

EDITAL DE LEILÃO

A **Prefeitura do Município de Nazaré Paulista, Estado de São Paulo**, inscrita no CNPJ sob o nº 45.279.643/0001-54, através da Divisão de Licitações e Contratos com endereço na Rua Coronel Benedito Bueno, 65, 2º andar, Centro, em Nazaré Paulista/SP, de acordo com a Lei Federal nº 14.133 de primeiro de abril de 2021, torna público para conhecimento dos interessados, que realizarão o leilão eletrônico, através do Leiloeiro público oficial, **ANTONIO CARLOS CELSO SANTOS FRAZÃO**, brasileiro, capaz, devidamente matriculado na JUCESP através da matrícula 241, do tipo maior lance, para a venda do bem imóvel de propriedade da Prefeitura do Município de Nazaré Paulista, Estado de São Paulo, adiante descritos neste edital, mediante as seguintes condições:

1. DATA, HORÁRIO E LOCAL DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

1.1 – A **Prefeitura do Município de Nazaré Paulista** avisa a quem interessar que realizará o leilão do bem imóvel, em uma única etapa de forma “ONLINE” terá início para o recebimento dos lances às **11h00** horário de Brasília do dia **09 de janeiro de 2024** e se encerrará às **11h00** horário de Brasília do dia **30 de janeiro de 2024**, no site <https://www.sfrazao.com.br/>, será presidida através do Leiloeiro público oficial Antonio Carlos Celso Santos Frazão, matriculado na JUCESP sob o nº 241.

2. DO OBJETO DO LEILÃO:

Imóvel com área de 8.831.53 m², pertencente ao Município de Nazaré Paulista, localizado na Rua Abrahão Farhat, Bairro do Mascate, Nazaré Paulista/SP.

Descrição: O perímetro do imóvel descrito acima tem início no Ponto (P-01) que confronta com a Rua Abrahão Farhat e A Gleba 9 — A4, cuja matrícula 113.875, deste ponto segue confrontando com a Rua Abrahão Farhat, com Azimute de 59°26'59", numa distância de 79.53 metros até encontrar com o Ponto (P-02), que confronta com a Área em Permuta entre a Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista e a Empresa Glassec Vidros de Segurança LTDA, deste ponto deflete a esquerda e segue confrontando com a Área em Permuta entre a Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista e a Empresa Glassec Vidros de Segurança LTDA, com Azimute de 329°46'47", numa distância de 111.33 metros até encontrar com o Ponto (P-03), que confronta com a Área da Propriedade da Empresa Glassec Vidros de Segurança LTDA, cuja matrícula 87.093, deste ponto deflete a esquerda e segue confrontando com a Área da Propriedade da Empresa Glassec Vidros de Segurança LTDA, cuja matrícula 87.093, com Azimute de 239°58'55", numa distância de 78.60 metros até encontrar com o Ponto (P-04), que confronta com a Gleba 9-A3, cuja matrícula 113.874, deste ponto deflete a esquerda e segue confrontando com a Gleba 9-A3, cuja matrícula 113.874, com Azimute de 150°15'10", numa distância de 51.41 metros até encontrar com o Ponto (P-05), que confronta com a Gleba 9 —A4, cuja matrícula 113.875, deste ponto segue confrontando com a Gleba 9-A4, cuja matrícula 113.875, com Azimute de 150°15'10' numa distância de 60.66 metros até encontrar com o Ponto(P-01), onde se deu início desta descrição. Perfazendo assim a área de 8.831.53m².

Localização: No Imóvel acima descrito defronte com a Rua Abrahão Farhat, cujo número será par, pertencente a Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista, ao lado direito encontra-se com a Área em Permuta entre a Prefeitura Municipal de Nazaré Paulista e a Empresa Glassec Vidros de Segurança LTDA e ao lado esquerdo

encontra-se com a Gleba 9-A4 cuja matrícula 113.875 e a Gleba 9-A3, cuja matrícula 113.874, encontrando-se no lado par da Rua Abrahão Farhat e sabendo que partindo do eixo do terreno e seguindo pela Rua Abrahão Farhat até ao Eixo da Avenida Mathias Lopes fica à uma distância de 218,00 metros.

