



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**PROCESSO N.º 031/2026**  
**EDITAL N.º 013/2026**  
**LEILÃO PÚBLICO N.º 002/2026**

Torna-se público que a Prefeitura de Águas de Lindóia, realizará **LEILÃO com critério de julgamento do tipo MAIOR LANCE POR LOTE**, realizado pelo servidor(a) denominado(a) **LEILOEIRO(a)** através da **Portaria n.º 14.816/2.026, Sr. Wellington Barreto**, do Imóvel abaixo especificado, atendidas a legislação e especificação deste Edital, nos termos da **Lei n.º 14.133/2021**, do **Decreto Municipal n.º 4.142/2.024** e **Decreto Federal n.º 11.461/2.023**, e demais legislações aplicáveis e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital.

<b>Modalidade e Forma</b>	<b>LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO</b>
<b>Apresentação de Proposta</b>	<b>De 01/04/2026 às 09:30h</b> <b>Até 04/05/2026 às 09:30h (horário de Brasília)</b>
<b>Abertura da licitação</b>	<b>04/05/2026 às 10:00h (horário de Brasília)</b>
<b>Leiloeiro(a) oficial designado pela Portaria n.º 14.816 de 2.026</b>	<b>Sr.(a) Wellington Barreto</b>
<b>Critério de Julgamento</b>	<input type="checkbox"/> <b><u>MAIOR LANCE POR LOTE</u></b>
<b>Intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances</b>	<b>R\$ R\$ 10.000,00 (dez mil reais)</b> <i>(incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta)</i>
<b>Benefícios ME/EPP</b>	<input type="checkbox"/> Não se aplica ao caso pelo valor e natureza.
<b>Permitida a participação de consórcio</b>	<input type="checkbox"/> Sim
<b>Garantia de participação</b>	<input type="checkbox"/> Sim
<b>Valor Estimado da Alienação</b>	<b>R\$ 10.350.000,00 (Dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais.)</b>
<b>Sistema Eletrônico</b>	Portal: Bolsa Nacional de Compras – BNC <a href="http://www.bnc.org.br">www.bnc.org.br</a>



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

<b>Locais em que serão divulgadas informações sobre o certame</b>	<a href="http://www.bnc.org.br">www.bnc.org.br</a> ; <a href="http://www.aguasdellindoiia.sp.gov.br/licitacao">www.aguasdellindoiia.sp.gov.br/licitacao</a>
<b>Pedidos de esclarecimentos e impugnações</b>	Via plataforma de leilão eletrônico <a href="http://www.bnc.org.br">www.bnc.org.br</a>
<b>Acesso aos Regulamentos Municipais de acordo com o COMUNICADO GP nº 003/2024 – TCE/SP</b>	<a href="https://www.aguasdellindoiia.sp.gov.br/licitacao">https://www.aguasdellindoiia.sp.gov.br/licitacao</a>

## 1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a **Alienação de imóvel pertencente ao Município de Águas de Lindóia, objeto da matrícula nº 5.544, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Águas de Lindóia, inscrito no cadastro municipal sob o nº 1.01.079.0061.001, encontrando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus, conforme certidão atualizada da matrícula anexa neste instrumento.**

1.2. O critério de julgamento será de **MAIOR OFERTA**. (inciso XL, artigo 6º 14133 de 2021)

1.3- O imóvel será leiloado no estado em que se encontram, incluindo as condições de conservação e ocupação, e sem qualquer garantia. Não caberá ao leiloeiro, ou à Prefeitura de Águas de Lindóia, qualquer responsabilidade por problemas, defeitos ou irregularidades que venham a ser constatados após a arrematação, seja na constituição, composição ou funcionamento do bem. O ato de oferta de lances pressupõe que o interessado tem pleno conhecimento das características e da situação do(s) imóvel(is) ou assume conscientemente os riscos envolvidos na arrematação, não sendo aceitas reclamações ou desistências posteriores, seja quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

1.4. O arrematante adquire o imóvel no estado de conservação em que se encontram e **declaram ter pleno conhecimento de suas instalações e situação de regularização**, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária, inclusive no que se refere à desocupação de pessoas e coisas.

2.1. O Município de Águas de Lindóia /SP afirma que o imóvel está livre de qualquer impedimento que possa prejudicar o certame.

2.2. O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas ao imóvel pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, **quando for o caso**, as quais estarão obrigados a respeitar em decorrência da arrematação.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

## **2. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO**

2.1. Poderão oferecer lances pessoas físicas e pessoas jurídicas, inscritas respectivamente no Cadastro de Pessoa Física - CPF e no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica- CNPJ, do Ministério da Fazenda.

2.2. Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços.

2.3. Cada pessoa, física ou jurídica, apresentar-se-á com apenas um representante que, devidamente munido de documentos de identificação, será o único admitido a intervir nas fases do procedimento licitatório, respondendo assim, por todos os efeitos, sua representação. Nenhuma pessoa, ainda que credenciada, poderá representar mais de um participante.

2.3.1. A participação do licitante no leilão eletrônico se dará exclusivamente por meio do sistema eletrônico da [www.bnc.org.br](http://www.bnc.org.br), através de manifestação de operador formalmente designado.

2.3.2. O acesso do operador ao leilão, para efeito de encaminhamento de proposta de preço e lances sucessivos de preços, em nome do licitante, somente se dará mediante prévia definição de senha privativa.

2.4. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso em qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante, não cabendo a **BOLSA NACIONAL DE COMPRAS** ou ao órgão promotor da licitação a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

2.5. O interessado se compromete a:

2.5.1. responsabilizar-se, formalmente, pelas transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances, inclusive, os atos praticados diretamente ou por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao órgão promotor da licitação, responsabilidade por eventuais danos decorrentes do uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

2.5.2. acompanhar as operações do sistema eletrônico durante o processo licitatório, responsabilizando-se pelo ônus decorrente da perda de negócios, diante da inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo órgão promotor da licitação ou de sua desconexão;

2.5.3. comunicar ao provedor do sistema, qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso;

2.6. No caso de dúvida quanto à utilização da ferramenta da “[www.bnc.org.br](http://www.bnc.org.br)”, utilizar o suporte técnico através do telefone **(42) 3026-4550**, ou através da Bolsa Nacional de Compras ou pelo e-mail [contato@bnc.org.br](mailto:contato@bnc.org.br)



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

2.7. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no Sistema relacionados no item anterior e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.

2.8. A não observância do disposto no item anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

2.9. Além das vedações estabelecidas pelo art. 14 da Lei nº 14.133/2021, não será permitida a participação:

2.10. Servidores da Prefeitura de Águas de Lindóia que integrem a Comissão de Avaliação, o leiloeiro e seus respectivos parentes consanguíneos ou afins, em conformidade com o disposto no §1º do art. 9º da Lei nº 14.133/2021, bem como pessoas que se enquadrem nas hipóteses previstas no 497 do Código Civil e art. 890 do Código de Processo Civil.

