



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

LEILÃO PÚBLICO – ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 817/2026
EDITAL Nº 433/2026

1. PREÂMBULO

- 1.1. Tornamos público que por autorização do(a) Senhor(a) Secretário(a) de Aquisição e Contratos, em cumprimento à Programação da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, acha-se aberta nesta Prefeitura, LICITAÇÃO na modalidade **LEILÃO PÚBLICO** na forma **ELETRÔNICA** indicada no Anexo I (item 1), a qual será regida Lei Federal nº 14.133/21, Leis Municipais nºs 9.940/17, 10.432/21, 10.582/22 e 10.901/25, e pelo Decreto Municipal nº 18.243/24, e processada em conformidade com as disposições deste edital.
- 1.2. O presente edital respeita o prazo mínimo de divulgação de 15 (quinze) dias úteis, nos termos do art. 54, § 1º, inciso III, alínea "c", da Lei Federal nº 14.133/2021, encontrando-se publicado integralmente no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial do Município de Santo André e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura.
- 1.3. Os lances deverão ser apresentados, exclusivamente na modalidade eletrônica (*online*) através do portal de Leilões Eletrônicos da Bolsa Brasileira de Mercadorias no endereço <https://www.bbmnetleiloes.com.br>, na data, hora, indicados no Anexo I (item 2).
- 1.4. O Leilão será realizado na plataforma BBMNET Leilão conforme o §1º do Artigo 175 da Lei Federal 14.133/2021 e o Servidor Municipal designado como Leiloeiro é o responsável pela coordenação e por todos os demais atos decisórios do Leilão, cabendo ao Portal BBMNET Leilões exclusivamente o apoio técnico e operacional ao Município de Santo André relativa à utilização da plataforma eletrônica de Leilão.

2. OBJETO DA LICITAÇÃO

- 2.1. Constitui objeto da presente licitação a alienação onerosa de bem imóvel dominial de propriedade do Município de Santo André, alienado no estado fático e jurídico em que se encontra (venda *ad corpus*), descrito e caracterizado no Anexo I (item 4) e no Termo de Referência (Anexo VI) deste Edital.

3. PRAZOS E CONDIÇÕES DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

- 3.1. Os prazos e as condições de transmissão da posse e da propriedade do imóvel são os constantes no Anexo I (item 7) deste Edital.

4. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 4.1. O preço mínimo de alienação e as condições de pagamento (à vista, parcelado ou mediante compensação com precatórios) são aqueles especificados no Anexo I (itens 5 e 6) deste Edital.

5. VISTORIA TÉCNICA

- 5.1. O(s) imóvel(is) poderá(ão) ser visitado(s) e examinado(s) em data previamente agendada, a qual deverá ser rigorosamente observada, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário da Administração.
- 5.2. As visitas deverão ser agendadas, com no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência, por



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

meio dos contatos indicados no Anexo I do Edital, observando o período e horário informado.

- 5.3. A Prefeitura Municipal de Santo André não se responsabiliza por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante (comprador) verificar o estado de conservação dos imóveis e suas especificações. Sendo assim, a **VISITAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) É RECOMENDÁVEL**, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.
- 5.4. Caso o licitante opte por não visitar o(s) imóvel(is), assume total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-lo(s), operando-se a venda sob a modalidade *ad corpus*.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 6.1. Poderão participar desta licitação os interessados que estiverem previamente cadastrados no portal de Leilões Eletrônicos da Bolsa Brasileira de Mercadorias, no endereço <https://www.bbmnetleiloes.com.br>, doravante denominadas licitantes, que atenderem a todas as exigências deste Edital e de seus Anexos.

- 6.2. Além das vedações estabelecidas pelo artigo 14 da Lei Federal nº 14.133/21, não será permitida a participação de empresas e/ou pessoas físicas:

- 6.2.1. Estrangeiras que não funcionem no País;
- 6.2.2. Impedidas de licitar e contratar com o Município de Santo André, nos termos do inciso III e §4º do artigo 156 da Lei Federal nº 14.133/21;
- 6.2.3. Impedidas de licitar e contratar nos termos do artigo 10 da Lei nº 9.605/98;
- 6.2.4. Declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública e não reabilitadas por qualquer ente federativo.
- 6.2.5. Proibidas de contratar com o Poder Público em razão de condenação por ato de improbidade administrativa, nos termos da Lei Federal nº 8.429/1992.

6.3. DO SISTEMA BBMNET LEILÕES (<https://www.bbmnetleiloes.com.br>)

- 6.3.1. O Leilão será realizado na plataforma BBMNET Leilão, no endereço <https://www.bbmnetleiloes.com.br>, em consonância ao estabelecido no §1º do Artigo 175 da Lei Federal 14.133/2021.
- 6.3.2. A plataforma BBMNET Leilões é gerida e administrada pela da **Bolsa Brasileira de Mercadorias** e está preparada para a realização de leilões on-line, com atualização automática de lances dos participantes, em tempo real.
- 6.3.3. O Sistema é dotado de funcionalidades de segurança e de criptografia e autenticação dos acessos dos usuários.
- 6.3.4. A Bolsa Brasileira de Mercadorias, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas neste Edital.
- 6.3.5. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site <https://www.bbmnetleiloes.com.br>.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

- 6.3.6.** A Bolsa Brasileira de Mercadorias e o Município de Santo André não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.
- 6.3.7.** A Bolsa Brasileira de Mercadorias e o Município de Santo André não garantem o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação da plataforma BBMNET Leilões poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle, além de casos fortuitos e de força maior.

7. LANCES E MODO DE DISPUTA

- 7.1.** No dia e horário estabelecidos (item 2 do Anexo I), a sessão pública será aberta para o recebimentos de lances sucessivos através do portal de leilões da Bolsa Brasileira de Mercadorias (www.bbmnetleiloes.com.br)
- 7.1.1.** O Portal <https://www.bbmnetleiloes.com.br> permite o recebimento de lances virtuais e em tempo real.
- 7.1.2.** O leilão também estará disponível simultaneamente no portal da Superbid Exchange (www.superbid.net), integrado ao BBMNET Leilões, no qual os participantes também poderão dar os lances.
- 7.2.** Os interessados efetuarão sucessivos lances, a partir do VALOR MÍNIMO DE AVALIAÇÃO definido no Anexo I deste Edital, considerando-se:
- 7.2.1.** Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS**. O Licitante Usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese ficando o participante sujeito às penalidades previstas na Lei nº 14.133/21.
- 7.2.2.** O licitante poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.
- 7.2.3.** O valor de incremento dos lances poderá ser fixo e definido no Anexo I do Edital, não sendo aceitos valores inferiores e nem fracionados.
- 7.2.4.** Caso algum lance seja recebido nos 03 (três) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.
- 7.2.5.** O Servidor Municipal designado como Leiloeiro, no interesse do Município de Santo André conciliar (sincronizar) o horário previsto para o encerramento de lotes com características iguais ou semelhantes, com observância da regra prevista no parágrafo anterior.
- 7.2.6.** O Licitante Usuário poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro Licitante Usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele Licitante Usuário, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo Usuário, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.
- 7.3.** Será considerado vencedor o lance que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar maior oferta.
- 7.3.1.** Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante dentro do prazo estabelecido,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

o Servidor Municipal designado como Leiloeiro examinará o lance imediatamente subsequente, na ordem de classificação, desde que o valor não seja inferior ao lance mínimo informado no Anexo I deste Edital.

8. HABILITAÇÃO E DOCUMENTAÇÃO DA ARREMATÇÃO

- 8.1.** No prazo de até 03 (três) dias úteis após declarado vencedor, o arrematante deverá enviar a documentação abaixo relacionada, de forma física (ou de forma eletrônica), destinado ao servidor designado, na qualidade de Leiloeiro podendo ser enviadas via postagem, ou ainda, por meio do e-mail cujo(s) endereço(s) está(ão) informado(s) no Anexo I deste Edital, **em ambos os casos, dentro do período de expediente administrativo (entre 8h00 e 17h00 em dias úteis)**, sob pena da aplicação das penalidades previstas no item 11 deste Edital:

8.1.1. Quando se tratar de pessoa física:

- 8.1.1.1.** Cédula de identidade;
- 8.1.1.2.** Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- 8.1.1.3.** Em caso do arrematante (pessoa física) ser casado ou convivente em união estável, certidão de casamento/escritura pública de união estável, acompanhada dos documentos de identificação do cônjuge/companheiro e declaração de anuência, ressalvada a hipótese de regime de separação absoluta de bens.

8.1.2. Quando se tratar de pessoa jurídica:

- 8.1.2.1.** "Instrumento de Inscrição de Empresário Individual" (antigo "Requerimento de Empresário"), devidamente registrado e arquivado na Junta Comercial, caso a pessoa se apresente como **Empresário Individual** ou;
- 8.1.2.2.** "Ato constitutivo de Empresário de Responsabilidade Limitada", em se tratando de **Sociedade Limitada Unipessoal**, conforme artigo 41 da Lei 14.195/21 (antiga EIRELI), devidamente registrado na Junta Comercial (se natureza empresária) ou no Registro Civil de Pessoa Jurídica (se natureza simples) ou;
- 8.1.2.3.** "Certificado de Condição de Microempreendedor Individual" (CCMEI), documento atualizado da condição de **Microempreendedor Individual** ou;
- 8.1.2.4.** Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial, acompanhado de suas respectivas alterações, em se tratando de **Sociedade Empresária** ou;
- 8.1.2.5.** Documentos de eleição dos atuais administradores, acompanhados da documentação mencionada no subitem anterior (Estatuto), em se tratando de **Sociedade por Ações** ou;
- 8.1.2.6.** Ato Constitutivo ou Contrato Social em vigor, devidamente registrado no Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas e/ou na Junta Comercial, acompanhado de suas respectivas alterações bem como de prova da diretoria em exercício, em se tratando de **Sociedade Simples** ou;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

- 8.1.2.7.** Decreto de Autorização e Ato de Registro ou Autorização para Funcionamento, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir, em se tratando de **empresa ou sociedade estrangeira** em funcionamento no País;
- 8.1.2.8.** Comprovante de inscrição e de situação cadastral no CNPJ – Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica expedido pelo Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil;
- 8.1.2.9.** Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) através do documento "Certificado de Regularidade do FGTS – CRF", expedido pela Caixa Econômica Federal, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por Lei;
- 8.1.2.10.** Prova de regularidade relativa à Seguridade Social e tributos federais através do documento "Certidão Negativa, ou Positiva com efeitos de Negativa, de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União", expedida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, nos termos da Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751/14;
- 8.1.2.11.** Prova de inexistência de débitos trabalhistas através do documento "Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT ou Certidão Positiva de Débitos Trabalhistas com os mesmos efeitos da CNDT", expedida pela Justiça do Trabalho conforme Lei nº 12.440, de 07 de julho de 2011;
- 8.1.2.12.** Prova de regularidade para com a Fazendas **MUNICIPAL**, através do documento "Certidão Negativa, ou Positiva com efeitos de Negativa, de Débitos relativos aos Tributos Mobiliários Municipais perante ao município de Santo André e do domicílio ou sede da Licitante, ou outra equivalente na forma da Lei.
- 8.1.2.13.** Se a Licitante estiver representada, o credenciamento será feito por meio de instrumento público de procuração ou instrumento particular, no qual estejam expressos os seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em nome daquela, também acompanhado de documento pessoal de identificação.
- 8.1.3.** Declaração expressa do Licitante firmada, sob as penas da lei, de que:
(Conforme Anexo III do edital)
- 8.1.3.1.** Não se encontra sujeito aos efeitos de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do artigo 156, IV, da Lei nº 14.133/21, firmada em quaisquer das esferas da Federação, ou a qualquer outro título;
- 8.1.3.2.** Não existe qualquer fato impeditivo à sua habilitação ou eventual contratação com o Poder Público, por atender integralmente às condições exigidas para sua habilitação, nos termos previstos na legislação em vigor e no presente Edital.
- 8.1.3.3.** Possui plena capacidade civil, jurídica e econômico-financeira para participar do leilão e honrar os pagamentos e encargos dele decorrentes;
- 8.1.3.4.** Tem ciência inequívoca de que o imóvel é alienado no estado fático e jurídico em que se encontra (venda *ad corpus*), assumindo integral



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

responsabilidade por eventuais regularizações cadastrais, registrais ou desocupações que se façam necessárias.

- 8.2.** No prazo de até 03 (três) dias úteis após declarado vencedor, o arrematante deverá enviar a proposta comercial (Anexo II), de forma física (ou de forma eletrônica), destinado ao servidor designado, na qualidade de Leiloeiro podendo ser enviadas via postagem, ou ainda, por meio do e-mail cujo(s) endereço(s) está(ão) informado(s) no Anexo I deste Edital, **em ambos os casos, dentro do período de expediente administrativo (entre 8h00 e 17h00 em dias úteis)**, sob pena da aplicação das penalidades previstas no item 11 deste Edital:
- 8.2.1.** As propostas deverão, preferencialmente, ser elaboradas de acordo com o modelo apresentado no Anexo II, devendo-se, em qualquer forma de apresentação, indicar todos os quesitos constantes daquele modelo
 - 8.2.2.** Valor ofertado pela área objeto desta licitação, observando o disposto no item 5.1 do Anexo I.
 - 8.2.3.** Pagamento de acordo com o item 6 do Anexo I.
 - 8.2.4.** Prazo de validade da proposta de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data de sua apresentação.
 - 8.2.5.** Os licitantes se declaram cientes das condições em que a área se encontra, não podendo, em hipótese alguma, a qualquer título ou pretexto, alegar desconhecimento do estado físico e jurídico do imóvel objeto do presente edital
 - 8.2.6.** Assinatura do responsável pela proposta devidamente identificada acompanhada do respectivo documento de identificação.
- 8.4.** Declaração da Secretaria de Administração, Inovação e Tecnologia de Santo André, com os dados e valor (es) do (s) precatório (s), quando se tratar de aquisição nos termos do item 6.1.3 Anexo "I".
- 8.5.** O Servidor Municipal designado como Leiloeiro verificará se o licitante vencedor atende às condições de participação no certame, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos Cadastros pertinentes.
- 8.6.** Não sendo apresentado a documentação exigida no item 8.1 e 8.2 dentro do prazo estabelecido, salvo por motivo maior, implicará na renúncia do Arrematante. O Servidor Municipal designado como Leiloeiro examinará o lance imediatamente subsequente, na ordem de classificação, desde que o valor não seja inferior ao lance mínimo informado no Anexo I deste Edital.

9. FASE RECURSAL

- 9.1.** Declarada a vencedora, as demais Licitantes poderão manifestar imediatamente, sob pena de preclusão, a intenção de recorrer, de forma motivada. No prazo de 3 (três) dias úteis, deverá apresentar as razões recursais, e de igual prazo para as contrarrazões, a partir da lavratura da ata de habilitação ou inabilitação ou, da ata de julgamento, ou da divulgação da interposição do recurso, sendo assegurada imediata vista dos autos.
- 9.1.1.** O acolhimento de eventual recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 9.2.** As razões de recurso, bem como suas respectivas contrarrazões, mencionadas no subitem 9.1 deverão ser apresentadas junto ao Departamento de Licitações, localizado na Praça IV



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

Centenário nº 01, Prédio do Executivo – 13º andar – sala 06, ou, de forma eletrônica, através de e-mail, cujo(s) endereço(s) está(ão) informado(s) no Anexo I deste Edital, **em ambos os casos, dentro do período de expediente administrativo (entre 8h00 e 17h00 em dias úteis).**

- 9.3. O acolhimento de recurso importará na anulação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

10. HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

- 10.1. Encerrada a fase recursal, exauridas as análises técnicas e efetivada a comprovação do pagamento integral ou da primeira parcela (ou apresentada a documentação formal de precatórios), o processo será submetido à autoridade superior competente para adjudicação do objeto e homologação da licitação.

11. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- 11.1. O arrematante ou licitante que cometer qualquer das infrações tipificadas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 estará sujeito, assegurado o contraditório e a ampla defesa, às seguintes sanções (art. 156 da NLLC).

11.1.1. Advertência;

11.1.2. Multa moratória e/ou compensatória;

11.1.3. Impedimento de licitar e contratar com o Município de Santo André pelo prazo de até 3 (três) anos;

11.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública de todos os entes federativos pelo prazo de 3 (três) a 6 (seis) anos.

- 11.2. A multa prevista no item 11.1.2. será de:

11.2.1. 10% (dez por cento) do valor total da arrematação pela recusa injustificada em formalizar a proposta ou assinar o respectivo instrumento de alienação;

11.2.2. 1% (um por cento) por dia de atraso sobre o valor da parcela vencida, até o limite de 10% (dez por cento), facultada à Administração a rescisão de pleno direito após o 10º dia de mora, com perda da entrada e retenção de valores a título de perdas e danos;

11.2.3. 10% (dez por cento) sobre o valor total do contrato na hipótese de inexecução total ou rescisão por culpa do adquirente;

11.2.4. 10% (dez por cento) sobre o valor da alienação pela prática dos atos ilícitos previstos no art. 155 da Lei nº 14.133/2021 não abrangidos pelas alíneas anteriores.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 12.1. Os pedidos de impugnação ao Edital e de esclarecimentos, no prazo legal, deverão ser encaminhados ao Departamento de Licitações, dirigidos ao Agente de Contratação, designado Leiloeiro, contendo a indicação do número do respectivo Edital, apresentados junto Departamento de Licitações, localizado na Praça IV Centenário nº 01, Prédio do Executivo – 13º andar – sala 06, ou, de forma eletrônica, através de e-mail, constante do



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

Anexo I deste Edital, em ambos os casos, dentro do período de expediente administrativo (entre 8h00 e 17h00 em dias úteis).

- 12.2. Não serão aceitos pedidos de informações ou questionamentos verbais.
- 12.3. No caso do item 12.1., deverá constar o endereço completo (rua/número/bairro/cidade/estado), telefone e e-mail para contato, bem como a identificação do responsável (nome completo, nº de documento de identidade e nº do CPF) ou, em se tratando de pessoa jurídica, razão social completa e nº do CNPJ.
- 12.4. Fica assegurado à PMSA o direito de, no interesse da Administração, invalidar ou revogar, a qualquer tempo, no todo ou em parte, a presente licitação, dando ciência às interessadas, na forma da legislação vigente.
- 12.5. As Licitantes assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a PMSA não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.
- 12.6. As Licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.
- 12.7. Todos os documentos poderão ser apresentados no original, ou por meio de cópias autenticadas (a critério do (a) licitante), ou por meio de cópias simples, caso em que o interessado deverá exibir o original para comparação e atestação da autenticidade pelo Leiloeiro ou por membro de sua equipe de apoio, ou por meio de autenticação digital, ou por cópia extraída pela Internet, ou por publicação oficial.
- 12.7.1. O Agente de Contratação procederá ao reconhecimento de cópias simples, à vista dos documentos originais apresentados, para fins de comparação e atestação da autenticidade, sendo devolvidos os originais à licitante.
- 12.7.2. Os documentos eletrônicos produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizada pela ICP-Brasil, nos termos da legislação vigente, serão recebidos e presumidos verdadeiros em relação aos signatários, dispensando-se o envio de documentos originais e cópias autenticadas em papel.
- 12.8. A apresentação da proposta pela Licitante implica na aceitação tácita de todos os termos do presente Edital e de seus Anexos, respeitado o disposto no artigo 164 da Lei Federal nº 14.133/21.
- 12.9. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização da sessão pública na data marcada, a mesma será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local anteriormente estabelecidos, desde que não haja decisão e comunicação em contrário.
- 12.10. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e em seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluirá o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na PMSA, observado o estabelecido no artigo 183 da Lei nº 14.133/21.
- 12.11. As partes elegerão o Foro da Comarca de Santo André para qualquer procedimento administrativo ou judicial decorrente do processamento desta licitação e do descumprimento do Contrato dela originado.
- 12.12. Este Edital Padrão de Licitações da Prefeitura Municipal de Santo André contém 09 (nove) folhas, numeradas sequencialmente de 1 (um) a 09 (nove), escritas no anverso, com as CONDIÇÕES GERAIS do procedimento licitatório que, em conjunto com os elementos específicos, contidos no Anexo I que o integra, regerão a licitação e a contratação especificada no referido Anexo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

12.13. Compõem o presente edital os seguintes anexos:

- | | | | |
|----------|-----------|---|---------------------------------------|
| 12.13.1. | Anexo I | - | Condições Específicas de Participação |
| 12.13.2. | Anexo II | - | Modelo de Proposta Comercial |
| 12.13.3. | Anexo III | - | Modelo de Declaração do Licitante |
| 12.13.4. | Anexo IV | - | Imagens da Área Pública |
| 12.13.5. | Anexo V | - | Estudo Técnico Preliminar |
| 12.13.6. | Anexo VI | - | Termo de Referência |
| 12.13.7. | Anexo VII | - | Minuta de Contrato |

Prefeitura Municipal de Santo André, 30 de setembro de 2026.

LUCI CARLOTA DANIEL

Leloeiro(a) Designado

Departamento de Licitações

SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS

EDNA PEREIRA DE CARVALHO

Diretor

Departamento de Licitações

SECRETARIA DE AQUISIÇÃO E CONTRATOS



ANEXO I

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE PARTICIPAÇÃO

Este anexo foi elaborado a partir das informações extraídas do Estudo Técnico Preliminar – Anexo V e do Termo de Referência – Anexo VI, documentos da fase preparatória da licitação, que, pela competência prevista no Decreto Municipal 18.243/2024 foram elaborados pela área demandante

1. Edital nº: 433/2026 – SAC Modalidade: LEILÃO ELETRÔNICO
Processo nº 817/2026
2. Início dos Lances em 29/10/2026 às 10h
Encerramento dos Lances em 29/10/2026 às 15h
Local: www.bbmnetleiloes.com.br
3. Departamento de Licitações: Prédio da Prefeitura Municipal de Santo André (PMSA), 13º andar, sala 6, sito na Praça IV Centenário no 1, Centro, Santo André – SP. CEP 09015-080. Telefones: (11) 4433-0331 e 4433-0016. E-mail: lcdaniel@santoandre.sp.gov.br; ecompras@santoandre.sp.gov.br
4. **OBJETO: ALIENAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA com 66,14 m², situada na Rua Araribóia esquina com a Avenida Maurício de Medeiros – Bairro Jardim Irene, conforme Lei Municipal nº 10.901/2025.**
 - 4.1. **DESCRIÇÃO:** Terreno de propriedade da Prefeitura Municipal de Santo André, com 66,14 m² (sessenta e seis metros e quatorze decímetros quadrados), localizado à **Rua Araribóia esquina com a Avenida Maurício de Medeiros – Bairro Jardim Irene**, de classificação fiscal nº 11.293.021, pertencente a matrícula nº 184.239, que assim se descreve:
 - 4.1.1. "Um terreno situado na Rua Araribóia no Jardim Irene, que assim se descreve: inicia-se no ponto A, localizado no alinhamento predial da Rua Araribóia, distante 34,04m da interseção dos prolongamentos dos alinhamentos prediais desta e da Rua Aristides Lobo; daí segue no azimute 107°26'03", pelo alinhamento predial da Rua Araribóia, numa distância de 7,01m, até o ponto B; daí deflete à direita e segue no azimute 198°10'19", numa distância 20,62m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto C; daí deflete à direita e segue no azimute 288°10'27", numa distância de 1,32m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros) até o ponto D; daí deflete à esquerda e segue no azimute 198°10'19", numa distância de 3,56m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto E; daí deflete à direita e segue no azimute 294°14'12", numa distância de 2,97m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto F; daí deflete à direita e segue no azimute 29°30'07", numa distância de 13,33m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, numa distância de 13,33m, até o ponto G; daí segue no arco de curva de raio de 8,60m, concordância dos alinhamentos prediais projetados no loteamento da Avenida Maurício de Medeiros e da Rua Araribóia, em um desenvolvimento de 12,54m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, até encontrar o ponto A de início desta descrição, o perímetro acima descrito perfaz uma área de 66,14m².
5. **PREÇO:**
 - 5.1. O preço mínimo, conforme laudo de avaliação, constante no Processo Administrativo nº 817/2026 é de **R\$ 51.503,43** (Cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos), equivalente a **8.858,824 FMPs** (Oito mil, oitocentos e cinquenta e oito inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos) de Fator Monetário Padrão – FMP atual.



ANEXO I

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE PARTICIPAÇÃO

- 5.2. Com incremento a cada lance de, no mínimo, 0,5% sobre o valor do lance anterior.

6. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 6.1. Em conformidade com o disposto no artigo 2º parágrafo 1º, da Lei Municipal nº 10.901/2025, o pagamento do valor resultante deste leilão poderá ser efetuado à vista ou em até 24 (Vinte e quatro) prestações mensais, corrigidas monetariamente, acrescidos juros de 1% (Um por cento) ao mês.

6.1.1. Deverá a 1ª parcela ser paga no prazo improrrogável, no máximo, de 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da proposta conforme item 8.2 do Edital Padrão, antes da publicação da homologação e da assinatura do compromisso de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta Comarca.

6.1.2. O vencimento das demais parcelas ocorrerá até o último dia útil dos meses subsequentes ao pagamento da primeira parcela, sendo considerado dia útil as datas de operações do sistema bancário.

6.1.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.

- 6.2. Caso opte por efetivar o pagamento em uma única parcela o adquirente deverá efetivar o pagamento do valor total prazo de até 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da proposta conforme item 8.2 do Edital Padrão, antes da publicação da homologação/adjudicação.

- 6.3. Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor estabelecido no item 5.1, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previsto no §11, do art. 100 da Constituição Federal

- 6.4. O valor resultante deste leilão será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão – FMP vigente do município.

- 6.5. Todas as despesas decorrentes da formalização da venda, tributos incidentes (inclusive ITBI), emolumentos cartorários, escrituração e averbações de registro **correrão por conta exclusiva do arrematante (comprador).**

- 6.5. O pagamento deverá ser creditado mediante o pagamento de guias de recolhimento emitidas pela Gerência de Análise de Ativos Públicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ou sucedânea.

6.5.1. Para pagamento, deverá o adquirente dirigir-se à Gerência de Análise de Ativos Públicos localizada no Prédio do Executivo, 6º andar, sala 01.

- 6.6. Eventual atraso no pagamento acarretará na aplicação de sanções conforme previsto no item 11 do edital padrão.

7. PRAZOS E CONDIÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

- 7.1. A posse dos imóveis será transmitida ao adjudicatário somente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta comarca. Posteriormente, referido compromisso deverá ser levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

- 7.2. Após a quitação total do imóvel, será transferida a posse e a propriedade do imóvel ao adjudicatário através de registro da escritura na matrícula perante o Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis (art. 1227, CC).



ANEXO I

CONDIÇÕES ESPECÍFICAS DE PARTICIPAÇÃO

- 7.3. Lavrada a escritura, o adjudicatário deverá fornecer à Procuradoria Patrimonial, da Secretaria de Assuntos Jurídicos, no prazo de 30 (trinta) dias, um traslado da mesma, acompanhado da certidão da matrícula na qual conste o registro.
- 7.4. Em caso de quitação, total ou parcial, através de precatório, nos termos do item 6.1.3, a escritura pública de venda e compra definitiva junto ao cartório de Notas competente desta comarca, ficará condicionada ao prazo de homologação da baixa dos precatórios existentes, junto ao DEPRE.
- 7.5. Caberá ao adjudicatário adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

8. JULGAMENTO

- 8.1. O critério de julgamento adotado será o de **maior lance**, observado o valor mínimo de avaliação.

9. VISTORIA TÉCNICA

- 9.1. A vistoria poderá ser realizada, de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até a data de abertura do certame, mediante prévio agendamento conforme item 5.2 do Edital Padrão, através do telefone (11) 4433-0673 ou e-mail: cfpinto@santoandre.sp.gov.br.
- 9.2. A vistoria para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação, poderá ser realizada, especialmente para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.
- 9.3. A vistoria será efetuada por um funcionário da Gerência de Apoio de Análise de Ativos Públicos, que irá acompanhar o licitante até o terreno a ser vistoriado.
- 9.4. O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva vistoria.
- 9.5. A vistoria será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados.
- 9.6. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

10. "AD CORPUS"

- 10.1. A alienação é celebrada expressamente em caráter "AD CORPUS", considerando-se que o adquirente tem pleno e irrestrito conhecimento do estado fático e jurídico em que se encontra o imóvel, inclusive com eventual edificação ou ocupação fática irregular, não cabendo qualquer direito a abatimento de preço, indenização ou pleito de rescisão por vícios redibitórios.



ANEXO II MODELO DE PROPOSTA COMERCIAL

À
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ
DEPARTAMENTO DE LICITAÇÕES

Edital nº:433/2026	Data de Abertura:	Horário:
Razão Social/Nome:		
Endereço:		CEP
Bairro:	Cidade:	Estado:
Telefone(s):		
CNPJ (MF) / CPF:		Inscrição Estadual:
E-mail:		

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL DA PROPOSTA
ALIENAÇÃO DE ÁREA PÚBLICA com 66,14 m², situada na Rua Araribóia esquina com a Avenida Maurício de Medeiros – Bairro Jardim Irene, conforme Lei Municipal nº 10.901/2025	R\$ _____ (por extenso)

- **Forma de Pagamento:** _____
- **Validade da proposta:** 60 (sessenta) dias

Declaramos que, estamos cientes das condições em que a área se encontra, não podendo, em hipótese alguma, a qualquer título ou pretexto, alegar desconhecimento do estado físico e jurídico do imóvel e nos sujeitamos e aceitamos todas as exigências, normas, prazos e demais condições estabelecidas no Edital.

Local/Data: _____, _____ de _____ de 2026.

Nome do Responsável:

R.G. nº:

Função:



ANEXO III MODELO DE DECLARAÇÃO DO LICITANTE

DECLARAÇÃO DO LICITANTE

Referente Edital de Leilão Eletrônico nº 433/2026

A Licitante _____, com sede na

_____, inscrita no CNPJ(MF) sob o nº _____, representada
legalmente neste ato pelo(a) Sr.(a) _____
(Cargo)

_____, portador(a) da Cédula de Identidade RG
nº _____, e inscrito(a) no CPF sob o nº _____, declara,
expressamente, sob as penas da lei, que:

- A) Não se encontra sujeito aos efeitos de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do artigo 156, IV, da Lei nº 14.133/21, firmada em quaisquer das esferas da Federação, ou a qualquer outro título;
- B) Não existe qualquer fato impeditivo à sua habilitação ou eventual contratação com o Poder Público, por atender integralmente às condições exigidas para sua habilitação, nos termos previstos na legislação em vigor e no presente Edital;
- C) Possui capacidade jurídica e econômica para participar do leilão.
- D) Tem ciência inequívoca de que o imóvel é alienado no estado fático e jurídico em que se encontra (venda *ad corpus*), assumindo integral responsabilidade por eventuais regularizações cadastrais, registrares ou desocupações que se façam necessárias.

_____, _____ de _____ de 2026

Assinatura



ANEXO IV
IMAGENS DA ÁREA PÚBLICA

**IMAGENS DA ÁREA OBJETO DE ALIENAÇÃO – RUA ARARIBÓIA ESQUINA
AV. MAURICIO DE MEDEIROS –
CLASSIFICAÇÃO FISCAL 11.293.021**





ANEXO IV IMAGENS DA ÁREA PÚBLICA





ANEXO V ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR ELABORADO PELA ÁREA DEMANDANTE



ANEXO VI
TERMO DE REFERÊNCIA

TERMO DE REFERÊNCIA
ELABORADO PELA ÁREA DEMANDANTE



ANEXO VII MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO ESCRITURA PÚBLICA DE PROMESSA / COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, ENTRE A PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANDRÉ E

CLÁUSULA DE QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

PROMITENTE VENDEDOR: MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 46.523.040/0001-20, com sede no Prédio do Executivo, na Praça IV Centenário, nº 01, Centro, Santo André/SP, CEP 09015-080, neste ato representado por sua Secretária de Aquisição e Contratos, doravante denominado simplesmente **PROMITENTE VENDEDOR**;

PROMISSÁRIO COMPRADOR: (NOME DO ARREMATANTE / RAZÃO SOCIAL), (nacionalidade), (estado civil / regime de bens), (profissão), portador(a) da Cédula de Identidade RG nº (inserir), inscrito(a) no CPF/CNPJ sob o nº (inserir), residente e domiciliado(a) na (endereço completo), (se casado, qualificar cônjuge: (Nome do cônjuge), (profissão), RG nº (inserir), CPF nº (inserir), doravante denominado simplesmente **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

As partes acima qualificadas têm, entre si, justo e contratado o presente *Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel Dominial*, decorrente do Processo Administrativo nº 817/2026 e do Edital de Leilão Público Eletrônico nº 433/2026, regendo-se pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelas Leis Municipais nº 10.432/2021, nº 10.582/2022 e nº 10.901/2025, pelo Decreto Municipal nº 18.243/2024, e pelas cláusulas e condições seguintes:

I - CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

1.1. O presente instrumento tem por objeto o compromisso irrevogável e irretroatável de compra e venda do imóvel público de propriedade do **PROMITENTE VENDEDOR**, cuja desafetação e alienação foram formalmente autorizadas pela **Lei Municipal nº ____/____**, consistente em:

II - CLÁUSULA SEGUNDA – DA VENDA "AD CORPUS" E DO ESTADO DO IMÓVEL

2.1. A presente alienação é pactuada sob a expressa condição "**AD CORPUS**", nos termos do art. 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro, tendo o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** examinado previamente o imóvel, suas confrontações, limites e ocupações fáticas.

2.2. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** declara ciência inequívoca e aceitação irrestrita quanto à eventual existência de edificação e/ou ocupação fática irregular sobre o imóvel, assumindo integralmente a responsabilidade técnica, fática, jurídica e financeira para sua regularização, adequação urbanística, desocupação ou desdobro perante os órgãos competentes e o Cartório de Registro de Imóveis.

2.3. O **PROMISSÁRIO COMPRADOR** renuncia expressamente a qualquer direito de reclamar complementação ou abatimento do preço ajustado por eventuais divergências na metragem perimétrica, bem como a pleitear perante a Fazenda Municipal qualquer indenização por benfeitorias existentes, acessões ou despesas com a regularização fundiária/fática do lote.

III - CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

3.1. O preço total certo e ajustado para a compra e venda do imóvel descrito na Cláusula Primeira, decorrente da arrematação homologada no Edital de Leilão Público Eletrônico nº ____/2026, é de R\$ (____).

3.2. O valor estipulado no item 3.1 será quitado pelo **PROMISSÁRIO COMPRADOR** mediante uma das modalidades formalmente optadas em sua Proposta Comercial, a saber:



ANEXO VII MINUTA DE CONTRATO

OPÇÃO A – PARCELAMENTO ORDINÁRIO:

- a) Entrada (1ª Parcela):** O montante de R\$ (_____) **valor da entrada**, equivalente a (inserir percentual ou valor), recolhido previamente à celebração deste compromisso através do DAM/Guia de Recolhimento autenticada nº (____);
- b) Saldo Remanescente:** O saldo de R\$ (_____) **[inserir saldo devedor]** será quitado em (inserir número de parcelas, até o limite de 24) prestações mensais, iguais e sucessivas, com vencimento no último dia útil de cada mês subsequente ao pagamento da entrada;
- c) Correção Monetária:** Sobre o valor de cada parcela incidirá atualização monetária mensal de acordo com a variação do **Fator Monetário Padrão (FMP)** do Município de Santo André, ou outro índice oficial que legalmente venha a substituí-lo.

OPÇÃO B – COMPENSAÇÃO COM PRECATÓRIOS:

Quitação realizada total ou parcialmente mediante compensação com precatórios judiciais em que o Município de Santo André figura como devedor, nos termos do art. 100, § 11, da Constituição Federal, conforme Certidão de Liquidez expedida pela Secretaria de Administração e Finanças sob o nº [inserir] juntada aos autos do Processo nº 817/2026.

Os pagamentos das parcelas vincendas deverão ser realizados exclusivamente por meio de guias de recolhimento emitidas pela Gerência de Análise de Ativos Públicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH).

IV - CLÁUSULA QUARTA – DA MORA E DAS PENALIDADES

4.1. O não pagamento de qualquer parcela até a data de seu vencimento sujeitará o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** ao pagamento de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, além de multa moratória de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da prestação em atraso, até o limite de 10% (dez por cento), calculados cumulativamente com a atualização monetária pelo FMP.

4.2. O atraso no pagamento de qualquer prestação por prazo superior a **10 (dez) dias** conferirá ao **PROMITENTE VENDEDOR** o direito de a seu exclusivo critério, considerar **rescindido de pleno direito** o presente compromisso, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, nos termos do edital e do art. 155 e seguintes da Lei nº 14.133/2021.

4.3. Operada a rescisão por inadimplemento culposo do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**:

- a)** Perderá o arrematante, a título de indenização prefixada e compensação por perdas e danos, a totalidade do valor pago a título de entrada/primeira parcela;
- b)** Incidirá a penalidade de multa rescisória de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação, sem prejuízo da aplicação de impedimento de licitar e contratar com o Município;
- c)** A posse do imóvel será revertida de imediato em favor do Município de Santo André, sem direito a retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias úteis, necessárias ou voluptuárias.

V - CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSMISSÃO DA POSSE

5.1. A **posse provisória a título precário** do imóvel objeto deste contrato é transmitida ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a partir da celebração desta escritura pública e do seu competente registro/averbação na matrícula imobiliária correspondente.

5.2. A partir da imissão na posse, correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** todos os impostos, taxas, tarifas, emolumentos, contribuições de melhoria e quaisquer outros tributos municipais, estaduais ou federais que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel (inclusive IPTU e ITBI).

VI - CLÁUSULA SEXTA – DA ESCRITURA DEFINITIVA E TRANSFERÊNCIA DO DOMÍNIO

6.1. A propriedade e o domínio definitivo do imóvel somente serão transmitidos ao **PROMISSÁRIO COMPRADOR** após a **integral e comprovada quitação** de todas as parcelas e encargos



ANEXO VII MINUTA DE CONTRATO

financeiros ajustados neste instrumento, atestada por certidão de quitação expedida pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação (SDUH).

6.2. No caso de opção por quitação via precatório, a outorga da escritura definitiva e o cancelamento do gravame dependerão da apresentação de certidão de homologação e efetiva baixa do precatório emitida pela Diretoria de Execuções de Precatórios (DEPRE/TJSP).

6.3. Uma vez emitido o Termo de Quitação Integral, o **PROMITENTE VENDEDOR** outorgará em favor do **PROMISSÁRIO COMPRADOR** a **Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda**, devendo esta ser lavrada e registrada na Matrícula nº 184.239 perante o 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André no prazo improrrogável de até **30 (trinta) dias úteis**.

6.4. Lavrada e registrada a escritura definitiva, o **PROMISSÁRIO COMPRADOR** obriga-se a fornecer, no prazo de até 30 (trinta) dias, o respectivo traslado e certidão de matrícula atualizada perante a Procuradoria Patrimonial da Secretaria de Assuntos Jurídicos da PMSA.

VII - CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS CARTORÁRIAS E TRIBUTÁRIAS

7.1. Todas as despesas decorrentes deste Compromisso de Compra e Venda, da futura Escritura Definitiva, de emolumentos notariais e registrais perante o 1º CRISA, certidões, cópias, averbações, bem como o pagamento integral do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e eventuais custas de regularização técnica perante a Prefeitura, correrão por conta exclusiva do **PROMISSÁRIO COMPRADOR**.

VIII - CLÁUSULA OITAVA – DAS DECLARAÇÕES DE LEALDADE E VINCULAÇÃO EDITALÍCIA

8.1. O presente instrumento vincula-se de forma estrita, expressa e incondicional ao **Edital de Leilão Público Eletrônico nº ____/2026**, à Proposta Comercial do arrematante e a todas as peças que instruem o Processo Administrativo nº 817/2026.

IX - CLÁUSULA NONA – DO FORO

9.1. Fica eleito o **Foro da Comarca de Santo André, Estado de São Paulo**, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser, para dirimir quaisquer dúvidas, controvérsias ou litígios oriundos do presente instrumento.

E, por estarem assim justas e acordadas, as partes lavram o presente instrumento perante o Tabelionato de Notas competente, que lido e achado conforme, vai devidamente assinado.

Santo André, ____ de ____ de 2026.

MUNICÍPIO DE SANTO ANDRÉ
PROMITENTE VENDEDOR

(NOME DO ARREMATANTE / REPRESENTANTE)
PROMISSÁRIO COMPRADOR

(CÔNJUGE
/COMPANHEIRO(A)
ANUENTE (se aplicável)

LEILOEIRO(A) ADMINISTRATIVO
Testemunha / Visto

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) foi elaborado em atendimento ao art. 18 da Lei nº 14.133/2021, com o objetivo de demonstrar a necessidade, a viabilidade técnica e jurídica e a solução mais adequada para a alienação do imóvel público municipal descrito a seguir, por meio da modalidade leilão.

Unidade Demandante	Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário - SDUH
Responsável pela demanda	Silvio Carlos Cura – Diretor
Identificação funcional	6157-49
Objeto	Alienação de imóvel público municipal - Rua Araribóia esquina com Avenida Maurício de Medeiros – Bairro Jardim Irene
Modalidade licitatória	Leilão – art. 76 da Lei nº 14.133/2021
Valor de referência	R\$ 51.503,43 (cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos) ou 8.858,824 FMP's (oito mil, oitocentos e cinquenta e oito inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos)

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O imóvel de matrícula nº 184.239, registrado no 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (1º CRISA), com classificação fiscal 11.293.021, área de 66,14 m², situado na Rua Araribóia, esquina com a Avenida Maurício de Medeiros, Bairro Jardim Irene, Santo André/SP, integra o patrimônio dominial do Município.

O bem encontra-se atualmente ocupado de forma irregular e com edificação, sendo objeto de processo administrativo instaurado pelo Município (PA nº 14.450/2024) e ação judicial em curso (nº 101117393.2020.826.0554).

A Administração Municipal identificou que a manutenção do bem no patrimônio público, nas condições atuais de ocupação irregular com edificação, não serve ao interesse público, sendo a alienação a solução que melhor atende ao princípio da eficiência (art. 37, caput, CF/88) e ao interesse do erário.

A contratação será realizada com respaldo na Lei Municipal nº 10.901/2025, que autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar e alienar imóvel do patrimônio municipal, tendo em vista que não há expectativa de uso pela Administração Pública, garantindo assim, o uso eficiente dos recursos públicos e o cumprimento da função social da propriedade.

De maneira complementar, aplica-se o disposto no Programa de Valorização de Ativos Públicos, aprovado pela Lei nº 10.715/2023, que disciplina o regramento e os objetivos voltados à regularização, estruturação e utilização eficiente dos ativos públicos municipais.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual do Município de Santo André para o exercício de 2026. A ausência no objeto do PCA decorre de circunstâncias supervenientes identificadas após a elaboração e publicação do referido plano, em especial: (i) a publicação da Lei Municipal nº 10.901/2025, que autorizou expressamente a alienação do imóvel de classificação fiscal 11.293.021; e (ii) a necessidade de adoção tempestiva da medida de alienação para a regularização da situação dominial do bem e encerramento dos conflitos possessórios nas esferas administrativa e judicial.

Ressalta-se que o Plano de Contratações Anual, previsto no art. 12, inciso VII, da Lei nº 14.133/2021, que tem por objeto principal o planejamento das contratações de bens, serviços e obras pela Administração, não abrangendo, em regra, os procedimentos de alienação de bens públicos, os quais constituem categoria própria regulada pelo art. 76 e seguintes da mesma Lei. Desse modo, a não inclusão da presente alienação no PCA não configura óbice legal à continuidade do processo, sendo suficiente a autorização legislativa específica consubstanciada na Lei

Municipal nº 10.901/2025 e a observância dos demais requisitos formais e materiais previstos na legislação vigente.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Modalidades analisadas

O art. 76 da Lei nº 14.133/2021 prevê as seguintes formas de alienação de bens imóveis públicos, todas analisadas em face das características do imóvel objeto deste ETP:

Modalidade	Requisitos / Características	Aplicável ao caso?
Investidura	Valor ≤ limite regulamentar e/ou área remanescente, encravada ou resultante de obra pública	NÃO – valor R\$ 51.503,43 supera o limite; imóvel não é área remanescente nem encravada
Dação em pagamento	Liquidação de dívida específica do Município junto a credor determinado	NÃO – inexistente dívida municipal correlata a ser extinta
Permuta	Troca por outro imóvel de interesse da Administração	NÃO – não há interesse municipal identificado em permuta
Doação	Interesse social ou programas habitacionais; exige autorização legislativa específica	NÃO – não há programa social identificado;
Leilão	Procedimento competitivo público; ampla publicidade; lance mínimo igual ao valor de avaliação; assegura melhor preço ao erário	SIM ✓ – modalidade obrigatória dada a inviabilidade das demais

4.2. Justificativa da escolha do leilão

A modalidade leilão é a única legal e tecnicamente viável para a alienação onerosa do presente imóvel, pelos seguintes fundamentos cumulativos:

- Valor acima do limite para investidura: o laudo de avaliação apurou que o valor do imóvel corresponde a R\$ 51.503,43, montante que supera o teto regulamentar para a modalidade investidura (art. 76, II, da Lei nº 14.133/2021), tornando esta juridicamente inviável;

8

[Handwritten signature]

- Ausência de enquadramento nas demais hipóteses;
- Conformidade legal: art. 76, caput, da Lei nº 14.133/2021 e Lei Municipal nº 10.901/2025.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderá participar do processo licitatório na modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei nº 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor do bem imóvel poderá ser à vista ou parcelada em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento deverá ser feito no prazo improrrogável de no máximo 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da proposta, antes da publicação da homologação e da assinatura do compromisso de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta Comarca.

Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública após a quitação total do valor do bem, devendo constar cláusula no edital que em caso de inadimplência, o Município retomará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao comprador/arrematante, servindo o valor pago de entrada como multa compensatória/contratual.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, ou de forma presencial, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

A solução consiste na realização de leilão público do imóvel matriculado sob nº 184.239 no 1º CRISA, com lance mínimo correspondente ao valor de avaliação de R\$ 51.503,43 (cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos), equivalente a 8.858,824 FMPs (oito mil, oitocentos e cinquenta e oito

inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos de Fator Monetário Padrão), apurado pelo Laudo de Avaliação da CEA 02.04.2026.

O certame deverá ser conduzido por leiloeiro oficial, observada a legislação pertinente, devendo conter no edital, obrigatoriamente, cláusula que informe os licitantes acerca da situação fática e jurídica do imóvel, incluindo:

- A presença de ocupação irregular por particular;
- A existência de construção edificada sobre o terreno, alienado no estado em que se encontra;
- A existência de processo administrativo e de ação judicial em curso relacionados à ocupação do bem.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

A Comissão Especial de Avaliação, composta por 3 (três) integrantes, funcionários municipais, é exclusivamente responsável pela avaliação de bens imóveis. Dessa forma foi elaborado Laudo de Avaliação Técnica pela referida Comissão, no qual é delimitado o valor do imóvel que pretendemos realizar no leilão, cujo valor foi aprovado pela Câmara Municipal de Santo André – SP, por meio da Lei Municipal nº 10.901/2025.

Convém frisar que o Laudo de Avaliação comporta pesquisa de mercado, sendo o valor adequado aos preços praticados no mercado imobiliário. A avaliação de imóveis no âmbito da Prefeitura de Santo André é feita por Comissão Especial de Avaliação, formada por servidores da prefeitura, e tem como objetivo produzir laudos de avaliação. O Laudo de Avaliação é feito com base em valor de mercado e pesquisa imobiliária de terrenos localizados na região, baseada e cumprindo o exigido pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2. O imóvel objeto deste ETP possui as seguintes características:

"Um terreno situado na Rua Araribóia no Jardim Irene, que assim se descreve: inicia-se no ponto A, localizado no alinhamento predial da Rua Araribóia, distante

34,04m da interseção dos prolongamentos dos alinhamentos prediais desta e da Rua Aristides Lobo; daí segue no azimuth $107^{\circ}26'03''$, pelo alinhamento predial da Rua Araribóia, numa distância de 7,01m, até o ponto B; daí deflete à direita e segue no azimuth $198^{\circ}10'19''$, numa distância 20,62m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto C; daí deflete à direita e segue no azimuth $288^{\circ}10'27''$, numa distância de 1,32m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros) até o ponto D; daí deflete à esquerda e segue no azimuth $198^{\circ}10'19''$, numa distância de 3,56m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto E; daí deflete à direita e segue no azimuth $294^{\circ}14'12''$, numa distância de 2,97m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto F; daí deflete à direita e segue no azimuth $29^{\circ}30'07''$, numa distância de 13,33m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, numa distância de 13,33m, até o ponto G; daí segue no arco de curva de raio de 8,60m, concordância dos alinhamentos prediais projetados no loteamento da Avenida Maurício de Medeiros e da Rua Araribóia, em um desenvolvimento de 12,54m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, até encontrar o ponto A de início desta descrição, o perímetro acima descrito perfaz uma área de $66,14m^2$.² avaliado em 51.503,43 (cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos), equivalente a 8.858,824 FMPs (oito mil, oitocentos e cinquenta e oito inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos de Fator Monetário Padrão).

O valor de referência para fins de lance mínimo é o constante do Parecer CEA aprovado pela autoridade competente:

Valor de avaliação (lance mínimo)	R\$ 51.503,43
Equivalência em FMPs	8.858,824 FMPs (oito mil, oitocentos e cinquenta e oito inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos)
Referência do parecer	Parecer CEA – 02/04/2026

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação será realizada por item, pois o objeto possui apenas um único elemento imóvel para alienação.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1º, inciso IX da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se a seguir o demonstrativo dos resultados pretendidos com a realização do presente leilão, em termos de economicidade, eficiência, praticidade e benefícios diretos e indiretos esperados para o Município de Santo André.

9.1. Resultado econômico-financeiro

- Geração de receita patrimonial mínima de R\$ 51.503,43 (cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos), correspondente ao valor de avaliação apurado pelo Laudo de Avaliação, com possibilidade de superação desse montante em razão da competitividade inerente ao certame;
- Eliminação dos encargos administrativos e fiscais decorrentes da manutenção do bem no patrimônio público municipal em situação de ocupação irregular, incluindo custos de monitoramento, gestão processual e eventual reintegração forçada.

9.2. Resultado jurídico-administrativo

- Regularização da situação dominial do imóvel, com transferência da propriedade ao arrematante mediante escritura pública registrada no Cartório de Registro de Imóveis, encerrando definitivamente a situação de bem público ocupado sem título;
- Encerramento do conflito possessório nas esferas administrativas e judicial, com solução definitiva e menos onerosa ao erário do que a litigância prolongada;
- Cumprimento da autorização legislativa expressa contida na Lei Municipal nº 10.901/2025, conferindo legitimidade ao ato de alienação e atendendo ao interesse público primário reconhecido pelo Poder Legislativo municipal.
- Baixa do imóvel no cadastro patrimonial do Município e atualização do Cadastro Técnico Municipal (IPTU), com reflexo positivo na gestão e no controle do patrimônio público imobiliário municipal.

9.3. Resultado urbanístico e social

- Possibilidade de regularização da edificação existente ou de nova utilização pelo arrematante em conformidade com a legislação urbanística municipal;
- Reforço da arrecadação futura de IPTU pelo Município, em razão da transferência do imóvel a proprietário privado.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

Providência	Responsável	Situação
Elaboração e aprovação do DOD	SDUH / Depto. Patrimônio	Concluído
Elaboração do ETP (presente documento)	SDUH / Depto. Patrimônio	Em elaboração
Elaboração do Termo de Referência	SDUH / Depto.	Pendente



(TR)	Patrimônio	
Obtenção de certidão de inteiro teor atualizada (matrícula 184.239)	SDUH / Depto. Patrimônio	Concluído
Elaboração e aprovação do edital de leilão	SAC	Pendente
Publicação no PNCP e Imprensa Oficial	SAC	Pendente
Realização do leilão e homologação	SAC	Pendente

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas ou interdependentes.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

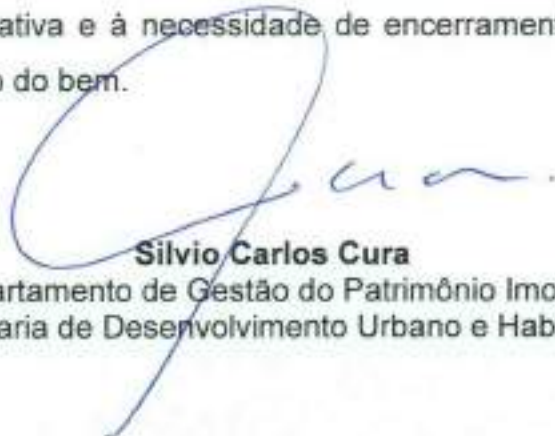
O art. 18, §1º, XII, da Lei nº 14.133/2021 exige a descrição dos impactos ambientais esperados e das medidas mitigadoras quando a contratação envolver obras, serviços ou fornecimentos com potencial de causar impacto ambiental relevante.

No presente caso, o ETP não instrui uma contratação de obra ou serviço, mas sim a alienação de bem imóvel público, nos termos do art. 76 e seguintes da mesma Lei. A alienação em si não gera impacto ambiental: o Município está apenas transferindo a propriedade de um terreno de 66,14 m² já ocupado com edificação existente. Qualquer intervenção futura no imóvel será de responsabilidade exclusiva do arrematante, que deverá observar a legislação ambiental e urbanística municipal por conta própria, sem vínculo com o presente processo licitatório.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises realizadas nos itens precedentes, o presente Estudo Técnico Preliminar conclui pela viabilidade técnica e jurídica da alienação do imóvel de matrícula nº 184.239 (1º CRISA), situado na Rua Araribóia, esquina com a Avenida Maurício de Medeiros, Jardim Irene, Santo André/SP, por meio de leilão público, sendo esta a única modalidade legal e tecnicamente cabível diante das características do bem e das circunstâncias fáticas e jurídicas identificadas.

A solução proposta é a que melhor atende ao interesse público, ao princípio da eficiência administrativa e à necessidade de encerramento do conflito possessório instaurado em torno do bem.



Silvio Carlos Cura

Diretor do Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário – DGPI
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Santo André 04 de maio de 2026

De acordo,



Marília Formoso Camargo
Secretária

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

TERMO DE REFERÊNCIA PARA PROPOSTA DE ALIENAÇÃO DE IMÓVEL PÚBLICO

1. OBJETO

O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, por meio de leilão público, do imóvel de propriedade do Município de Santo André, com as seguintes características:

Matrícula CRI	184.239 – 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo André (1º CRISA)
Classificação fiscal	11.293.021
Endereço	Rua Araribóia, esquina com a Avenida Maurício de Medeiros
Bairro / CEP	Jardim Irene – Santo André/SP
Área do terreno	66,14 m ²
Situação de uso	Invasão, com construção irregular edificada sem aprovação municipal
Lance mínimo	R\$ 51.503,43 (cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos), com incremento a cada lance de, no mínimo, 0,5% sobre o valor do lance anterior.
Equivalência em FMPs	8.858,824 FMPs
Autorização legislativa	Lei Municipal nº 10.901/2025

DESCRIÇÃO DO OBJETO - Um terreno situado na Rua Araribóia no Jardim Irene, que assim se descreve: inicia-se no ponto A, localizado no alinhamento predial da Rua Araribóia, distante 34,04m da interseção dos prolongamentos dos alinhamentos prediais desta e da Rua Aristides Lobo; daí segue no azimuth 107°26'03", pelo alinhamento predial da Rua Araribóia, numa distância de 7,01m, até o ponto B; daí deflete à direita e segue no azimuth 198°10'19", numa distância 20,62m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto C; daí deflete à direita e segue no azimuth 288°10'27", numa distância de 1,32m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros) até o ponto D; daí deflete à esquerda e segue no azimuth 198°10'19", numa distância de 3,56m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto E; daí deflete à direita e segue no azimuth 294°14'12", numa distância de 2,97m, confrontando com o sistema viário Municipal Projetado (Avenida Maurício de Medeiros), até o ponto F; daí deflete à

direita e segue no azimuth 29°30'07", numa distância de 13,33m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, numa distância de 13,33m, até o ponto G; daí segue no arco de curva de raio de 8,60m, concordância dos alinhamentos prediais projetados no loteamento da Avenida Maurício de Medeiros e da Rua Araribóia, em um desenvolvimento de 12,54m, confrontando com o imóvel nº 51 da Rua Araribóia, de Classificação Fiscal nº 11.293.002, até encontrar o ponto A de início desta descrição, o perímetro acima descrito perfaz uma área de 66,14m².

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente alienação fundamenta-se nos seguintes dispositivos normativos:

- Art. 37, XXI, da Constituição Federal de 1988;
- Arts. 76 a 87 da Lei nº 14.133/2021 – alienação de bens imóveis públicos por leilão;
- Lei Municipal nº 10.432/2021, alterada pela Lei nº 10.582/2022 – dispõe sobre o aprimoramento de procedimentos para alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Santo André.
- Lei Municipal nº 10.901/2025 – autoriza expressamente a alienação do imóvel de classificação fiscal 11.293.021/matricula 184.239 – 1º CRISA;
- Decreto Municipal nº 18.243/2024 – regulamenta os procedimentos licitatórios no âmbito do Município de Santo André.

A modalidade investidura (art. 76, II, da Lei nº 14.133/2021) é juridicamente inaplicável ao caso, uma vez que o valor de avaliação do imóvel (R\$ 51.503,43) supera o limite regulamentar e o bem não se enquadra nas hipóteses de área remanescente, encravada ou resultante de obra pública, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar.

3. SITUAÇÃO FÁTICA E JURÍDICA DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste leilão encontra-se atualmente ocupado por particular que não dispõe de título jurídico hábil expedido pelo Município de Santo André, seja contratual, administrativo ou decorrente de direito real reconhecido, tendo sobre o terreno sido edificada construção. Ao participar do certame, o licitante declara ter plena ciência dessas condições e delas não poderá se valer para exigir redução do preço, rescisão da arrematação ou qualquer forma de indenização pelo Município após a transferência da propriedade.

3.1. Condições de transferência do imóvel

- 3.1.1. A posse do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta comarca. Posteriormente, referido compromisso deverá ser levado a registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 3.1.2. Todas as despesas decorrentes da formalização da venda, inclusive tributos, correrão por conta exclusiva do adquirente.
- 3.1.3. A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para lavratura e registro.
- 3.1.4. Caberá ao arrematante adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

3.2. Vistoria ao imóvel

- 3.2.1. A vistoria para conhecimento do imóvel é facultativa aos interessados e será efetuada por um funcionário da Gerência de Análises de Ativos Públicos, que irá acompanhar o licitante até o terreno a ser vistoriado.
- 3.2.2. Será emitido atestado de vistoria, bem como relatório de todas as licitantes que efetuarem a vistoria, que será entregue após a sessão.
- 3.2.3. A vistoria poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 16h, até a data de abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento.
 - 3.2.3.1. A vistoria deverá ser agendada previamente junto à Gerência de Análise de Ativos Públicos pelo telefone (11) 4433-0673 ou pelo e-mail CFPinto@santoandre.sp.gov.br.
- 3.2.4. O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva vistoria.

- 3.2.5. A vistoria será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horários marcados.
- 3.2.6. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

4. CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

4.1. Modalidade e forma

Leilão público eletrônico, nos termos do art. 76 da Lei nº 14.133/2021, a ser definido pela autoridade competente no ato de convocação.

4.2. Lance mínimo

O lance mínimo corresponde ao valor de avaliação constante do Laudo de Avaliação da CEA: R\$ 51.503,43 (cinquenta e um mil, quinhentos e três reais e quarenta e três centavos), equivalente a 8.858,824 FMPs (oito mil, oitocentos e cinquenta e oito inteiros e oitocentos e vinte e quatro milésimos). É vedada a aceitação de lance inferior a esse valor. Com incremento a cada lance de, no mínimo, 0,5% sobre o valor do lance anterior.

4.3. Prazos e formas de pagamento

- 4.3.1. O pagamento poderá ser feito à vista ou em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais.
- 4.3.2. Deverá a primeira prestação ser paga no prazo improrrogável de, no máximo, 30 (trinta) dias, contados do dia seguinte ao da publicação da homologação, antes da assinatura do compromisso de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta Comarca.
- 4.3.3. O pagamento referente à aquisição do imóvel será efetuado em moeda corrente nacional, observadas as demais disposições previstas na Lei Municipal nº 10.432/2021, alterada pela Lei nº 10.582/2022.
- 4.3.4. O pagamento deverá ser creditado mediante o pagamento de guias de recolhimento emitidas pela Gerência de Análise de Ativos Públicos da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação, ou sucedânea.

- 4.3.4.1. Para pagamento, deverá o adjudicatário dirigir-se à Gerência de Análise de Ativos Públicos localizada no Prédio do Executivo, 6º andar, sala 01.
- 4.3.5. Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas, incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.
- 4.3.6. O valor estabelecido no item 4.3.1 será atualizado na data da efetiva alienação, utilizando-se como critério o Fator Monetário Padrão - FMP vigente no Município.
- 4.3.7. Fica facultado ao adquirente efetuar a quitação, parcial ou integral, do valor de arrematação, através de precatórios em que o Município de Santo André figure como devedor, nos termos previstos no §11, do art. 100 da Constituição Federal.
- 4.3.7.1. Deverá ser apresentado junto a proposta, após os lances, Declaração da Secretaria de Administração e Finanças, com os dados e valor(es) do(s) precatório(s), quando se tratar de aquisição nos termos do item 4.3.7.
- 4.3.7.2. Em caso de quitação, total ou parcial, através de precatório, nos termos do item 4.3.7, a escritura pública de venda e compra definitiva junto ao Cartório de Notas competente desta comarca ficará condicionada ao prazo de homologação da baixa dos precatórios existente, junto à DEPRE.

5. RESPONSÁVEL

Termo de Referência elaborado pela equipe técnica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação e subscrito pelo seguinte responsável:


Silvio Carlos Cura
Diretor do Departamento de Gestão do Patrimônio Imobiliário
Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação

Com base nas especificações técnicas fundamentais previamente definidas pela área demandante, bem como os elementos contidos na estimativa do valor da contratação prevista no termo de referência elaborado pelos técnicos identificados anteriormente, e, em atendimento ao disposto no §2º do art. 33 do Decreto Municipal 18.243/2024, APROVO o conteúdo deste Termo de Referência.

Santo André, 24 de junho de 2026.


Marília Formoso Camargo
Secretária

Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação