. DAS VISITAS, EXAME E VISTORIA DOS BENS

6.1. O interessado nos bens objeto do leilão poderá vistoriá-los em sua localização cujas informações estão disponíveis no endereço eletrônico (www.sumareleiloes.com.br).

6.2. Os lotes deverão ser examinados pelos interessados e, se for o caso, por técnicos de sua confiança, apenas através de avaliação visual no local onde se encontram situados.

6.3. É permitido portar máquina fotográfica e/ou celulares, assegurando a todo interessado o direito de efetuar o registro fotográfico do lote por ele inspecionado, pelo que ninguém poderá, posteriormente, alegar qualquer desconhecimento do estado de conservação dos bens objetos do presente leilão.

6.4. Os bens serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, não cabendo, pois, ao Leiloeiro Administrativo, ao Município de São Pedro e à preparadora de leilões contratada qualquer responsabilidade posterior como concessão de abatimento no preço em decorrência de suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

6.5. Caso o licitante opte por não visitar o bem para atestar e conhecer as condições e peculiaridades do objeto, assumirá total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriar

os bens, não podendo alegar ignorância quanto ao estado dele, em juízo ou fora dele, como motivo de redução de valor ou indenização.

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

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar do Leilão e oferecer lances as pessoas físicas ou jurídicas, por seu representante legal, desde que devidamente inscritas 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) anos;
- b) Cujo administrador ou sócio detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital social seja diretor ou empregado do Município de São Pedro (SP);
- c) Suspenso pelo Município de São Pedro (SP);
- d) Declarada inidônea pela União, por Estado, pelo Distrito Federal ou pela unidade federativa a que está vinculada ao Município de São Pedro (SP), enquanto perdurarem os efeitos da sanção;
- e) Constituída por sócio de empresa que estiver suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- f) Cujo administrador seja sócio de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea;
- g) Constituída por sócio que tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- h) Cujo administrador tenha sido sócio ou administrador de empresa suspensa, impedida ou declarada inidônea, no período dos fatos que deram ensejo à sanção;
- i) Que tiver, nos seus quadros de diretoria, pessoa que participou, em razão de vínculo de mesma natureza, de empresa declarada inidônea.

7.1.2. Aplicam-se as mesmas vedações acima aos seguintes casos:

- a) a quem tenha relação de parentesco, até o terceiro grau civil, com: dirigente e empregado do Município de São Pedro (SP) cujas atribuições envolvam a atuação na área responsável pela licitação ou contratação e autoridade do ente público a que o Município de São Pedro (SP) é vinculado.
- b) cujo proprietário, mesmo na condição de sócio, tenha terminado o seu prazo de gestão ou rompido seu vínculo com o Município de São Pedro (SP) há menos de 6 (seis) meses.

7.1.3. Os licitantes não poderão alegar, para fins de efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas neste Edital e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8. DO CREDENCIAMENTO

8.1. Os interessados deverão se inscrever/cadastrar para o Leilão com antecipação mínima de 2 (dois) dias da data de abertura prevista no item 2.1, mediante acesso à página www.sumareleiloes.com.br e encaminhar os seguintes documentos:

a) Pessoas Físicas:

- 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 quadros societários da empresa (Consulta QSA);
- RG ou CNH do(a) sócio(a) administrador(a).

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

8.1.2. O interessado/usuário declarará a inexistência das vedações à participação e que tem capacidade e legitimidade para assumir as responsabilidades e obrigações descritas neste Termo de Referência, no Edital e na legislação pertinente reguladora da matéria.

8.2. Os documentos mencionados no item 8.1 deverão ser anexados após o preenchimento da inscrição/cadastro no site www.sumareleiloes.com.br, seguindo-se as orientações nele disponibilizadas.

8.3. Como cadastrado realizado com sucesso, e após o recebimento dos documentos acima exigidos, será encaminhado via *e-mail* a informação de habilitação, tornando apto(a) licitante para realizar seus lances.

8.4. O Leiloeiro Administrativo designado examinará previamente os documentos de credenciamento nos termos deste Termo de Referência e do Edital.

8.5. Para participar do leilão o usuário 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 e os valores mínimos são os aprovados pela Comissão de Leilão.

9.2. Não serão alienados os bens dos lotes cujos lances ou ofertas não sejam iguais ou maiores do que o valor expresso no ANEXO.

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 interessado.

9.4. Quando os interessados não mais se dispuserem a realizar novos lances, o Leiloeiro Administrativo identificará o 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 neste Edital e na legislação pertinente reguladora da matéria.

9.7. Não será dada nenhuma garantia ao(a) arrematante.

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 neste edital e na legislação em vigor.

9.9. O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apreendido pelo Leiloeiro Administrativo no mesmo evento, imediatamente após o pregão do último lote constante do ANEXO I deste edital.

9.10. Os bens descritos e caracterizados no ANEXO 1 deste Edital poderão ser visualizados no site www.sumareleiloes.com.br, sendo que as fotos divulgadas são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado, condições ou influenciar na decisão de oferta de lances para arrematação dos bens que deverão ser objeto da visita, exame e vistoria nos termos do item 5 deste Edital.

9.11. O Município de São Pedro (SP), antes, durante ou depois da realização do leilão, notadamente se surgir a necessidade ou ocorrer algum impedimento legal, bem como, por motivo de força maior, se reserva no direito de, a seu exclusivo critério e motivos, adiar, suspender, alterar, revogar ou anular o presente Leilão, no todo ou em parte, inclusive retirar um ou parte dos lotes postos à venda na hipótese de eventual cadastramento de bloqueio de transferência ou ordem judicial superveniente à publicação deste Edital, sem que caiba a terceiros reclamação de qualquer espécie, tampouco geração de direitos.

9.11.1. No caso de exclusão de bem de um lote ainda aberto para lances, os lances pré-cadastrados até o momento da exclusão do item serão anulados. No caso de exclusão de bem de um lote que já tenha sido alienado, será abatido do valor de arremate o valor referente ao bem excluído, proporcionalmente ao valor de avaliação do veículo em relação ao lote.

9.11.2. Ao excluir do leilão lotes que já foram pagos pelo arrematante, será aberto protocolo para devolução dos valores, os quais não terão correção.

9.11.2.1. O reembolso ocorrerá em até 30 (trinta) dias após a abertura do protocolo.

9.12. No caso de anulação, não terá o arrematante direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da irregularidade.

10. DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

10.1. O critério de julgamento será o de maior lance ou maior oferta de preço.

11. DO PROCEDIMENTO

11.1. 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.

11.1.1. Os interessados 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.

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

11.1.3. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente pela rede mundial de computadores, por meio da Plataforma disponível no endereço eletrônico www.sumareleiloes.com.br.

11.1.4. Somente poderão participar da fase dos lances os 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.

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

11.3. Os lances serão ofertados para um lote de cada vez, obedecida a sequência da tabela constante do ANEXO 1 do presente Edital, os quais deverão ser acima do valor mínimo atribuído conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante do ANEXO 1.

11.4. Serão considerados apenas os lances de valor igual ou superior ao dos valores mínimos atribuídos conforme avaliação realizada e descrita no Laudo de Avaliação constante do ANEXO 1.

11.5. A partir do preço mínimo, ficará a cargo do Leiloeiro Administrativo, durante os pregões, estabelecer a diferença mínima para os lances subsequentes.

11.6. O valor mínimo de lance inicial para cada lote será o estimado no Edital ou o melhor lance antecipado registrado no sistema até o início da sessão pública.

11.7. Iniciada a etapa competitiva, os participantes deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

11.8. Os lances ofertados serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear desistência, alterações posteriores, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

11.9. A simples oferta de lance, demonstrará intenção de compra nos respectivos lotes de seu interesse e implica aceitação expressa pelo licitante de todas as normas e condições estabelecidas neste Edital:

11.9.1. Que tem ciência e concorda com os termos e condições contidas neste Edital e seus anexos e que cumpre plenamente as condições exigidas para participação no certame;

11.9.2. Que inexistem fatos impeditivos para participação no processo licitatório;

11.9.3. Que tem ciência de que as condições exigidas para a participação do certame aplicam-se a todas as suas etapas, até a entrega dos bens.

11.10. Os lances oferecidos pela Plataforma Eletrônica de Leilões não garantem direitos ao participante, que assume os riscos oriundos de falhas por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, ou impossibilidades técnicas ou quaisquer outras ocorrências, tendo em vista que a internet e o site são apenas facilitadores de oferta, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

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

11.12. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, registrando-se no sistema aquele que for recebido primeiro.

11.13. O Leiloeiro Administrativo, atendidas as conveniências do Município de São Pedro (SP), poderá retirar qualquer lote do Leilão.

11.14. O lote não arrematado será devolvido ao acervo para ser novamente apregoado pelo Leiloeiro Administrativo no mesmo evento, imediatamente após o pregão do último lote constante do ANEXO.

11.15. Ao Município de São Pedro (SP) reserva-se ao direito de não liberar os bens que não alcançarem os preços mínimos de venda.

11.16. Será declarado vencedor o maior lance ou maior oferta de preço, 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 Leiloeiro Administrativo.

11.17. Qualquer valor que venha incidir sobre o objeto da licitação, correspondente a impostos, taxas de transferência, emolumentos, despesas com transporte, seguro, reconhecimento de firma, correrão por conta exclusiva do arrematante.

11.18. Os bens serão vendidos no estado e condições em que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo quaisquer reclamações posteriores quanto as suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, nem direito à reclamação por vícios redibitórios e tampouco pedir abatimento no preço.

11.19. Na plataforma de leilão, a ordem de exposição dos bens ofertados será definida por critérios específicos do Leiloeiro Administrativo.

12. DO PAGAMENTO

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

12.1.1. Em nenhuma hipótese serão restituídos os pagamentos dos bens leiloados que, por qualquer razão, não venham a ser do agrado dos(as) arrematantes, visto que todos os bens ficaram à disposição dos interessados, dias antes do leilão, para as necessárias vistorias. A simples participação no leilão já implica na aceitação do estado em que se encontram os bens.

12.2. O lance ofertado para pagamento à vista sempre prevalecerá sobre os lances ofertados para pagamento parcelado de mesmo valor. E o lance ofertado para pagamento parcelado em menor número de parcelas prevalecerá sobre os demais lances parcelados de mesmo valor, a critério do Município de São Pedro do Estado de São Paulo.

12.3. No caso de 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 24 (vinte e quatro) horas, o pagamento deverá ser realizado exclusivamente por meio de transferência via Pix, utilizando-se o QR Code ou a chave “copia e cola” disponibilizados diretamente na plataforma.

Para efetuar o pagamento, o arrematante deverá selecionar o(s) lote(s) desejado(s), clicar em “enviar ao carrinho”, sendo então direcionado à página contendo todas as informações necessárias para a quitação.

Atenção:

Não serão fornecidas as chaves Pix por e-mail, telefone ou qualquer outro meio externo à plataforma. Qualquer pagamento deverá ser efetuado única e exclusivamente em favor da empresa Atena Preparadora de Leilões (Sumaré Leilões).

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”.

O pagamento da entrada deverá ser realizado exclusivamente por meio de transferência via Pix, utilizando-se o QR Code ou a chave “copia e cola” disponibilizados diretamente na plataforma.

Para efetuar o pagamento, o arrematante deverá selecionar o(s) lote(s) desejado(s), clicar em “enviar ao carrinho”, sendo então direcionado à página contendo todas as informações necessárias para a quitação.

Atenção:

Não serão fornecidas as chaves Pix por e-mail, telefone ou qualquer outro meio externo à plataforma. Qualquer pagamento deverá ser efetuado única e exclusivamente em favor da empresa Atena Preparadora de Leilões (Sumaré Leilões).

Quanto ao saldo remanescente poderá ser parcelado em até **10 (dez)** parcelas mensais, que serão atualizadas mensalmente desde a data da arrematação consoante o índice do INPC/IBGE, mediante recolhimento de Guia de Arrecadação emitida pela Prefeitura de São Pedro.

12.4.1. A proposta de parcelamento estará condicionada ao deferimento pelo Município de São Pedro do Estado de São Paulo, e caso não aceite, será automaticamente convertida em pagamento

à vista, devendo o saldo restante ser quitado pelo arrematante no prazo de 48 horas (quarenta e oito) contados da ciência da decisão que indeferir o parcelamento.

12.4.2 No prazo de 10 (dez) dias após o deferimento da proposta de parcelamento o(a) arrematante deverá apresentar o comprovante da Guia de Arrecadação referente ao pagamento da 1ª parcela.

12.4.3. 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 arrematante, de execução do valor devido.

12.5. Na hipótese de o arrematante não efetuar o pagamento nos termos dispostos no Edital em este Termo de Referência, perderá o direito ao bem que será levado a novo leilão, bem como ficará impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de São Pedro 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.

12.6. Integralizado o pagamento pelo arrematante, o Município de São Pedro do Estado de São Paulo exime-se de toda e qualquer responsabilidade por avarias e perdas totais ou parciais que venha sofrer o bem arrematado e não transferido no prazo previsto no Edital em este Termo de Referência.

12.7. Uma vez integralizado o pagamento, o Município de São Pedro (SP), Leiloeiro Administrativo e empresa preparadora de leilões exime-se de toda e qualquer responsabilidade pela perda total ou parcial e avaria que venha a ocorrer no bem arrematado e não transferido dentro do prazo estipulado.

12.8. Após a arrematação, que se consuma com a homologação eletrônica, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência pelo arrematante quanto aos lotes por ele arrematados. O não pagamento e ou desistência sujeitará o arrematante ao pagamento de multa no importe de 20% (vinte por cento) sobre o valor do lance em prol do Município de São Pedro (SP).

13. DAS REGULARIZAÇÕES PÓS-LEILÃO, ENTREGA E TRANSFERÊNCIA

13.1. O Município de São Pedro (SP) notificará os arrematantes pelos e-mails cadastrados na Plataforma Eletrônica, não incorrendo o Município de São Pedro (SP), Leiloeiro Administrativo ou empresa preparadora de leilões em responsabilidades por eventuais falhas nas entregas das mensagens.

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

13.3. Após a confirmação do recebimento integral do valor de arrematação na hipótese de pagamento à vista, o arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de São Pedro do Estado de São Paulo toda a 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.

13.4. Na hipótese de proposta de pagamento parcelado, após a confirmação do recebimento do pagamento integral do mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) do lance à vista e aceita a proposta de parcelamento pelo Município de São Pedro do Estado de São Paulo, a propriedade do imóvel será transferida ao comprador por meio de escritura pública de compra e venda, somente após a

quitação integral de todas as parcelas devidas, conforme previsto no cronograma de pagamento. Até a referida quitação, a propriedade do bem permanecerá em nome do vendedor, em caráter fiduciário, com o direito de retomada do bem em caso de inadimplência do comprador. O arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias para entregar ao Município de São Pedro do Estado de São Paulo toda a documentação necessária à lavratura da Escritura Pública, sendo que as partes enviairão 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.

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

13.5. Caso não seja possível a transferência da propriedade por culpa exclusiva do arrematante, poderão o Município de São Pedro do Estado de São Paulo considerar rescindido o negócio jurídico, incidindo multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da compra e venda/arrematação em favor do Município de São Pedro do Estado de São Paulo.

13.6. Ficará a critério do Município de São Pedro do Estado de São Paulo, nos casos de ausência de entrega dos documentos necessários à lavratura da Escritura Pública, no prazo acordado ou inércia do 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 arrematante, realizando apenas a devolução dos valores nominais já pagos pelo arrematante, deduzida a multa de 20% (vinte 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.

13.7. Outorgada a Escritura Pública, o arrematante deverá apresentar ao Município de São Pedro 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 São Pedro 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.

13.8. Na hipótese do imóvel ser arrematado por arrematante casado 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 quando da lavratura da Escritura Pública.

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

13.10. A transmissão da posse direta (para imóvel desocupado) ou indireta (para imóvel ocupado) pelo Município de São Pedro do Estado de São Paulo, se dará na data do registro da respectiva escritura pública, ficando o arrematante, entretanto, responsável por todas as obrigações relativas ao imóvel, como tributos, taxas, débitos e despesas condominiais após a arrematação.

13.11. Caso haja a constatação pelo Município de São Pedro do Estado de São Paulo acerca de eventual inadimplemento dos tributos, contribuições, taxas ou despesas condominiais após a confirmação do pagamento, o Município de São Pedro do Estado de São Paulo comunicará o arrematante, por meio de notificação direcionada ao endereço eletrônico constante da Ata de Leilão sobre a irregularidade, devendo o 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 São Pedro do Estado de São Paulo no valor de 20% (vinte 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 do Município de São Pedro do Estado de São Paulo até a efetiva transferência da propriedade junto à matrícula do imóvel.

13.11.1. A inércia do arrematante em realizar a regularização da situação nos termos e prazo do Item acima, ensejará ao Município de São Pedro do Estado de São Paulo a possibilidade de resolver o negócio, caso ainda não tenha sido formalizada e/ou registrada a transferência da propriedade, sempre às demais medidas legais cabíveis. Havendo a resolução do negócio o Município de São Pedro do Estado de São Paulo devolverá o valor nominal, sem correção ou atualização monetária, com a dedução da multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor de arrematação, sem prejuízo da aplicação do disposto no Item 13.11 acima.

13.12. Serão de responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel arrematado, tais como, imposto de transmissão (ITBI), taxas, alvarás, certidões, avaliações, certidões pessoais em nome do Município de São Pedro do Estado de São Paulo, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, serviços de despachante, inclusive o recolhimento do 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 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 o eventual cadastro perante a Prefeitura esteja em nome do Município de São Pedro do Estado de São Paulo ou de terceiros, cooperando o Município de São Pedro do Estado de São Paulo com os documentos necessários para efetiva transferência.

13.13. Caso o imóvel esteja ocupado por terceiro, o arrematante assume o risco da arrematação do imóvel no estado em que efetivamente se encontra, independentemente de conseguir adentrar no imóvel para verificar suas condições.

13.13.1. O arrematante declara-se ciente de que a desocupação do imóvel e o ajuizamento das medidas judiciais pertinentes deverão ser por ele integralmente custeada e acompanhada, não tendo o Município de São Pedro 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 arrematante vier a substituir o Município de São Pedro do Estado de São Paulo. O Município de São Pedro do Estado de São Paulo não se responsabiliza pelo eventual insucesso do arrematante em ação de imissão na posse.

13.14. Caberá exclusivamente ao arrematante a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, 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 matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização do Município de São Pedro do Estado de São Paulo, do Leiloeiro Administrativo e da empresa preparadora de leilões por eventual omissão nas informações descritas neste Edital.

13.15. O 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 imóvel, não ficando o Município de São Pedro do Estado de São Paulo responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Município de São Pedro do Estado de São Paulo não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

13.16. O arrematante fica informado e ciente que inexistem pendências e/ou ações judiciais de conhecimento do Município de São Pedro do Estado de São Paulo relacionadas aos imóveis. É de responsabilidade do arrematante realizar a devida *due diligence* nos imóveis de seu interesse para obter informações sobre eventuais ações judiciais.

13.17. Na hipótese de força maior ou caso fortuito no intervalo de tempo entre a data de realização do leilão, a lavratura da escritura e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, que impeça a efetivação da transferência da propriedade, resolve-se a arrematação mediante a restituição do valor pago ao arrematante.

14. DAS PROIBIÇÕES

14.1. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, transferência e retirada dos bens das dependências do Município de São Pedro (SP).

13.2. É vedada a participação de todas as pessoas indicadas no item 7.1.1. do presente Termo de Referência.

São Pedro, 20 de outubro de 2025.

CASSIO HELMEISTER CAPELLARI
SECRETÁRIO DE GOVERNO, ADMINISTRAÇÃO E FINANÇAS