2.11. Da mesma forma, fica vedada a participação de pessoas físicas e jurídicas impedidas de licitar e contratar com a administração pública, nos termos do art. 14, incisos III, IV, V e VI, da Lei nº 14.133/2021, ou que tenham sido sancionadas com as penalidades previstas nos incisos III ou IV do art. 156 da mesma lei.

2.12. Os menores de 18 anos (excetuando-se os emancipados);

2.13. Aqueles para os quais a capacidade cessou, observada a Lei Civil;

2.14. Todas as pessoas físicas atingidas, no que couber, pelo art. 497 do Código Civil, tais como os tutores, curadores, testamentários e administradores, os bens confiados à sua guarda administração; os servidores públicos, em geral, os bens ou direitos da pessoa jurídica a que servirem, ou que estejam sob sua administração direta ou indireta; os juízes, secretários de tribunais, arbitradores, peritos e outros serventuários ou auxiliares da justiça, os bens ou direitos sobre que se litigar em tribunal, juízo ou conselho, no lugar onde servirem, ou a que se estender a sua autoridade; os leiloeiros e seus prepostos, os bens de cuja venda estejam encarregados.

2.15. Também não poderão participar do leilão pessoas jurídicas que empreguem menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, ou menores de dezesseis anos em qualquer tipo de trabalho, salvo na condição de aprendiz a partir de quatorze anos, conforme disposto no inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal.

2.16. que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

2.17. agente público do órgão licitante nos termos do §1º do art. 9º da Lei 14.133/2021;

2.18. **Associações, Cooperativas** e Entidades do terceiro setor assim classificadas como Organização da Sociedade Civil - OSC, atuando nessa condição;

2.19. **Em cumprimento ao disposto na Lei Municipal nº 3.568/2025, que “veda a nomeação em cargo, emprego, ou função pública municipal, bem como a prestação de serviços ou participação em licitação no âmbito da Administração Direta e Indireta, por pessoas condenadas por maus-tratos a animais”, ficam impedidas de participar desta licitação:**



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

- I – Pessoas físicas que tenham sido condenadas, com trânsito em julgado, por crimes tipificados como maus-tratos a animais, previstos na legislação penal brasileira; e**  
**II – Pessoas jurídicas que possuam em seu quadro societário, de administração ou de direção (sócios, proprietários ou administradores), pessoa física condenada, com trânsito em julgado, por crimes tipificados como maus-tratos a animais, previstos na legislação penal brasileira;**

### **3. DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA E DOS DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO**

- 3.1.** O leilão será conduzido pelo leiloeiro a Servidor Municipal, **Sr.(a) Wellington Barreto**, designado(a) pela autoridade competente da Administração, em conformidade com o que dispõe o artigo 31, da Lei 14.133/2021 e suas modificações posteriores.
- 3.2. Os interessados encaminharão, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, a proposta com lance, conforme o critério de julgamento adotado neste Edital, até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.
- 3.3. Os interessados poderão retirar ou substituir a(s) proposta(s) inserida(s) no sistema, até a abertura da sessão pública.
- 3.5. Não haverá ordem de classificação na etapa de apresentação da proposta, o que ocorrerá somente após os procedimentos de abertura da sessão pública e da fase de envio de lances.
- 3.6. Serão disponibilizados para acesso público os documentos que compõem a proposta dos licitantes convocados para apresentação de propostas, após a fase de envio de lances.
- 3.7. **Se o sistema assim permitir**, o licitante poderá parametrizar o seu valor final mínimo ou o seu percentual de desconto máximo quando do cadastramento da proposta e obedecerá às seguintes regras: (quando aplicável).

### **4. DO PREENCHIMENTO DA PROPOSTA**

- 4.1. O licitante deverá enviar sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, contendo o maior lance, isto é, sempre o valor deverá maior que o inicial referenciado pelo município.
- 4.2. Nos valores propostos estarão inclusos todos os custos operacionais, encargos previdenciários, trabalhistas, tributários, comerciais e quaisquer outros que incidam direta ou indiretamente na execução do objeto, de acordo com a Súmula 10<sup>1</sup> do TCE/SP, sendo que o proponente será responsável por quaisquer ônus decorrente: marcas, registros e patentes ao objeto cotado.
- 4.4. Os preços ofertados, tanto na proposta inicial, quanto na etapa de lances, serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não lhe assistindo o direito de pleitear qualquer alteração, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto. **O licitante tem a oportunidade de cancelar o seu próprio lance uma única vez por item/lote.**

<sup>1</sup> Súmula nº 10: O preço final do produto ofertado pelos proponentes deve incluir os tributos e demais encargos a serem suportados pelo ofertante



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**4.4.1 – Em caso de eventual necessidade de novo cancelamento, o operador deverá formalizar a solicitação por meio do canal de chat junto ao leiloeiro, a fim de viabilizar a adoção das providências cabíveis.**

4.5. Se o regime tributário da empresa implicar o recolhimento de tributos em percentuais variáveis, a cotação adequada será a que corresponde à média dos efetivos recolhimentos da empresa nos últimos doze meses.

4.6. Independentemente do percentual de tributo inserido na planilha, no pagamento serão retidos na fonte os percentuais estabelecidos na legislação vigente.

4.7. A apresentação das propostas implica obrigatoriedade do cumprimento das disposições nelas contidas, em conformidade com o que dispõe o Termo de Referência, assumindo o proponente o compromisso de executar o objeto licitado nos seus termos, bem como de fornecer os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios necessários, em quantidades e qualidades adequadas à perfeita execução contratual, promovendo, quando requerido, sua substituição.

4.9. O prazo de validade da proposta será de **60 (sessenta) dias**, contar da data de sua apresentação.

**5. DA ABERTURA DA SESSÃO, CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS E FORMULAÇÃO DE LANCES**

5.1. A abertura da presente licitação dar-se-á automaticamente ou por permissão do leiloeiro em sessão pública, por meio de sistema eletrônico, na data, horário e local indicados no preâmbulo deste edital.

5.2. Os licitantes poderão retirar ou substituir a proposta, até a abertura da sessão pública.

5.3. O sistema disponibilizará campo próprio para troca de mensagens entre o leiloeiro e os licitantes.

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

5.5. O lance deverá ser ofertado conforme critério de julgamento indicado no quadro constante no preâmbulo deste edital.

**5.6. A sessão pública ficará disponível para os interessados por 03 (três) horas, quando será automaticamente encerrada.**

5.7. O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior, ao estimado.

5.8. O licitante poderá, uma única vez, excluir seu último lance ofertado, no intervalo de quinze segundos após o registro no sistema, na hipótese de lance inconsistente.

5.9. O procedimento seguirá de acordo com o modo de disputa adotado e indicado no quadro do preâmbulo deste edital.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

5.10. Será adotado para o envio de lances no leilão eletrônico em que as licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos.

5.11. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

5.12. Poderá o leiloeiro, antes de anunciar o licitante mais bem classificado no item, encaminhar, pelo sistema eletrônico contraproposta diretamente ao proponente que tenha apresentado o lance de maior valor, para que seja obtida melhor proposta, observando os critérios de julgamento, não se admitindo negociar condições diferentes daquelas previstas no edital.

**5.13. É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à perda da caução correspondente ao Lote arrematado, e ficando também sujeito, cumulativamente, à multa de até 30% (trinta por cento) do valor do arremate, correspondente ao Lote em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas neste Edital**

5.14. O Leiloeiro poderá prorrogar o prazo para recebimento de propostas iniciais e data para início da disputa dos lotes do Leilão Eletrônico, iniciando a sessão de disputa do lote em novo dia e horário.

5.15. Em caso de prorrogação, o novo dia e horário para continuidade da disputa será informado aos licitantes na página de informações dos lotes do leilão eletrônico e através do “Chat” de troca de mensagens do sistema eletrônico.

5.16. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do **maior lance**, vedada a identificação do licitante.

5.17. No caso de desconexão com o leiloeiro, no decorrer da etapa competitiva do Pregão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

5.18. Quando a desconexão do sistema eletrônico para o leiloeiro persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas 24 (vinte e quatro) horas da comunicação do fato pelo leiloeiro aos participantes, no sítio eletrônico do órgão promotor da licitação e do sistema do pregão.

5.19. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

5.20. Havendo eventual empate entre propostas ou lances, o critério de desempate será aquele previsto no art. 60 da Lei nº 14.133/2021.

5.21. Persistindo o empate, será aplicado o disposto no §1º do art. 60 da Lei nº 14.133/2021.

5.22. Encerrada a etapa de envio de lances da sessão pública, na hipótese da proposta do primeiro colocado permanecer acima do preço máximo ou inferior ao desconto definido para a contratação, o leiloeiro poderá negociar condições mais vantajosas, após definido o resultado do julgamento.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

5.23. **Se necessário**, o leiloeiro o solicitará ao licitante mais bem classificado que, no prazo de **2 (duas) horas**, envie a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação realizada, acompanhada, se for o caso, dos documentos complementares, conforme disposto neste edital.

## **6. DA FASE DE JULGAMENTO**

6.1. Após o envio da proposta readequada e dos documentos de habilitação, o Leiloeiro verificará se o licitante provisoriamente classificado em primeiro lugar atende às condições de participação no certame, conforme previsto no art. 14 da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

6.1.1. Sistema Apenados mantido pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www4.tce.sp.gov.br/apenados/publico/#/>);

6.1.2. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, e Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, disponíveis em <https://certidoes.cgu.gov.br/>.

6.2. Constatada a existência de sanção, o licitante será reputado inabilitado, por falta de condição de participação.

6.3. Será desclassificada a proposta vencedora que:

6.4. contiver vícios insanáveis;

6.5. não obedecer às especificações técnicas contidas no Termo de Referência;

apresentar preços inexequíveis ou permanecerem acima do preço máximo definido para a contratação;

6.6. apresentar desconformidade com quaisquer outras exigências deste edital ou seus anexos, desde que insanável.

## **7. DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES**

7.1. Para fins de arrematação, serão exigidos os documentos previstos no Anexo I deste edital.

7.2. Em caso de pessoa jurídica, se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz;

7.2.1. Caso o licitante pretenda que um de seus estabelecimentos, que não o participante desta licitação, execute o futuro contrato, deverá apresentar toda documentação de habilitação de ambos os estabelecimentos.

7.3. A verificação pelo leiloeiro, em sítios eletrônicos oficiais de órgãos e entidades emissores de certidões constitui meio legal de prova, para fins de habilitação.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

7.4. Os documentos exigidos deverão ser enviados por meio do sistema, em formato digital, no prazo de até **2 (duas) horas**, prorrogável por igual período, **se solicitada**.

7.5. Após a entrega dos documentos, não será permitida a substituição ou a apresentação de novos documentos, salvo em sede de diligência, nos termos do art. 64 da Lei 14.133/2021 para:

7.5.1. complementação de informações acerca dos documentos já apresentados pelos licitantes e desde que necessária para apurar fatos existentes à época da abertura do certame; e

7.5.2. atualização de documentos cuja validade tenha expirado após a data de recebimento das propostas.

7.6. Na análise dos documentos, o leiloeiro poderá sanar erros ou falhas, que não alterem a substância dos documentos e sua validade jurídica, mediante decisão fundamentada, registrada em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes eficácia para fins de habilitação e classificação.

7.6.1. Verificada falha por parte do licitante acerca da juntada, antes da sessão inaugural de licitação, se exigidos, de documento de qualificação fiscal, social e trabalhista que ateste condição preexistente, fica autorizado o agente de contratação, leiloeiro ou comissão de contratação, conforme o caso, diligências necessárias a fim de complementar tais documentos, não sendo tal providência considerada inclusão posterior de documentos.

7.7. Na hipótese de o licitante não atender às exigências para habilitação, ele será inabilitado e o leiloeiro examinará a proposta subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda ao presente edital, observado o prazo disposto no subitem 7.4.

**7.8. Os documentos encaminhados e assinados digitalmente a partir de sistema informatizado possuem presunção legal de veracidade com os mesmos efeitos da assinatura manuscrita reconhecida em cartório, podendo a qualquer tempo ser solicitado ao licitante os respectivos arquivos para validação, se for o caso.**

7.9. Constatado o cumprimento dos requisitos e condições estabelecidos no edital, o licitante será declarado vencedor do certame.

## **8. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO**

8.1. Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos procedimentais, a autoridade competente homologará e adjudicará o objeto ao arrematante.

8.1.1. O certame apenas será homologado/adjudicado para o arrematante, **detentor da maior oferta**.

**8.12. De acordo com o Art. 30, inciso V, a homologação do certame ocorrerá somente após a verificação do pagamento integral pelo licitante vencedor**



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

## **9. DOS RECURSOS**

9.1. O prazo recursal é de **3 (três) dias úteis** contados da data de intimação ou de lavratura da ata e observará o disposto no art. 165 da Lei 14.133/2021.

9.2. Quando o recurso apresentado impugnar o julgamento das propostas do licitante:

9.2.1. a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, no prazo mínimo de **10 (dez) minutos**, sob pena de preclusão;

9.2.2. o prazo de **3 (três) dias úteis** para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata da sessão que ocorrerá exclusivamente pelo sistema;

9.2.3. o prazo para apresentação de contrarrazões ao recurso pelos demais licitantes será de **3 (três) dias úteis**, contados da data da divulgação da interposição do recurso **a ser realizada pelo sistema**, assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

9.3. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

9.4. O recurso será dirigido ao leiloeiro ou à autoridade que proferiu a decisão recorrida, que poderão reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

9.5. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

9.6. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

9.7. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

## **10. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES**

10.1. Todas as pessoas físicas e jurídicas que participarem do leilão estarão sujeitas às sanções, às penas, às condições e aos prazos previstos na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

10.1.2. Após a aceitação do lance, o arrematante firma o compromisso de cumprir as etapas de aquisição do(s) imóvel(is), que se encerram com a assinatura do termo de compromisso de compra e venda e dos respectivos documentos de transferência, quando houver.

10.1.3. A recusa injustificada do arrematante em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos lotes arrematados.

10.1.4. Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

10.1.4.1. deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/ leiloeiro /a durante o certame;



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

10.1.5. salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não manter a proposta em especial quando:

10.1.5.1. não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

10.1.5.2. recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

10.1.5.3. pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

10.1.5.4. não celebrar o contrato/termo de compromisso ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta, inclusive quanto a documentação visando a comprovação de regularidade fiscal e trabalhista das micro e pequenas empresas;

10.1.5.5. recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato/termo de compromisso ou a ata de registro de preço, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

10.1.5.6. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

10.1.6. fraudar o leilão;

10.1.7. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

10.1.7.1. agir em conluio ou em desconformidade com a lei;

10.1.7.2. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

10.1.8. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

10.1.9. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846/2013.

10.2. Com fulcro na Lei nº 14.133/2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

10.2.2.1. advertência;

10.2.2. multa;

10.2.3. impedimento de licitar e contratar e

10.2.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

10.3. A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor da proposta do licitante que deu causa a infração, recolhida no prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

10.3.1. para as infrações, a multa será de 0,5% a 30%.

10.4. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

10.5. Na aplicação da sanção de multa e advertência será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

10.6. A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato/termo de compromisso ou a ata de registro de preço, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, descrita no item 10.1.3, assim, como não cumprir com o total pagamento do imóvel, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão promotor da licitação, se for o caso.

10.7. A apuração de responsabilidade relacionadas às sanções de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar demandará a instauração de processo de responsabilização nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021.

10.8. Caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis da aplicação das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, contado da data da intimação, o qual será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, que deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.9. Caberá a apresentação de pedido de reconsideração da aplicação da sanção de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

10.10. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

10.11. A aplicação das sanções previstas neste edital não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados ao município.

## **11. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO**

11.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

11.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica através do próprio sistema eletrônico do pregão indicado no quadro constante no preâmbulo deste edital.

11.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado no sítio eletrônico oficial do órgão promotor da licitação e no sistema eletrônico do pregão, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

11.4. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

11.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**12. DO PAGAMENTO:**

12.1. O pagamento do imóvel **DEVERÁ** ser efetuado em nas seguintes condições:

- a) **A contra apresentação (como condição de arrematação em até 02 (duas) horas após a fase de lances do Leilão), de no mínimo 15% do valor do imóvel.**
- b) **O restante do valor poderá ser dividido em até 20 (vinte), vezes, com aplicação de correção mensal pelo IPCA.**
  - b.1) **Todas as comprovações de pagamento deverão ser encaminhadas na plataforma do leilão mensalmente, a cada 30 (trinta) dias.**
- c) **É de responsabilidade do arrematante, encaminhar, expressamente como serão realizados os pagamentos, referentes a complementação do valor de entrada da arrematação.**

12.2. **Caso solicitado o operador do sistema poderá solicitar ao Departamento de Lançadoria do município a emissão de boleto referente ao valor correspondente ao primeiro pagamento e fará a inserção no sistema (plataforma). O arrematante deverá retirar o boleto, pagar e juntar o comprovante no sistema, para que seja lhe conferido, após compensado, o direito de uso do imóvel**

12.2.1- **De acordo com o Art. 30, inciso V, a homologação do certame ocorrerá somente após a verificação do pagamento integral pelo licitante vencedor.**

12.3. **O valor de LANCE do bem arrematado deverá ser pago via TED – Transferência Eletrônica Disponível, ou depósito bancário, a ser realizado na conta de nº 106458-4, agência 0382-4 do Banco do Brasil S/A, em nome do MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDOIA, CNPJ nº 46.439.683/0001-89, e o comprovante necessariamente enviado por e-mail para [sec.admin@aguasdelindoiia.sp.gov.br](mailto:sec.admin@aguasdelindoiia.sp.gov.br) ; [tesouraria@aguasdelindoiia.sp.gov.br](mailto:tesouraria@aguasdelindoiia.sp.gov.br) .**

12.4. **Em nenhuma hipótese o prazo para pagamento será prorrogado, salvo em casos fortuitos ou de força maior.**

12.5. **Caso o arrematante não efetue o pagamento dentro do prazo estabelecido, perderá o direito de aquisição do lote e estará sujeito às sanções previstas neste Edital.**

12.6. **O Leiloeiro Público Oficial, por meio das ferramentas de tecnologia da informação utilizadas, é responsável por garantir a comprovação do pagamento, sem eximir o arrematante da obrigação de comprovar o pagamento quando solicitado, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste Edital.**

12.7. **Se o arrematante tratar-se de pessoa jurídica, conforme o Art. 28 do Decreto Federal 11.461 de 2.023, que regulamentou o artigo 31 da Lei Federal 14.133 de 2.021, em âmbito Federal, será **OBRIGATÓRIA A JUNTADA DA CND QUE COMPROVA A REGULARIDADE PERANTE A SEGURIDADE SOCIAL DO ARREMATANTE**, nos termos do disposto no § 3º do art. 195 da Constituição.**



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

12.8. Portanto, no momento da juntada do comprovante de pagamento da parcela inicial, o arrematante deverá juntar também esta declaração.

### **13. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

13.1. O Município, poderá, por motivos justificados, retirar do leilão qualquer um dos lotes, situação que deverá ser devidamente justificada e consignada em ata. Durante a realização do leilão, fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante.

13.2. Após a celebração do contrato/termo de compromisso de compra e venda, caberão ao arrematante as providências e o pagamento dos custos necessários à transferência do imóvel arrematado. Ao leiloeiro caberá o apoio necessário à efetivação da transferência.

13.3. Correrão à conta e responsabilidade do adquirente os atos e as despesas necessárias à lavratura da escritura, despesas cartorárias, registro imobiliário, tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, incluindo a obtenção das guias e documentos necessários.

13.4. Os Leiloeiros Públicos Oficiais não se enquadram como fornecedores, intermediários ou comerciantes, sendo apenas mandatários, ficando eximidos de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos, nos termos do art. 663 do Código Civil Brasileiro, bem como de responsabilidade em caso de evicção (art. 448 do Código Civil) ou tributária em relação aos bens alienados.

13.5. O arrematante deverá lavar e assinar a escritura de compra e venda no prazo de até 90 (noventa) dias, após o pagamento da última parcela, ajustada entre as partes.

13.6. Será divulgada ata da sessão pública no sistema eletrônico.

13.7. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo leiloeiro

13.8. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF

13.10. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

13.11. Os interessados assumem todos os custos de preparação e apresentação de suas propostas e a Administração não será, em nenhum caso, responsável por esses custos, independentemente da condução ou do resultado do processo licitatório.

13.12. Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

13.13. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

13.14. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

13.15. O arrematante deverá apresentar o comprovante original de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI) ao Cartório de Registro de Imóveis competente, após a quitação total do imóvel.

13.16. O município não é responsável por restrições impostas por leis de zoneamento, uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA ou convenções e especificações de condomínio, cabendo ao arrematante obter informações e tomar medidas necessárias para a expedição de alvarás e demais documentos pertinentes.

13.17. O Município poderá, no interesse público, revogar parcial ou totalmente o leilão ou anulá-lo por ilegalidade, a qualquer momento, por despacho fundamentado, de ofício ou mediante provocação fundamentada de terceiros.

13.18. Da decisão anulatória ou do ato de revogação caberá recurso em até 5 (cinco) dias úteis, dirigido à Comissão Permanente de Avaliação e Alienação de Bens.

13.19. Os prazos mencionados neste edital só começam e terminam em dias de expediente no município. Se não houver expediente no dia marcado para o início do leilão, este ocorrerá no primeiro dia útil seguinte, mantendo-se horário e local. O leiloeiro e a autoridade superior poderão, em qualquer fase, promover diligências para esclarecer ou complementar o processo.

13.20. Os casos omissos serão resolvidos pela Leiloeira Oficial no prazo de 10 (dez) dias úteis.

**13.21. A visita técnica será facultativa, contudo, recomenda-se que os proponentes interessados compareçam ao Município para sua realização, a fim de conhecer integralmente as condições do imóvel objeto da contratação.**

**13.21.1. Os interessados deverão agendar previamente a visita junto à Secretaria de Administração, por meio do telefone 0800 772 8848 – Ramal 9395 ou pelo e-mail oficial.admin@aguasdelindoiia.sp.gov.br, no período de 01/04/2026 a 30/04/2026, de segunda a sexta-feira (exceto sábados, domingos, feriados e pontos facultativos), nos seguintes horários: das 08h00 às 11h30 e das 14h00 às 16h00.**

13.21. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no sítio oficial [www.aguasdelindoiia.sp.gov.br](http://www.aguasdelindoiia.sp.gov.br) e na plataforma eletrônico do pregão.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

13.22. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

ANEXO II – TERMO DE COMPROMISSO

ANEXO III – LAUDO DE AVALIAÇÃO E DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Águas de Lindoia, 26 de março de 2026

---

**Geraldo Mantovani Filho**

**Prefeito Municipal**



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**ANEXO I**

**TERMO DE REFERÊNCIA**  
**ARTIGO 6º, XXIII da LEI 14133 de 2021.**

**1- OBJETO.**

Alienação de imóvel pertencente ao Município de Águas de Lindóia, objeto da matrícula nº 5.544, devidamente registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Águas de Lindóia, inscrito no cadastro municipal sob o nº 1.01.079.0061.001, encontrando-se **livre e desembaraçado de quaisquer ônus, conforme certidão atualizada da matrícula anexa.**

**2- JUSTIFICATIVA PARA ALIENAÇÃO DE BEM MUNICIPAL.**

A Administração Municipal possui, em seu patrimônio, bem imóvel de natureza dominical, não afetado a finalidade pública específica, consistente em área de terras com aproximadamente 2,7556 hectares, contendo edificações destinadas a centro de convenções, objeto da matrícula nº 5.544 do Cartório de Registro de Imóveis de Águas de Lindóia/SP.

O referido bem foi incorporado ao patrimônio municipal em decorrência de decisão judicial, não se mostrando atualmente adequado à utilização direta pela Administração Pública, tampouco compatível com as demandas institucionais existentes. Ademais, a manutenção do imóvel implica custos contínuos ao erário, relacionados à conservação, vigilância e eventuais adequações estruturais, sem retorno proporcional ao interesse público.

Dessa forma, o problema público identificado consiste na necessidade de promover a adequada destinação do bem, mediante sua alienação, possibilitando:

- a) A racionalização da gestão patrimonial;
- b) A redução de custos de manutenção;
- c) A conversão do ativo em recursos financeiros;
- d) A aplicação dos recursos em políticas públicas prioritárias.

A melhor solução encontrada no ETP, consiste na alienação do bem imóvel mediante procedimento licitatório, na modalidade leilão, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021.

A alienação de bens públicos é o ato administrativo pelo qual a Administração Pública transfere a titularidade de um bem público para outra pessoa, seja ela física ou jurídica, pública ou privada, mediante determinadas condições legais e contratuais. Trata-se de uma forma de desafetação do



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

patrimônio público, sujeita a regras rígidas que assegurem a prevalência do interesse público e o cumprimento de critérios de eficiência, economicidade e legalidade na gestão patrimonial.

No âmbito do direito administrativo, alienar um bem público significa “transferir a propriedade de um bem integrante do patrimônio da Administração Pública para a esfera privada ou para outro ente público” (DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella). Essa transferência ocorre porque o bem alienado deixou de atender às finalidades públicas que justificaram sua inclusão no patrimônio público ou porque atende de forma mais eficiente ao interesse coletivo ao ser transferido a outro titular.

Alienar um bem público significa transferir a titularidade desse bem para terceiros, retirando-o da esfera patrimonial da Administração. Essa operação deve satisfazer os requisitos legais impostos para garantir a proteção do interesse público e a economicidade do ato.” (Celso Antônio Bandeira de Melo).

Por fim, a alienação de bens públicos é um mecanismo importante de gestão patrimonial da Administração Pública, garantindo a eficiência na utilização de recursos e bens que não mais atendem ao interesse coletivo. Motivo pelo qual, o processo de Leilão, para efetivação do ato jurídico é proposto como a solução mais legalista existente hoje no ordenamento jurídico.

### **3- DAS INFORMAÇÕES GERAIS SOBRE O BEM A SER LEILOADO.**

**3.1.** – O imóvel objeto da presente alienação possui as seguintes medidas e confrontações abaixo descritas:

**3.2.** Uma área de terras com 2,7556 há, contendo um centro de convenções com área construída de 1.610,65 m<sup>2</sup> com frente para a Avenida Paulista, localizado no bairro dos Moreiras, neste município e Comarca de Águas de Lindóia, assim descrita e confrontada: Inicia-se a descrição deste imóvel junto ao marco (novo)=1 da matrícula 30.593, descrito em planta anexa, localizado na margem esquerda da Avenida Paulista, sentido centro-bairro, entre os cantos de divisa de uma viela pública do loteamento vila Beatriz com o presente imóvel, estando tal marco distante 361,00 metros do eixo da Avenida das Nações Unidas; do vértice 1 (novo) segue em direção ao vértice 2 (novo) no rumo 61°46'28" SW, em uma distância de 24,970 m do vértice 2 (novo) segue em direção ao vértice 3 (novo) no rumo 52°30'13" SW, em uma distância de 192,370 m; do vértice 3 (novo) segue em direção ao vértice 4 (novo) no rumo 07°59'15" SW, em uma distância de 7,600 m; do vértice 4 (novo) segue em direção ao vértice 5 (novo) no rumo 55°58'22" NE, em uma distância de 4,940 m; do vértice 5 (novo) segue em direção ao vértice 6 (novo) no rumo 33°38'14" SE, em uma distância de 47,62 m; do vértice 6 (novo) segue em direção ao vértice 7 (novo) no rumo 57°04'34" SW, em uma distância de 5,09 m; do vértice 7 (novo) segue em direção ao vértice 8 (novo) no rumo



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

57°52'30" SE, em uma distância de 7,40 m; do vértice 8 (novo) segue em direção ao vértice 9 (novo) no rumo 74°58'24" SE, em uma distância de 8,80 m; do vértice 9 (novo) segue em direção ao vértice 10 (novo) no rumo 70°41'38" SE, em uma distância de 9,65 m; do vértice 10 (novo) segue em direção ao vértice 11 (novo) no rumo 63°48'15" SE, em uma distância de 7,51 m; do vértice 11 (novo) segue em direção ao vértice 12 (novo) no rumo 60°38'47" SE, em uma distância de 23,70 m; do vértice 12 (novo) segue em direção ao vértice 13 (novo) no rumo 68°47'49" SE, em uma distância de 7,30 m; do vértice 13 (novo) segue em direção ao vértice 14 (novo) no rumo 78°33'51" SE, em uma distância de 9,35 m; do vértice 14 (novo) segue em direção ao vértice 15 (novo) no rumo 89°15'45" NE, em uma distância de 10,49 m; do vértice 15 (novo) segue em direção ao vértice 16 (novo) no rumo 70°29'22" NE, em uma distância de 25,72 m; do vértice 16 (novo) segue em direção ao vértice 17 (novo), este distante 21,32 m do vértice 77 da matrícula 30.593, no rumo 60°50'38" NE, em uma distância de 436,01 m, confrontando do vértice 01 ao 17 com a área remanescente da matrícula 30.593; do vértice 17 (novo) segue em direção ao vértice 18 (novo) = 78 da matrícula 30.593 no rumo 26°13'05" NW, em uma distância de 49,243 m; do vértice 18 (novo) segue em direção ao vértice 19 (novo)=79 da matrícula 30.593 no rumo 31°24'37" NW, em uma distância de 47,054 m, confrontando do vértice 17 ao 19 com o sistema de lazer do loteamento Vila Beatriz de domínio da Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia; finalmente do vértice 19 (novo) segue até o vértice 1 (novo)=1 da matrícula 30.593, (início da descrição), no rumo de 28°44'59" NW, na extensão de 52,008 m, confrontando com uma viela pública do loteamento Vila Beatriz de domínio da Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia, fechando assim a descrição perimetral do imóvel.

**Demais informações sobre o bem poderão ser obtidas no anexo da Avaliação do Imóvel.**

**4- DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.**

A alienação do bem imóvel pertencente ao Município é a solução mais adequada para a gestão patrimonial eficiente, considerando que o referido imóvel não possui mais utilidade pública ou função direta vinculada à prestação de serviços à população. Deste modo, sua venda permitirá a destinação desses recursos para finalidades prioritárias do Município, voltadas ao atendimento do interesse público, como investimentos em educação, saúde, infraestrutura ou outras necessidades previstas no planejamento orçamentário municipal.

No todo, o processo foi altamente instruído, contendo todos os requisitos necessários e permissionários para que o município possa leiloar o bem, que seguira estritamente as regras comerciais bem como as regras públicas constante na Lei 14133 de 2021.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**5- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.**

A natureza jurídica do leilão público de alienação de bem imóvel é uma modalidade de licitação, regulada pela legislação específica, cujo objetivo principal é a seleção do particular que ofereça a melhor proposta para adquirir um bem público, observando o critério de maior oferta (**maior lance**).

Este procedimento está inserido no âmbito do Direito Administrativo e possui fundamentos legais e operações que derivam diretamente de normas que visam assegurar os princípios da legalidade, economicidade, publicidade, impessoalidade e eficiência. O procedimento deverá observar integralmente a legislação aplicável à alienação de bens públicos, especialmente a Lei Federal nº 14.133/2021, contemplando:

- Existência de interesse público devidamente justificado;
- Autorização legislativa específica;
- Avaliação prévia do bem, com definição de valor mínimo;
- Publicidade ampla e adequada do certame;
- Garantia de competitividade e isonomia entre os licitantes;
- Segurança jurídica na transferência da propriedade.

No que se refere à condução do leilão, nos termos do art. 31 da Lei nº 14.133/2021, o procedimento poderá ser realizado por leiloeiro oficial ou por servidor designado. Considerando as características do bem objeto da alienação, especialmente seu elevado valor de avaliação (estimado em aproximadamente R\$ 10.350.000,00, conforme laudo técnico), bem como a necessidade de maximizar a atratividade do certame e o valor final da arrematação, mostra-se mais adequada a condução do leilão por servidor designado.

A eventual utilização de leiloeiro oficial implicaria a incidência de comissão sobre o valor da arrematação, usualmente fixada em até 5% (cinco por cento), a ser suportada pelo arrematante, o que pode:

- Reduzir o universo de interessados;
- Impactar negativamente o valor dos lances;
- Comprometer a competitividade do certame.

Dessa forma, a designação de servidor público para condução do leilão atende ao princípio da economicidade, eliminando custos acessórios e potencializando a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Como requisitos de contratação, deverão constar no Edital:



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**O arrematante deverá apresentar ao leiloeiro, após solicitado, em até 02 (duas) horas, os documentos complementares digitalizados necessários para a assinatura do termo de compromisso de compra e venda.**

**Para pessoa física, é necessário:**

- a) RG/RNE do arrematante e cônjuge;
- b) CPF/MF do arrematante e cônjuge;
- c) Certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver;
- d) Comprovante de residência atualizado com endereço completo (arrematante e cônjuge), como contas de consumo ou correspondências de instituições financeiras.

e) **Garantia de participação:** O valor da garantia de manutenção de proposta é de **R\$ 103.500,00 (Cento e três mil e quinhentos Reais)**, que deverá ser recolhida nas mesmas modalidades e critérios previstos no art. 96 da Lei nº 14.133/2.021.

e.1) Caso a garantia seja prestada na modalidade de seguro-garantia, esta deverá ser emitida por seguradora devidamente registrada e autorizada pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, devendo possibilitar a autenticação da respectiva apólice por meio do link oficial:

<https://www2.susep.gov.br/safe/apolices/app/garantia>

e.2) Caso a garantia seja prestada na modalidade de fiança bancária, esta deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no território nacional pelo Banco Central do Brasil.

e.3) Caso a garantia seja realizada por meio de caução em dinheiro, o depósito deverá ser efetuado de forma identificada na seguinte conta: Banco do Brasil – Agência 0382-4 – Conta Corrente nº 106022-8.

e.4) Após a integral quitação do imóvel e a formal transferência da posse, a garantia prestada poderá ser restituída ao arrematante, mediante requerimento, observadas demais condições previstas no edital.

**f) Comprovante de depósito e/ou pagamento de boleto da contra apresentação (como condição de arrematação em até 02 (duas) horas após a fase de lances do Leilão), de no mínimo 15% do valor do imóvel.**

**Para pessoa jurídica, é necessário:**

- a) Cartão do CNPJ;
- b) Estatuto ou contrato social, incluindo alterações que comprovem a capacidade de representação legal, com poderes expressos para exercício de direitos e assunção de obrigações;



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

c) Caso o administrador tenha sido eleito em ato separado, apresentar a ata de reunião ou assembleia em que ocorreu a eleição, além da documentação dos representantes legais (RG e CPF/MF) e prova de representação (como procuração ou ata de eleição);

d) Certidão Conjunta Negativa de Débitos ou Positiva com efeito de Negativa, relativa a Tributos Federais (inclusive às contribuições sociais) e à Dívida Ativa da União;

e) **Garantia de participação:** O valor da garantia de manutenção de proposta é de **R\$ 103.500,00 (Cento e três mil e quinhentos Reais)**, que deverá ser recolhida nas mesmas modalidades e critérios previstos no art. 96 da Lei nº 14.133/2021 e juntado o comprovante junto aos documentos de habilitação.

e.1) Caso a garantia seja prestada na modalidade de seguro-garantia, esta deverá ser emitida por seguradora devidamente registrada e autorizada pela Superintendência de Seguros Privados – SUSEP, devendo possibilitar a autenticação da respectiva apólice por meio do link oficial: <https://www2.susep.gov.br/safe/apolices/app/garantia>

e.2) Caso a garantia seja prestada na modalidade de fiança bancária, esta deverá ser emitida por banco ou instituição financeira devidamente autorizada a operar no território nacional pelo Banco Central do Brasil.

e.3) Caso a garantia seja realizada por meio de caução em dinheiro, o depósito deverá ser efetuado de forma identificada na seguinte conta: Banco do Brasil – Agência 0382-4 – Conta Corrente nº 106022-8.

e.4) Após a integral quitação do imóvel e a formal transferência da posse, a garantia prestada poderá ser restituída ao arrematante, mediante requerimento, observadas demais condições previstas no edital.

**f) Comprovante de depósito e/ou pagamento de boleto da contra apresentação (como condição de arrematação em até 02 (duas) horas após a fase de lances do Leilão), de no mínimo 15% do valor do imóvel.**

## **6- DO VALOR INICIAL DA ALIENAÇÃO**

A estimativa do valor do bem imóvel baseia-se em laudo técnico de avaliação elaborado por profissional habilitado, em conformidade com a ABNT NBR 14.653.

Conforme laudo anexo, o valor de mercado do imóvel foi estimado em aproximadamente **R\$ 10.350.000,00 (dez milhões, trezentos e cinquenta mil reais)**, considerando suas características físicas, localização, potencial de uso e condições de mercado.

O referido valor servirá como base para definição do valor mínimo de arrematação no procedimento licitatório.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

## **7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

No caso, não se aplica qualquer parcelamento.

## **8 – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Neste caso, onde o município receberá pelo bem, não existe reserva ou movimentação da equipe de contabilidade do município.

## **09 – DA FORMA DE RECEBIMENTO DO VALOR DA ARREMATACÃO.**

09.1. O pagamento do imóvel **DEVERÁ** ser efetuado em nas seguintes condições:

- a) **A contra apresentação (como condição de arrematação em até 02 (duas) horas após a fase de lances do Leilão), de no mínimo 15% do valor do imóvel.**
- b) **O restante do valor poderá ser dividido em até 20 (vinte), vezes, com aplicação de correção mensal pelo IPCA.**
  - b.1) **Todas as comprovações de pagamento deverão ser encaminhadas na plataforma do leilão mensalmente, a cada 30 (trinta) dias.**
- c) **É de responsabilidade do arrematante, encaminhar, expressamente como serão realizados os pagamentos, referentes a complementação do valor de entrada da arrematação.**

09.2. **Caso solicitado o operador do sistema poderá solicitar ao Departamento de Lançadoria do município a emissão de boleto referente ao valor correspondente ao primeiro pagamento e fará a inserção no sistema (plataforma). O arrematante deverá retirar o boleto, pagar e juntar o comprovante no sistema, para que seja lhe conferido, após compensado, o direito de uso do imóvel**

09.2.1- **De acordo com o Art. 30, inciso V, a homologação do certame ocorrerá somente após a verificação do pagamento integral pelo licitante vencedor.**

09.3. **O valor de LANCE do bem arrematado deverá ser pago via TED – Transferência Eletrônica Disponível, ou depósito bancário, a ser realizado na conta de nº 106458-4, agência 0382-4 do Banco do Brasil S/A, em nome do MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDOIA, CNPJ nº 46.439.683/0001-89, e o comprovante necessariamente enviado por e-mail para [sec.admin@aguasdelindoia.sp.gov.br](mailto:sec.admin@aguasdelindoia.sp.gov.br) ; [tesouraria@aguasdelindoia.sp.gov.br](mailto:tesouraria@aguasdelindoia.sp.gov.br) .**

9.4 .Em nenhuma hipótese o prazo para pagamento será prorrogado, salvo em casos fortuitos ou de força maior.

9.5. Caso o arrematante não efetue o pagamento dentro do prazo estabelecido, perderá o direito de aquisição do lote e estará sujeito às sanções previstas neste Edital.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

9.6. O Leiloeiro Público Oficial, por meio das ferramentas de tecnologia da informação utilizadas, é responsável por garantir a comprovação do pagamento, sem eximir o arrematante da obrigação de comprovar o pagamento quando solicitado, sob pena de aplicação das penalidades previstas neste Edital.

**10- DA VISITA TÉCNICA FACULTATIVA**

10.1. A visita técnica será facultativa, contudo, recomenda-se que os proponentes interessados compareçam ao Município para sua realização, a fim de conhecer integralmente as condições do imóvel objeto da contratação.

10.2. Os interessados deverão agendar previamente a visita junto à Secretaria de Administração, por meio do telefone 0800 772 8848 – Ramal 9395 ou pelo e-mail [oficial.admin@aguasdelindoiia.sp.gov.br](mailto:oficial.admin@aguasdelindoiia.sp.gov.br), no período de **01/04/2026 a 30/04/2026**, de segunda a sexta-feira (exceto sábados, domingos, feriados e pontos facultativos), nos seguintes horários: das 08h00 às 11h30 e das 14h00 às 16h00.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**ANEXO II**

**MINUTA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA**

A Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia, **PROMITENTE VENDEDOR**, doravante denominada Contratante, neste ato representada pelo Exmo. Prefeito Municipal \_\_\_\_\_, portador da cédula de identidade RG n.º \_\_\_\_\_ e CPF n.º \_\_\_\_\_, residente e domiciliado a \_\_\_\_\_, doravante denominada **PROMITENTE COMPRADOR**, neste ato representada por \_\_\_\_\_, inscrito no CPF n.º \_\_\_\_\_ e RG n.º \_\_\_\_\_, firmam o presente termo administrativo, decorrente do **Leilão N.º 002/2026**, regendo-se o presente instrumento pela Lei Federal n.º 14.133/21 e suas alterações posteriores, mediante as condições e cláusulas seguintes:

**CLAUSULA PRIMEIRA - OBJETO**

O **PROMITENTE VENDEDOR** é legítimo proprietário e possuidor de **01 (UM) IMÓVEL CONTENDO UMA ÁREA DE TERRAS COM 2,7556 HA, CONTENDO UM CENTRO DE CONVENÇÕES, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.610,65 METROS QUADRADOS, COM FRENTE À AVENIDA PAULISTA, NO BAIRRO DOS MOREIRAS, NO MUNICÍPIO DE ÁGUAS DE LINDÓIA, OBJETO DA MATRÍCULA N.º 5.544 DEPOSITADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE ÁGUAS DE LINDÓIA, INSCRITO NO CADASTRO MUNICIPAL SOB N.º 1.01.079.0061.001** a qual foi autorizada a venda por força da **Lei Municipal n.º 3634 de 18 de março de 2026**.

**CLAUSULA SEGUNDA - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

O preço certo, justo e contratado entre as partes para a alienação da referida área de terras é de R\$ ..... valor esse que deverá ser quitado nos termos de Edital n.º....., **CONFORME PROPOSTA APRESENTADA**.

**Parágrafo Primeiro.** O pagamento dos valores ofertados para aquisição do imóvel relacionado neste instrumento e em seus anexos deverá ser efetuado mediante depósito a ser realizado no **Banco do Brasil – Ag. 0382-4, c/c n.º 106458-4 – Prefeitura Municipal de Águas de Lindóia**.

**Parágrafo Segundo.** Até a integral quitação do imóvel, o arrematante deterá posse a título precário, com direito de uso e fruição do bem, não sendo admitida a transferência da propriedade ou de quaisquer direitos reais ao mesmo e a terceiros.

**Parágrafo Terceiro.** A transferência definitiva da titularidade somente será formalizada após o adimplemento total das obrigações assumidas.



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**Parágrafo Quarto.** A falta de pagamento do preço ofertado, nos prazos indicados sujeitará ao contratado multa correspondente a **05% (cinco por cento)** do preço proposto, autorizando-se, nesse caso, a retenção do dinheiro depositado a título de caução/garantia e a rescisão do contrato/termo de compromisso de compra e venda, com a consequente reversão da posse do imóvel para o Município, na hipótese de atraso no pagamento de 3 (três) parcelas, consecutivas ou não, contados da data do seu vencimento original, previsto no edital e no contrato/termo de compromisso.

**CLAUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA PROMITENTE COMPRADORA:**

**a)** Efetuado o pagamento da compra, (à vista ou parcelado) o licitante providenciará, às suas expensas, a Escritura Pública de Compra e Venda, que será assinada pela Prefeitura. O comprador deverá comprovar a transferência da titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes, tais como Cartório de Registro de Imóveis, companhia de energia elétrica, de água e outras, no prazo de 90 (noventa) dias, após a assinatura da Escritura, sob pena do aforamento das medidas legais e pertinentes para cumprimento da obrigação de fazer, com pedido de imposição de multa diária no caso de descumprimento.

**b)** Arcar com as despesas cartoriais tais como lavratura e registro da escritura, taxas, emolumentos, ITBI, ou quaisquer outras necessárias à concretização do negócio e à efetivação da transmissão do bem (após o pagamento total do imóvel), que se responsabilizará também pelos demais pagamentos que vierem a ser exigidos por quaisquer órgãos públicos.

**c)** Pagamento de todos os tributos e taxas que incidem sobre o imóvel a partir da assinatura deste instrumento.

**CLAUSULA QUARTA – DO FORO.**

O Foro do contrato/termo de compromisso será o da Comarca de Águas de Lindóia/SP, excluído qualquer outro.

Para firmeza e validade do pactuado, o presente termo foi lavrado em 3 (três) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contraentes.

Águas de Lindóia, xxx de xxxxx de 2026.

PROMITENTE VENDEDOR:  
Município Prefeitura de Águas de Lindóia

PROMITENTE COMPRADOR:  
Representante Legal da Contratada



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**ANEXO II – B**

**TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO**

**CONTRATANTE:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ÁGUAS DE LINDOIA

**CONTRATADO:** XXXXXXXXXXXXXXX

**OBJETO:** XXXXXXXXXXXXXXX

Pelo presente **TERMO**, nós, abaixo identificados:

**1. Estamos CIENTES de que:**

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCE/SP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial do Estado, Caderno do Poder Legislativo, parte do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCE/SP – CadTCE/SP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº01, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

**2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:**

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

**AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:**

Nome: XXXXXXXXXXXX

Cargo: XXXXXXXXXXXX

CPF: XXXXXXXXXXXX



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**RESPONSÁVEIS PELA HOMOLOGAÇÃO DO CERTAME OU RATIFICAÇÃO DA  
DISPENSA/INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:**

Nome: XXXXXXXXXXXX  
Cargo: XXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXX

**RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:**

**Pelo contratante:**

Nome: XXXXXXXXXXXX  
Cargo: XXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXX

**Pela contratada:**

Nome: XXXXXXXXXXXX  
Cargo: XXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXX

**ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:**

Nome: XXXXXXXXXXXX  
Cargo: XXXXXXXXXXXX  
CPF: XXXXXXXXXXXX

**LOCAL e DATA: Águas de Lindóia, XX de XXXXXXXX de 2.026**

<b>XXXXXXXXXXXXXX Prefeito Municipal</b>	<b>Secretário(a)</b>	<b>Contratado</b>
--	----------------------	-------------------



**Município de Águas de Lindóia**  
Secretaria Municipal de Administração  
Departamento de Compras e Licitações

**ANEXO III**

**FAZEM PARTE DO PRESENTE ANEXO:**

- **Laudo de Avaliação do Imóvel (será fornecida em CD e o arquivo eletrônico disponível no Link: <https://drive.google.com/file/d/18zlG71qm7vNQURwAO3TrYiCOMHWbOdAQ/view>)**
- **Lei Municipal nº 3634/2026 (será fornecida em CD e o arquivo eletrônico disponível no Link: <https://drive.google.com/file/d/1Q0ABzePJCNCnObzYxkmZdrO4EvYY-au/view>)**
- **Matrícula do Imóvel (será fornecida em CD e o arquivo eletrônico disponível no Link: [https://drive.google.com/file/d/1xnopMg1JaT7JgJlmgDu\\_vHS8JMfZxV/view](https://drive.google.com/file/d/1xnopMg1JaT7JgJlmgDu_vHS8JMfZxV/view))**
- **Estudo Técnico Preliminar (será fornecida em CD e o arquivo eletrônico disponível no Link: [https://drive.google.com/file/d/1SFJ3a89UED8a54\\_vP3ZULrkBR4DR9Hqz/view](https://drive.google.com/file/d/1SFJ3a89UED8a54_vP3ZULrkBR4DR9Hqz/view))**
- **Decreto Municipal (será fornecida em CD e o arquivo eletrônico disponível no Link: <https://drive.google.com/file/d/1FL9IWSzaelPdmZPXZSwrzFsP38wHnFrp/view>)**
- **Decreto Federal (será fornecida em CD e o arquivo eletrônico disponível no Link: [https://drive.google.com/file/d/1Tn\\_AcUC59zpav3oDHD Ae00OqOPXROdeg/view](https://drive.google.com/file/d/1Tn_AcUC59zpav3oDHD Ae00OqOPXROdeg/view))**