Avaliado em R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais)

Lance mínimo de R\$ 1.586.474,10 (um milhão e quinhentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e setenta e quatro reais e dez centavos)

OBS: O comprador deverá aguardar a regularização documental, visto que o imóvel não possui matrícula própria. No entanto, será permitido que tome posse do bem antes dessa regularização.

3. DA VISITAÇÃO

3.1 – O interessado em fazer visita ao imóvel deverá agendar previamente junto a Divisão de Obras e Infraestrutura com os Srs. Antonio Carlos ou Cláudio, pelo telefone (11) 4597-1526 RAMAL 223, até 01 (um) dia útil anterior a data do recebimento das propostas

3.2 – Não haverá visitação no dia leilão.

3.3 – É permitida, exclusivamente, a avaliação visual do bem, sendo vedados quaisquer outros procedimentos.

4. CONDIÇÕES DE ARREMATAÇÃO

4.1 – O imóvel será vendido, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando as providências que se fizerem necessárias para a regularização documental, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, sob a responsabilidade do arrematante.

4.2 – A Prefeitura e o Leiloeiro não se responsabilizara por eventuais erros de descrição, de impressão ou pelos defeitos que o bem colocado em leilão possa conter, não cabendo, pois a respeito dele, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidade intrínsecas ou extrínsecas, nem direito à reclamação posterior por vício redibitórios e tão pouco pedir abatimento no preço, assim, recomenda-se aos interessados a leitura atenta do edital e o exame criterioso do bem, não serão admitidas reclamações após o arremate.

4.3 – Poderá o licitante vencedor, na forma definida neste Edital, optar pelo pagamento à vista ou parcelado, obedecidas as seguintes condições:

4.4 – O pagamento A VISTA deverá observar as seguintes condições:

4.4.1 – O vencedor, quando optar pelo pagamento à vista, deverá efetuar o pagamento no prazo de 24 horas da finalização do Leilão.

4.5 – O pagamento PARCELADO deverá observar as seguintes condições:

4.5.1 – SINAL: O vencedor, quando optar pelo pagamento parcelado, deverá efetuar o pagamento do sinal, correspondente a 50% (cinquenta por cento) do valor ofertado, no prazo de 24 horas da finalização do Leilão.

4.4.2 – SALDO REMANESCENTE: O pagamento do saldo remanescente, de 50% (cinquenta por cento) do valor ofertado, deverá ser feito, em até 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, contadas da

data da efetivação do pagamento do sinal, corrigidas mensalmente pelo INPC, onde a primeira parcela será paga 30 dias após o valor de entrada e assim sucessivamente. A obrigação do pagamento das parcelas independe da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

4.5 – A arrematação ou o sinal será pago no prazo de 24 horas da finalização do leilão, através de depósito identificado ou transferência bancária para o **Banco Bradesco, Agência 1382, Conta Corrente 425763-4, CPF: 048.979.008-91 (PIX)** em nome do Leiloeiro Antonio Carlos Celso Santos Frazão

4.6 – Pela prestação dos serviços o Leiloeiro Oficial receberá o percentual de **5% (cinco por cento)** sobre o valor do **lance vencedor**, a ser pago pelo arrematante no prazo de 24 horas da finalização do leilão, conforme o disposto no artigo 24 do Decreto nº 21.981 de 1932.

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

5. DO CADASTRO DOS INTERESSADOS

5.1 – Poderão participar do leilão, pessoas físicas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) ou jurídicas, inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ), devendo efetuar o cadastro junto ao site do Leiloeiro <https://www.sfrazao.com.br/>.

5.1.1 – O interessado deve efetuar cadastro prévio no site do leiloeiro e, após ter seu cadastro aprovado, certo de ter efetuado o login, conforme senha previamente cadastrada, deverá anuir com às regras de participação do edital dispostas no site em área destinada para esse fim, então proceder a realização de lances em conformidade com as disposições deste edital.

5.1.2 Após o cadastramento, deverá ser encaminhado ao leiloeiro, através do endereço eletrônico [contato@sfrazao.com.br](mailto: contato@sfrazao.com.br), cópias autenticadas dos seguintes documentos: a) carteira de identidade (RG) ou documento equivalente (carteira nacional de habilitação, documento de identidade expedido por entidades de classe ou órgãos públicos); b) cadastro de pessoa física (CPF); c) comprovante de estado civil; d) comprovante de residência em nome do interessado com emissão até 3 meses da data do cadastro e; e) contrato social e alterações, cartão CNPJ, documento de identidade do sócio ou representante, na hipótese de se tratar de pessoa jurídica.

5.1.3 – Caso o arrematante seja representado por procurador(es), devem ser apresentados os documentos mencionados no item acima, tanto do arrematante quanto do procurador e o documento original de procura específica para o ato, com firma reconhecida, que ficará retida para fazer parte do processo de arrematação do imóvel.

5.1.4 – Os documentos referidos no item 5.1.1 deverão ser recepcionados pelo leiloeiro até 1 dia antes da data designada para o encerramento do leilão eletrônico, sob pena de não ser efetivada a validação do cadastro efetuado.

5.1.5 – A simples participação no presente leilão importa tal, irrestrita e irretratável submissão dos proponentes às condições deste Edital.

5.1.6 – O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados, sendo que o cadastro é pessoal e intransferível.

6. DOS LANCES:

6.1 – Os lances serão ofertados através do site <https://www.sfrazao.com.br/>, a partir do preço mínimo estabelecido, considerando-se vencedor o licitante que houver oferecido o maior lance.

6.2 – Durante todo o período de duração do leilão eletrônico, até o seu encerramento, o usuário cadastrado terá conhecimento dos lances ofertados virtualmente, por meio de informação disponibilizada pelo leiloeiro na página eletrônica sob sua responsabilidade.

6.3 – A cada lance ofertado será recontado o prazo de 3 minutos para recebimento de novo lance.

6.4 – Sendo o primeiro lance desclassificado por falta de pagamento ou por não atendimento de requisito necessário pelo arrematante, poderá o referido bem ser oferecido ao segundo colocado, pelo preço do lance vencedor.

6.6 – Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior dos prazos fixados neste edital, assim como pelos lances realizados com seu login e senha.

7. DA DOCUMENTAÇÃO PÓS LEILÃO

7.1 – Será elaborada ao final do leilão Ata contendo o valor do lance vencedor, o valor pago no leilão e os dados do arrematante, bem como demais acontecimentos relevantes.

7.2 – O arrematante deverá enviar 03 (três) vias do Termo de Arrematação impressos e assinadas ao endereço informado pelo leiloeiro, via SEDEX 10 ou portador, em até 01 (um) dia útil após a realização do leilão, se este não possuir certificação digital.

7.3 – A Ata do Leilão informará a não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.

8. DA HOMOLOGAÇÃO E DIVULGAÇÃO DO RESULTADO OFICIAL.

8.1 – A homologação do resultado do leilão é efetuada pelo leiloeiro e constará da Ata.

8.2 – O resultado oficial do leilão público será divulgado pela **Prefeitura do Município de Nazaré Paulista** nos mesmos locais e meios onde se procedeu à divulgação deste edital.

9. DA CONVOCAÇÃO DO ARREMATANTE

9.1 – Serão da responsabilidade do adquirente:

9.1.1 – Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

9.1.2 – A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, extração de matrícula atualizada, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, averbações, registros, etc., decorrentes da referida transação.

9.1.3 – As custas processuais e taxas judiciais, quando for o caso;

9.2 – Apresentação a **Prefeitura do Município de Nazaré Paulista** da escritura registrada junto ao Ofício de Registro de Imóveis competente, no prazo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do instrumento de venda e compra.

10. DAS PENALIDADES

10.1 – A falta de pagamento do valor da arrematação sujeita o interessado as seguintes penalidades de acordo com a Lei 14133/2021 em seus artigos 155 e 156:

10.1.1 – Suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 02 (dois) anos.

10.1.2 – Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública quando o arrematante deixar de cumprir as obrigações assumidas, praticando falta grave, dolosa ou revestida de má-fé, sendo mantida enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida a reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade, que poderá ocorrer na hipótese do licitante ressarcir a Prefeitura, pelos prejuízos resultante e após decorrido o prazo da sanção aplicada com base na anterior.

10.1.3 – Multa de 10% sobre o valor do lance oferecido, mais os 5% (cinco por cento) da comissão do leiloeiro, nos casos de:

- a)** Desistência;
- b)** Não cumprimento do prazo para pagamento;
- c)** Não formalização da venda no prazo ou na forma estabelecida, por motivos ocasionados pelo arrematante;
- d)** Descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no presente Edital.

10.1.4 – Em caso de desistência do vencedor na oferta do lance vencedor, imotivadamente de acordo com o que preconiza o Artigo 39 da Lei 31.981/1932 a comissão de 5% (cinco por cento) do valor do lance ao Leiloeiro, será cobrada, por via executiva, como dívida líquida e certa, nos termos do art. 784, incisos II e III, do código de Processo civil, corrigida monetariamente até o efetivo pagamento, sem prejuízo das perdas, danos e lucros cessantes.

10.1.5 – Todos os participantes do leilão estão sujeitos ao art. 335 do Código Penal brasileiro, *verbis*:

Art. 335 – Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 – A Prefeitura do Município de Nazaré Paulista terá prazo de 90 dias para providenciar qualquer documento necessário para a assinatura da escritura, contados a partir da data de solicitação pelo adquirente.

11.2 – Os licitantes deverão acompanhar a realização do leilão, permanecendo a qualquer tempo em condições de serem contatados pelo Leiloeiro Oficial para qualquer tipo de informação que se faça necessária. Eventual prejuízo causado pela impossibilidade de contato ou falta de respostas do licitante, principalmente quando este não responder prontamente aos contatos do Leiloeiro Oficial, serão de responsabilidade unicamente do próprio licitante.

11.3 – Todas as informações necessárias para a participação dos licitantes no leilão, bem como quanto aos procedimentos e regras adotadas para sua validade, poderão ser adquiridas através da Central de Atendimento do Leiloeiro, telefone (11) 2424-8373 / (11) 94783-6112, do leiloeiro e também é possível, encaminhar e-mails diretamente pelo endereço [contato@sfracao.com.br](mailto: contato@sfracao.com.br).

11.4 – A participação no leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste “Edital de Leilão Público”, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

TODAS AS REGRAS E CONDIÇÕES DO LEILÃO ESTÃO DISPONÍVEIS NO PORTAL www.sfracao.com.br.

ANEXO I

MODELO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO

_____, ____ de ____ de _____.

Ao
MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA.
Comissão de Licitação

CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº _____

Venho (Vimos), pelo presente, OPTAR pelo pagamento parcelado do valor da proposta de compra do imóvel em referência consubstanciada no seguinte:

Valor total da oferta R\$.....(.....)

Sinal: R\$ (.....).

.....(.....) parcelas de R\$ (.....), acrescidas de juros de 12% ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual incidente sobre o saldo devedor, calculada com base na variação do IPCA-E – Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial - IBGE, ou, na sua eventual extinção, outro indexador indicado pelo MUNICIPIO DE NAZARÉ PAULISTA, dentre os índices praticados no mercado, tomado-se sempre por base a data do pagamento do sinal.

Qualificação do Proponente (tratando-se de participação em grupo, qualificar todos os co-proponentes, destacando o endereço de seu procurador, para onde serão enviadas eventuais notificações, mencionando também a proporção do imóvel a que cada um dos co-proponentes terá direito na compra).

NOME:

RG: CPF/CNPJ:

ENDERECO:

CEP: TELEFONE/TELEX/FAX:

CIDADE: ESTADO:

PROFISSÃO: ESTADO CIVIL:

Assinatura do Proponente

ANEXO II

MINUTA DE TERMO DE COMPROMISSO DE VENDA

Pelo presente instrumento de compromisso de compra e venda, que entre si celebram, de um lado, o MUNICÍPIO DE NAZARÉ PAULISTA, com sede à Praça Cel. Antonio Rodrigues dos Santos, 16 – Centro, na cidade de Nazaré Paulista, Estado de São Paulo, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Candido Murilo Pinheiro Ramos, de ora em diante denominado PROMITENTE VENDEDOR e, de outro lado, _____ (qualificação) de ora em diante designada PROMITENTE COMPRADORA, tem entre si certo e avençado, em conformidade com os elementos e despachos constantes do Processo Administrativo nº 3621/2022 - Concorrência Pública nº 0XX/2022, mediante as cláusulas e condições que mutuamente aceitam e se outorgam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA:

O PROMITENTEVENDEDOR é senhor e legítimo possuidor e proprietário do imóvel que assim se descreve e caracteriza: “**descrição do imóvel**”;

CLÁUSULA SEGUNDA:

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR tem ajustado VENDER conforme promete ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, e este adquirir o imóvel descrito e caracterizado na cláusula anterior, que possui de forma livre e desembaraçada de quaisquer ônus (real, pessoal, fiscal ou extrajudicial), dívidas, arrestos ou sequestros, ou ainda de restrições de qualquer natureza, de conformidade com os encargos, cláusulas e condições adiante estabelecidas e em conformidade com o Edital Licitatório da Concorrência Pública referida;

CLÁUSULA TERCEIRA:

O valor do imóvel é de R\$ _____ (_____), devidamente recolhidos aos cofres municipais em conformidade com a proposta ofertada no certame licitatório;

CLÁUSULA QUARTA:

A posse do imóvel objeto deste contrato é transmitida pelo PROMITENTE VENDEDOR ao PROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA QUINTA:

O adquirente deverá atender as seguintes obrigações:

Respeitar e fazer respeitar a legislação pertinente, especialmente o Código de Obras Municipal, as posturas municipais e a legislação ambiental;

Os imóveis objeto desta licitação destinam-se exclusivamente a construção de edificações ou atividades industriais;

Recolher, rigorosamente, dentro dos prazos estabelecidos, as importâncias devidas aos Cofres Públicos Municipais, a qualquer título;

Atender, de imediato, todas as determinações expedidas pela Administração Municipal;

CLÁUSULA SEXTA:

Sem prejuízo de outras penalidades previstas em Lei, será aplicada multa pecuniária de 10% (dez por cento) sobre o valor do imóvel objeto do Compromisso de Venda, além da aplicação da pena de suspensão temporária do direito de licitar e contratar com a Administração, pelo prazo máximo de até 02 (dois) anos a critério da Administração, se a adjudicatária regularmente convocada não comparecer para firmar o termo de compromisso de venda dentro de 05 (cinco) dias úteis da convocação. Em tal hipótese, poderá a Administração Pública, a seu critério, convocar as licitantes na ordem de classificação, em igual prazo, ou revogar a licitação.

CLÁUSULA SÉTIMA:

A partir da data de assinatura do presente contrato, será de responsabilidade do adquirente todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel objeto deste certame, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, etc.

Caberá ao adquirente a escolha do Cartório que lavrará a escritura, ficando todas as despesas a cargo do adquirente.

CLÁUSULA OITAVA:

O presente contrato é celebrado sob a condição expressa de sua irrevogabilidade e irretratabilidade, obrigando não só o PROMISSÁRIO COMPRADOR bem como seus herdeiros e sucessores.

CLÁUSULA NONA:

Para dirimir quaisquer questões que direta ou indiretamente decorrerem deste contrato, as partes elegem o Foro de Nazaré Paulista/SP, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA DÉCIMA:

Para todos os fins e efeitos de direito, os contratantes declaram aceitar o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:

Fica o cartorio autorizado, mediante provocação de qualquer das partes contratantes, a promover o registro do presente instrumento, na forma hábil.

E, por estarem assim ajustados, firmam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma na presença das duas testemunhas que também o assinam.

Nazaré Paulista, ____ de _____. de _____. .

Pela PREFEITURA:

Pela COMPRADORA:

Testemunhas: