



**LEILÃO Nº 009/SGM- SEDP/2024**

**EDITAL DE LICITAÇÃO**

ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA RUA CAPRI, Nº 43, DISTRITO DE PINHEIROS – CÓD.  
07 DA LEI MUNICIPAL Nº 17.552/2021

**PREÂMBULO**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6011.2022/0000408-0**

**MODALIDADE: LEILÃO**

**TIPO: MAIOR LANCE**

**OBJETO: ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA RUA CAPRI, Nº 43, DISTRITO DE PINHEIROS – CÓD. 07 DA LEI MUNICIPAL Nº 17.552/2021.**

O Município de São Paulo, representado pela Secretaria de Governo Municipal, torna público que fará realizar a licitação, sob a modalidade de leilão, para a alienação do imóvel municipal localizado na Rua Capri, nº 43, distrito de Pinheiros, em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei Federal nº 14.133/2021, as Leis Municipais nº 16.703/2017 e 17.552/2021 e suas alterações posteriores, os Decretos Municipais nº 58.332/2018, 58.618/2019, 59.658/2020 e 62.100/2022, a Portaria Municipal nº 019/2024/SGM-SEDP e sua posterior alteração na Portaria 31/2024/SGM-SEDP, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente edital.

Será adotado, para fins de julgamento, o critério maior lance, conforme o disposto no art. 33, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, observados os parâmetros definidos neste edital e nos seus anexos.

A sessão pública do leilão será realizada na forma presencial às 10h, do dia 20 de dezembro de 2024, no endereço Viaduto do Chá, nº 15, 6º andar, ed. Matarazzo, Sala de Coletiva de Secom, São Paulo-SP, observadas as condições deste edital.

O aviso sobre este edital foi publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo – DOCS, edição de 29 de novembro de 2024, e em outros jornais de grande circulação nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como afixado em local de ampla circulação de pessoas, na sede da Secretaria de Governo Municipal, estando disponível no seguinte endereço eletrônico: [https://capital.sp.gov.br/web/DESESTATIZACAO\\_PROJETOS/imoveis/negocios\\_imobiliarios/](https://capital.sp.gov.br/web/DESESTATIZACAO_PROJETOS/imoveis/negocios_imobiliarios/).

Eventuais alterações posteriores sobre este instrumento convocatório serão divulgadas no Diário Oficial da Cidade de São Paulo e no sítio eletrônico mencionado acima.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Secretaria de Governo Municipal

## **1. DEFINIÇÕES**

**1.1.** Para fins deste EDITAL e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, com letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:

- a) **ALIENAÇÃO:** ato pelo qual a PMSP, representada pela SGM, transferirá a propriedade do IMÓVEL, conforme Lei Municipal Autorizativa nº 17.552/2021. O ato será precedido de LICITAÇÃO na modalidade de leilão, conforme Decretos Municipais nº 59.658/2020 e 62.100/2022;
- b) **ANEXOS:** documentação que acompanha e integra o presente EDITAL;
- c) **ARREMATANTE:** LICITANTE vencedor do certame, que apresentou o maior LANCE e cumpriu as regras previstas neste EDITAL;
- d) **CGPATRI:** Coordenadoria de Gestão do Patrimônio;
- e) **DAMSP:** Documento de Arrecadação do Município de São Paulo por meio do qual deverá ser pago o PREÇO FINAL DE VENDA;
- f) **DOC:** Diário Oficial da Cidade de São Paulo;
- g) **EDITAL:** este EDITAL nº 009/SGM-SEDP/2024 e todos os seus ANEXOS, que contêm o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO;
- h) **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:** ato lavrado em cartório de notas competente, por meio do qual será formalizada a ALIENAÇÃO do IMÓVEL pela PMSP contra o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ARREMATANTE;
- i) **IMÓVEL:** área objeto desta ALIENAÇÃO, composta pelo imóvel localizado na Rua Capri, nº 43, distrito de Pinheiros, conforme identificação e descrição apresentadas neste EDITAL e em seus ANEXOS A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7;
- j) **LEILOEIRO:** servidor municipal a quem este leilão foi cometido, em conformidade com o art. 31, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas modificações posteriores, nos termos da Portaria Municipal nº 19/2024/SGM-SEDP e sua posterior alteração na Portaria 31/2024/SGM-SEDP;

- k) LICITAÇÃO: este Leilão nº 009/SGM-SEDP/2024, procedimento administrativo conduzido visando a seleção dentre as propostas apresentadas pelos LICITANTES, daquela mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, com base nos critérios previstos neste EDITAL;
- l) LICITANTE: qualquer pessoa física ou jurídica, ou consórcio de pessoas jurídicas, participante da LICITAÇÃO;
- m) LOM: Lei Orgânica do Município de São Paulo;
- n) PMSP: Prefeitura do Município de São Paulo;
- o) PREÇO FINAL DE VENDA: valor advindo da proposta vencedora, o qual será pago pelo ARREMATANTE, nos termos estabelecidos neste EDITAL;
- p) PREÇO MÍNIMO DE VENDA: valor mínimo a ser ofertado pelos LICITANTES correspondente ao valor da avaliação imobiliária, nos termos do inciso I, do art. 38, do Decreto Municipal nº 62.100/2022, e do art. 4º da Lei Municipal nº 17.552/2021;
- q) SEI: Sistema Eletrônico de Informações, correspondente à plataforma para a gestão digital de documentos e processos da PMSP; e
- r) SGM: Secretaria de Governo Municipal.

## **2. CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO**

**2.1.** A sessão pública deste leilão será realizada na forma presencial às 10h, do dia 20 de dezembro de 2024, no endereço Viaduto do Chá, nº 15, 6º andar, ed. Matarazzo, Sala de Coletiva de Secom, São Paulo-SP.

**2.2.** O leilão será cometido a servidora municipal Amanda Aparecida Volpini Lourenço da Silva, nos termos do art.31 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Portaria Municipal nº 19/2024/SGM-SEDP e sua posterior alteração na Portaria 31/2024/SGM-SEDP.

**2.3.** O leilão adotará o critério de maior lance para julgamento das propostas e se processará nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 62.100/2022.

**2.4.** A cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível no sítio eletrônico [https://capital.sp.gov.br/web/DESESTATIZACAO\\_PROJETOS/imoveis/negocios\\_imobiliarios/](https://capital.sp.gov.br/web/DESESTATIZACAO_PROJETOS/imoveis/negocios_imobiliarios/), no site da SGM, bem como em mídia eletrônica no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, São Paulo, SP, do dia 29 de novembro a de 20 de dezembro de 2024, entre segunda a sexta-feira, de 09h às 18h, condicionado neste último ao fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (*Pendrive* ou HD externo).

**2.5.** O certame será regido pelas Leis Municipais nºs 16.703/2017 e 17.552/2021, Decreto Municipal nº 62.100/2022, Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas complementares, além das exigências contidas no presente EDITAL e seus ANEXOS.

**2.6.** Os LICITANTES deverão ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, notadamente as condições gerais e particulares de seu objeto, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da formulação da proposta e do integral cumprimento do ajuste.

### **3. ANEXOS**

**3.1.** Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- a) Anexo A1 – Descrição do imóvel;
- b) Anexo A2 – Mapa da Quadra Fiscal
- c) Anexo A3 – Cadastro do imóvel;
- d) Anexo A4 – Certidão de dados cadastrais;
- e) Anexo A5 - Avaliação Imobiliária;
- f) Anexo A6– Matrícula nº 72.563 do 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo;
- g) ANEXO A7 – Planta de desapropriação P. 27.720-c3
- h) Anexo B – Minuta de escritura pública de compra e venda;

- i) Anexo C – Modelo de solicitação de esclarecimentos;
- j) Anexo D – Modelo de procuração para a participação nas sessões públicas;
- k) Anexo E – Declaração de inexistência de fato impeditivo.

**3.2.** O Município não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou em locais distintos daqueles previstos no subitem anterior.

**3.3.** Os LICITANTES são responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações sobre a presente ALIENAÇÃO.

**3.4.** A obtenção do instrumento convocatório não será condição para participação na LICITAÇÃO, sendo suficiente para tanto o conhecimento e aceitação, pelos LICITANTES, de todos os seus termos e condições.

**3.5.** Em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

#### **4. OBJETO DO LEILÃO**

**4.1.** O presente leilão tem por objeto a venda do IMÓVEL localizado na Rua Capri, nº 43, distrito de Pinheiros, conforme identificado nos ANEXOS A1, A2, A3, A4, A5, A6 e A7.

**4.2.** A ALIENAÇÃO será processada pelo formato “*ad corpus*”, sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente EDITAL às dimensões do IMÓVEL. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas no IMÓVEL serão resolvidas pelo ARREMATANTE, sem ônus para a PMSP, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

**4.3.** O IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de ônus reais e será alienado no estado em que se encontra, com eventuais ocupações e benfeitorias nele existentes, caso não exerça a faculdade prevista no item 11.2 do EDITAL, ficando a cargo do ARREMATANTE todas as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações aplicáveis, com os ônus e riscos delas decorrentes.

**4.4.** Os interessados poderão visitar o IMÓVEL, para verificação das condições do local, destinada à elaboração de estudos, projetos e avaliações, mediante prévio agendamento por meio do endereço de e-mail: [contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br](mailto:contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br).

**4.4.1.** Caberá a cada LICITANTE providenciar, por meio de solicitação dirigida à SGM, o agendamento da visita para realização de avaliações do IMÓVEL, que deverá ocorrer em até 3 (três) dias úteis da data da sessão pública do leilão.

**4.4.2.** Cada interessado, isoladamente ou em consórcio, poderá designar, no máximo, 02 (dois) representantes para o acompanhamento da visita agendada, cabendo à SGM viabilizar a vistoria aos interessados.

**4.4.3.** A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame.

**4.4.4.** O LICITANTE reconhece e isenta a PMSP de quaisquer ônus ou obrigações, cabendo realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, reconhecendo e respeitando as eventuais restrições e obrigações a ele impostas.

**4.4.5.** Independentemente da realização de visita, ao participar do certame, o LICITANTE declara que concorda em adquirir o IMÓVEL no estado físico de ocupação em que se encontra.

## **5. PREÇO MÍNIMO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**5.1.** O PREÇO MÍNIMO DE VENDA do IMÓVEL é de R\$ 510.410,32 (quinhentos e dez mil, quatrocentos e dez reais e trinta e dois centavos), de acordo com a avaliação realizada pela Rothuma Engenharia Ltda. (CNPJ nº 31.037.166/0001-06), no doc. SEI nº 113262630, constante do ANEXO A5, e confirmada por CGPATRI no doc. SEI nº 113690562 do processo administrativo nº 6011.2022/0000408-0, corrigida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), para o mês de outubro de 2024, em conformidade com o art. 22, § 5º, da Lei Municipal nº 17.552/2021.

**5.2.** O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser pago à vista, de forma prévia ao ato de lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, em moeda corrente ou em cheque administrativo, nominativo à PMSP, mediante depósito via guia de arrecadação DAMSP emitida pela PMSP, conforme as regras definidas neste EDITAL.

**5.2.1.** O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser corrigido de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

(IBGE), ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, caso entre a data do leilão e a data de emissão DAMSP tenha transcorrido mais de 1 (um) ano.

**5.3.** Não haverá remuneração ou comissão ao LEILOEIRO devida para fins deste EDITAL e da ALIENAÇÃO do IMÓVEL.

## **6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**6.1.** Poderão participar do presente certame as pessoas físicas, jurídicas e em consórcio, desde que atendidas às exigências do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as condições estabelecidas na legislação pertinente e neste EDITAL.

**6.2.** Não poderá participar do certame o LICITANTE que, direta ou indiretamente:

- a) tenha sido declarado inidôneo por ato do Poder Público;
- b) que se encontre, ao tempo da LICITAÇÃO, impossibilitado de participar da LICITAÇÃO em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- c) se encontre sob processo de falência, nos termos da Lei Federal nº 11.101/2005; e
- d) esteja enquadrado nas disposições do §1º do art. 9º da Lei Federal nº 14.133/2021.

**6.3.** Para o fim de comprovar o requisito do subitem 6.2, os LICITANTES deverão firmar declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo à sua participação no certame, conforme ANEXO E, documento que deverá ser apresentado ao LEILOEIRO quando de sua inscrição para início da sessão pública.

**6.3.1.** Em se tratando de pessoa jurídica, a declaração deverá ser firmada em papel timbrado.

**6.4.** Para participar da sessão pública do leilão, os LICITANTES deverão se inscrever junto ao LEILOEIRO no mesmo dia, local e horário designado para realização do certame, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

**6.4.1.** Tratando-se de pessoa física:

- a) Cópia da Cédula de Identidade;
- b) Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF); e
- c) Declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO E

**6.4.2.** Tratando-se de pessoa jurídica:

- a) Cópia da ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir; e
- e) Declaração, em papel timbrado, atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO E.

**6.4.3.** Os documentos necessários à inscrição, indicados nos subitens 6.4.1 e 6.4.2 deste EDITAL, deverão ser apresentados no original ou na forma de cópia simples, hipótese essa em que também deverão ser apresentados os documentos originais para comparação.

**6.5.** Os LICITANTES poderão se fazer representar na sessão pública da LICITAÇÃO por procurador, o qual deverá apresentar junto à documentação de inscrição do LICITANTE prevista no item 6.4 deste EDITAL, a respectiva procuração, com firma reconhecida, outorgando poderes para tal fim, conforme modelo constante do ANEXO D, bem como cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto.

**6.5.1.** Para o caso de consórcios, o instrumento de procuração deverá ser outorgado por todos os consorciados ou pelo respectivo líder.

**6.5.2.** Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE.

## **7. LANCES E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS**

**7.1.** Após a inscrição dos LICITANTES, o LEILOEIRO dará início a sessão pública do leilão.

**7.1.1.** Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os LICITANTES ou representantes devidamente inscritos, não sendo permitida a intercomunicação entre eles, nem atitudes desrespeitosas ou que causem tumultos e perturbem o bom andamento dos trabalhos.

**7.2.** Os lances serão apresentados verbalmente pelos LICITANTES a partir do PREÇO MÍNIMO DE VENDA, sendo que a diferença mínima permitida entre os lances será definida pelo LEILOEIRO.

**7.2.1.** O LICITANTE poderá ofertar mais de um lance, prevalecendo sempre o de maior valor.

**7.3.** Aprovado o lance, não serão aceitas desistências, sob as penas deste EDITAL.

**7.4.** Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis.

**7.4.1.** Os LICITANTES se responsabilizam por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

**7.4.2.** Caso haja algum impedimento para a finalização da ALIENAÇÃO pelo LICITANTE que ofertou o lance vencedor, será contatado o LICITANTE ofertante do lance imediatamente anterior para possível análise da venda.

**7.5.** Para o julgamento das propostas será adotado o critério de maior lance ao PREÇO MÍNIMO DE VENDA.

**7.6.** Da sessão realizada será lavrada ata circunstanciada, registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pelo LEILOEIRO e por pelo menos 1 (um) dos representantes inscritos de cada um dos LICITANTES presentes.

**7.7.** O resultado da LICITAÇÃO será publicado no DOC.

**7.8.** A sessão pública de apresentação de propostas será gravada em áudio e vídeo e a gravação será juntada aos autos do processo licitatório depois de seu encerramento.

## **8. RECURSOS**

**8.1.** Qualquer LICITANTE poderá, durante o prazo concedido na sessão pública pelo LEILOEIRO, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, nos termos do art. 165, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**8.1.1.** As razões do recurso deverão ser apresentadas no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento, devendo observar a necessidade de serem devidamente fundamentados, assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes, e protocolados por escrito, no suporte digital e físico, em papel, com as folhas devidamente rubricadas e assinadas, junto à SGM, na Coordenadoria de Desestatização localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, nos dias úteis, das 10h às 17h.

**8.2.** Os demais LICITANTES ficarão intimados para, caso desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, e da mesma forma indicada no subitem 8.1.1, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

**8.3.** Será assegurado ao LICITANTE vista do processo administrativo.

**8.4.** O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados.

## **9. ARREMATÇÃO DO IMÓVEL E PAGAMENTO**

**9.1.** Ato subsequente ao encerramento do leilão, o LEILOEIRO informará a proposta vencedora, o prazo e dados para efetivo pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA por meio de DAMSP.

**9.2.** Caso o ARREMATANTE não efetue o pagamento nos termos deste EDITAL, incorrerá nas penalidades previstas no item 12.

## **10. HOMOLOGAÇÃO**

**10.1.** Concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL pelo LICITANTE vencedor, o leilão será homologado ao ARREMATANTE pelo LEILOEIRO, publicando-se o resultado da licitação no DOC para conhecimento público.

## **11. POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM**

**11.1.** No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de publicação do resultado desta LICITAÇÃO no DOC, o ARREMATANTE deverá apresentar, para fins de assinatura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, os seguintes documentos:

- a) Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- c) Regularidade perante a Seguridade Social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, por meio da Certidão Negativa de Débito, ou por meio de Certidão Conjunta Relativa aos Tributos Federais, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751/2014;
- d) Minuta da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (ANEXO B deste EDITAL) devidamente preenchida; e
- e) Comprovante de transação bancária de pagamento à PMSP, do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL, nos termos deste EDITAL.

**11.1.1.** Serão aceitas como comprovação de regularidade certidões negativas ou certidões positivas com efeito de negativas.

**11.1.2.** Os documentos e certidões apresentados devem se encontrar válidos na data prevista no subitem 11.1.

**11.1.3.** Todos os documentos que não possuem prazo de validade expresse reputar-se-ão com prazo de validade de 90 (noventa) dias contados da data da sua respectiva expedição.

**11.2.** Não obstante o quanto previsto no item 4.3, caso, no momento da HOMOLOGAÇÃO, a posse do IMÓVEL esteja sendo exercida por particular que não o ARREMATANTE, fica facultado ao ARREMATANTE solicitar, dentro do prazo previsto no item 11.1 deste EDITAL, que a lavratura da respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA seja realizada somente após a desocupação do IMÓVEL.

**11.3.** Em até 15 (quinze) dias contados do recebimento dos documentos indicados no subitem 11.1 deste EDITAL, a SGM emitirá ofício de aceite dos documentos ou solicitação de correção da documentação.

**11.4.** Após o aceite de que trata o subitem 11.3, o ARREMATANTE deverá providenciar a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL, que deverá ser assinada em cartório, correndo exclusivamente por sua conta todos os procedimentos precedentes e despesas para sua lavratura e registro, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

**11.4.1.** Caberá ao ARREMATANTE a escolha do cartório de notas que lavrará a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, bem como a coordenação dos trâmites para demonstrar sua prontidão e providenciar o agendamento da data para colheita da assinatura da PMSP, a ser feita por meio do endereço eletrônico [contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br](mailto:contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br).

**11.4.2.** O ARREMATANTE somente será imitado na posse do IMÓVEL, com a entrega das respectivas chaves, após a quitação do PREÇO FINAL DE VENDA, contra a outorga da respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

**11.5.** O ARREMATANTE deverá fornecer à SGM, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da lavratura ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, um traslado desta, bem como certidão atualizada da matrícula do IMÓVEL na qual conste o seu registro.

**11.6.** Os prazos previstos neste EDITAL poderão ser prorrogados pela PMSP mediante demonstração, pelo ARREMATANTE, de forma fundamentada, via ofício, de seu cumprimento integral e tempestivo das providências necessárias às obrigações respectivas.

**11.7.** Salvo por motivo de força maior devidamente comprovado, e assim avaliado pela PMSP, a inobservância do prazo fixado para o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA poderá ser entendida como renúncia do ARREMATANTE.

## **12. PENALIDADES**

**12.1.** O LICITANTE que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas, não manter a proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta LICITAÇÃO, apresentar declaração ou documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente EDITAL, quando não incorrido em penalidades específicas, estando sujeito, ainda, a outras penalidades legalmente previstas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:

- a) Advertência;
- b) Multa de até 5% (cinco por cento) do PREÇO MÍNIMO DE VENDA;
- c) Impedimento de licitar e contratar; e
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

**12.1.1.** Na hipótese de consórcio, responderão todos os LICITANTES solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste EDITAL.

**12.2.** Qualquer atraso no pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ARREMATANTE ensejará a incidência de juros de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), ambos sobre o valor total.

**12.3.** Em caso de desistência ou descumprimento dos prazos previstos neste EDITAL por parte do ARREMATANTE, este estará sujeito à multa de 5% (cinco por cento) do PREÇO MÍNIMO DE VENDA, sendo-lhe, no entanto, garantida a prévia defesa, cessando os seus direitos de participação na LICITAÇÃO.

**12.3.1.** Além da multa, poderá ser aplicada, a critério da PMSP, a penalidade prevista pelo art. 156, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

**12.4.** As penalidades poderão deixar de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela PMSP, assegurando-se que tais penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

### **13. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**13.1.** Para construção de edificação nova ou reforma no IMÓVEL que necessite de manejo de exemplares arbóreos, o ARREMATANTE será responsável pela elaboração de estudos, peças gráficas, eventuais planos de compensação entre outras documentações pertinentes, obedecendo o regramento próprio estabelecido pelos órgãos competentes.

**13.2.** A lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL importa no reconhecimento e isenção da PMSP, pelo ARREMATANTE, de quaisquer ônus ou obrigações daquele, cabendo este realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, sejam eles ambientais, fundiários e urbanísticos, incluindo avaliação dos riscos e levantamento das eventuais providências necessárias às regularizações de qualquer natureza, eventualmente aplicáveis.

**13.3.** Eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, seja em processo administrativo ou judicial, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros particulares, não serão extintos quando da ALIENAÇÃO do IMÓVEL e não serão cedidos ao ARREMATANTE, em nenhuma hipótese.

**13.4.** Esta LICITAÇÃO não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte da PMSP, podendo ser revogada, por interesse público ou anulada, de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou prorrogada a sessão de licitação, sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.

**13.5.** Os casos omissos serão resolvidos pela PMSP.

**13.6.** A participação no procedimento licitatório implicará na aceitação plena e irrevogável pelos LICITANTES das condições constantes deste EDITAL e a expressa renúncia do ARREMATANTE às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

**13.7.** Nas hipóteses de comprovada restrição, advinda de caso fortuito ou força maior, que impeça ou imponha severas dificuldades à realização dos procedimentos licitatórios previstos neste EDITAL de forma presencial, esses poderão ter sua realização adaptada à forma semipresencial ou virtual.

**13.7.1.** Caso se observe a hipótese prevista no item 13.7, a PMSP deverá, em até 5 (cinco) dias úteis antes da data designada à sessão pública do leilão, indicada no preâmbulo deste EDITAL, estabelecer os procedimentos a serem realizados pelos LICITANTES para a participação na LICITAÇÃO.

**13.8.** Os interessados que necessitarem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o modelo de solicitação de esclarecimentos constante do ANEXO C, solicitá-los até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública deste leilão aos cuidados da SGM, por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico [contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br](mailto:contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br), até às 18h, acompanhada, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”.

**13.9.** Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este EDITAL, devendo o pedido ser dirigido ao Secretário Executivo de Desestatização e Parcerias e protocolado nos dias úteis, das 10h às 17h, na Coordenadoria de Desestatização localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, em até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública deste leilão, na forma contida nos subitens 13.10 e 13.11 deste EDITAL.

**13.9.1.** A resposta à impugnação será divulgada pela SGM no endereço eletrônico [contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br](mailto:contato.imoveis@prefeitura.sp.gov.br) no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da sessão pública deste leilão.

**13.10.** Nos termos da legislação vigente, decairá o direito de impugnar os termos deste EDITAL o LICITANTE que não o fizer no prazo e forma estipulados neste EDITAL.

**13.11.** A impugnação deverá ser encaminhada à SGM e protocolada em via física na sede da SGM, aos cuidados da Secretária Executiva de Desestatização e Parcerias, com a devida qualificação do



impugnante, devendo ser acompanhada de cópia do documento de identidade do seu signatário, quando feita por pessoa física, ou de prova dos poderes de representação legal, quando feita por pessoa jurídica.

**13.12.** Fica eleito o Foro de São Paulo, para discussão de eventuais litígios, oriundos do presente leilão, com renúncia de outros, por mais privilegiados que sejam.

São Paulo, 29 de novembro de 2024.

Secretaria de Governo Municipal

## **ANEXO A1 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

**LEILÃO Nº 009/SGM-SEDP/2024**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 6011.2022/0000408-0

**LEI AUTORIZATIVA:** Lei Municipal nº 17.552/2021.

**CROQUI PATRIMONIAL:** não existe croqui patrimonial para o IMÓVEL.

**ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Capri, nº 43, distrito de Pinheiros.

**ÁREA REFERENCIAL:** 66,05 m<sup>2</sup> de área de terreno, configurada pelo polígono 30-34-35-36-37-30, conforme a Planta de Desapropriação P.27.720-c3, constante do ANEXO A7.

**FORMATO:** irregular

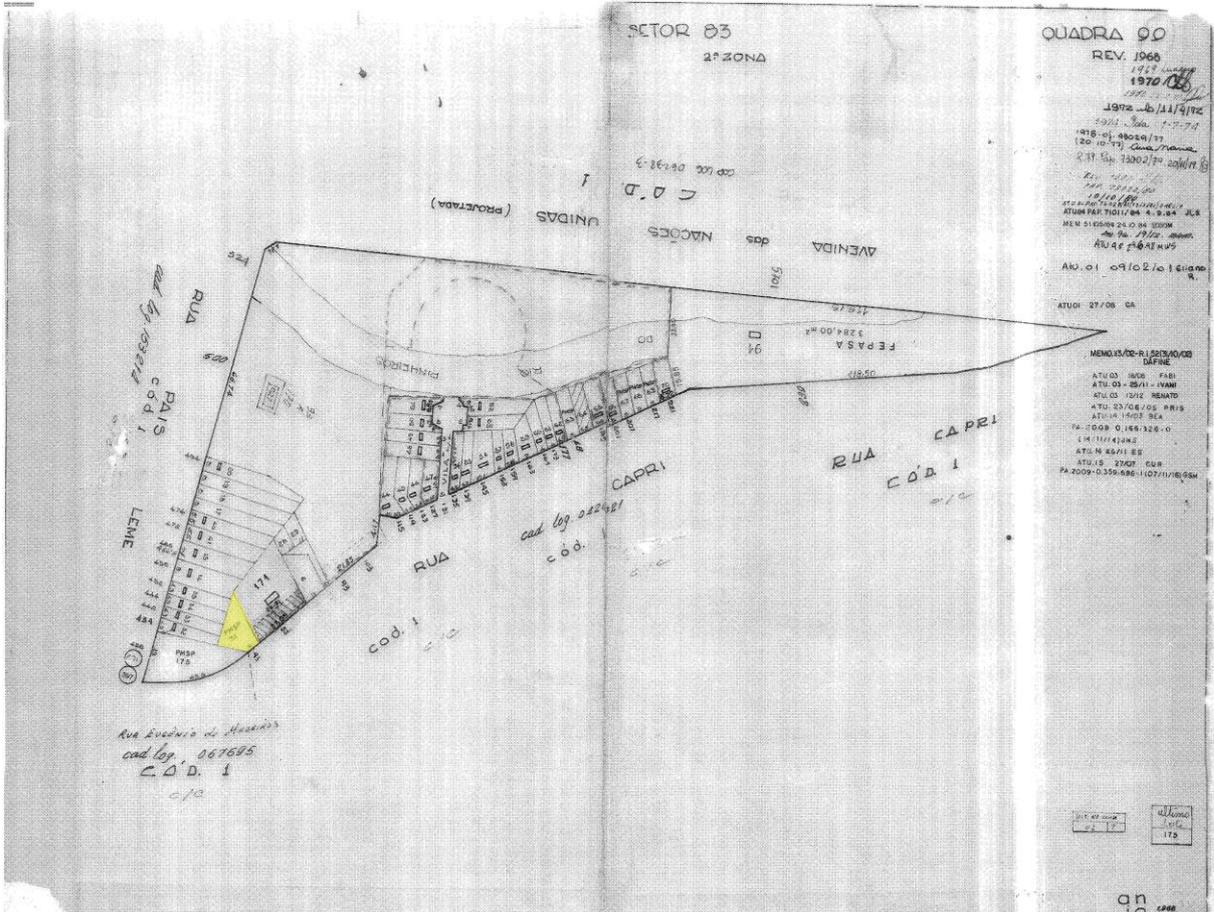
**DESCRIÇÃO:** o IMÓVEL se refere a terreno sem construção localizado na Rua Capri, nº 43 – CodLog nº 042021, bairro de Pinheiros, distrito e subprefeitura de Pinheiros, Centro Expandido do município de São Paulo. Configura-se por terreno pavimentado, com árvores, vegetação arbustiva distribuída esparsamente e murado na confrontação com os lotes vizinhos (0032, 0033, 0034, 0035 e 0071 da mesma quadra). Possui origem na desapropriação total do terreno de polígono 29-32-33-34-35-36-37-29 de 130 m<sup>2</sup>, antiga propriedade de Sérgio Santini e outra, conforme indicado no ANEXO A7. A área necessária para a execução das obras na época, segundo o ANEXO A7, foi de 63,95 m<sup>2</sup> (polígono 29-32-33-34-30-29), resultando em remanescente de 66,05 m<sup>2</sup> (polígono 30-34-35-36-37-30), área objeto da alienação. No local é possível observar que essa medida referencial equivale à situação fática.

**MATRÍCULA:** o IMÓVEL não se encontra individualizado e está contido em parte da matrícula número 72.563, registrada no 10º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (matrícula da área maior). Segundo a averbação 6, de 25 de março de 1993, depreende-se que o IMÓVEL em análise corresponde ao anteriormente identificado como nº 5B, substituído pelo nº 43 da Rua Capri, conforme certidão nº 79.521/70 da Prefeitura de São Paulo. Não consta até a emissão do presente, a Municipalidade como adquirente do bem. Foi determinada a expedição da carta de adjudicação nos autos nº 0117313-42.2008.8.26.0053, em 28/02/2024, ainda não registrada, além de já constar nos autos digitais o formal de partilha. Até a publicação deste edital a PGM/DESAP-12 não tinha sido intimada, conforme informado pelo órgão no doc. SEI nº 102093842, do processo SEI nº 6011.2022/0000408-0.

**CADASTRO DO IMÓVEL:** Imóvel objeto do número de contribuinte 083.099.0031-7, cujo lançamento de área remonta a área de origem, isto é, antes da desapropriação, correspondente a 130 m<sup>2</sup>.

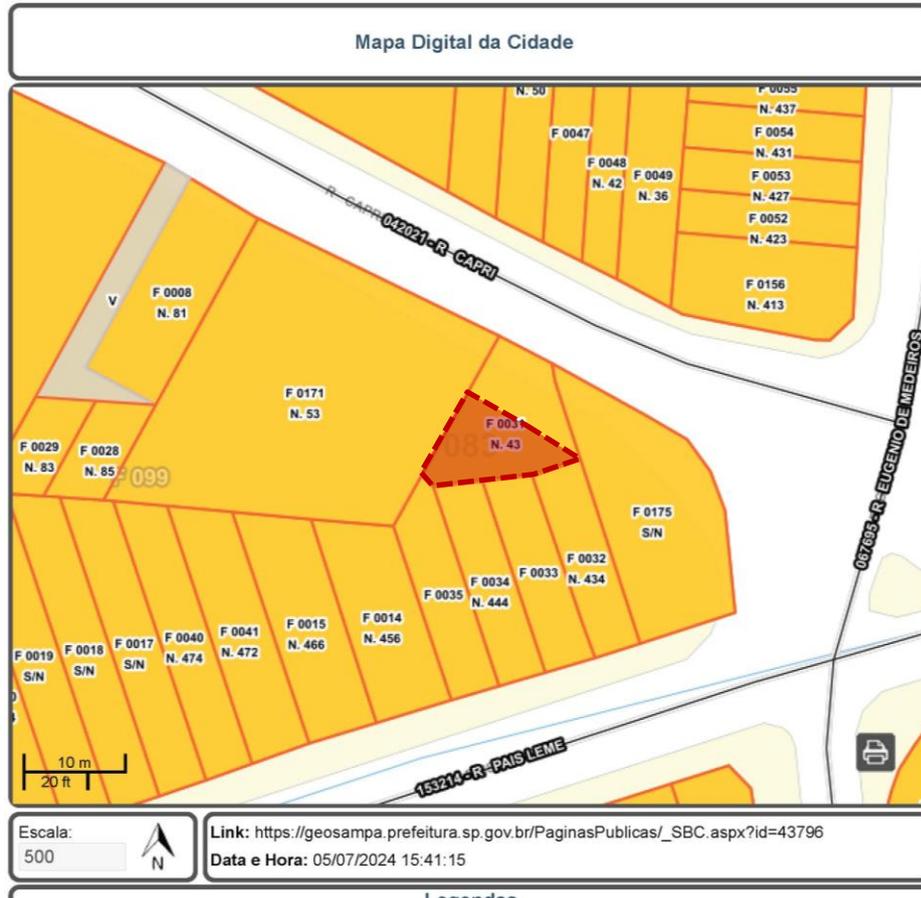
Pela leitura da Certidão de Dados Cadastrais emitida para o exercício de 2024 pela Secretaria da Fazenda, constante do ANEXO A4, o documento ainda faz referência a área do imóvel previamente à desapropriação, perfazendo 130 m<sup>2</sup>. Mesma situação se aplica para os dados constantes do Portal GEOSAMPA, presentes no ANEXO A3. Em resumo, trata-se de Imóvel com área de 66,05 m<sup>2</sup>, área esta remanescente de desapropriação, localizado no setor 083, quadra 099, que confronta com os lotes 0032, 0033, 0034, 0035 e 0071.

**ANEXO A2 – MAPA QUADRA FISCAL**



Fonte: Disponível no doc. nº 060795391 do SEI nº 6011.2022/0000408-0.

**ANEXO A3 – CADASTRO DO IMÓVEL ORIGINAL, ANTES DA DESAPROPRIAÇÃO – SQL nº**  
**083.099.0031-7**

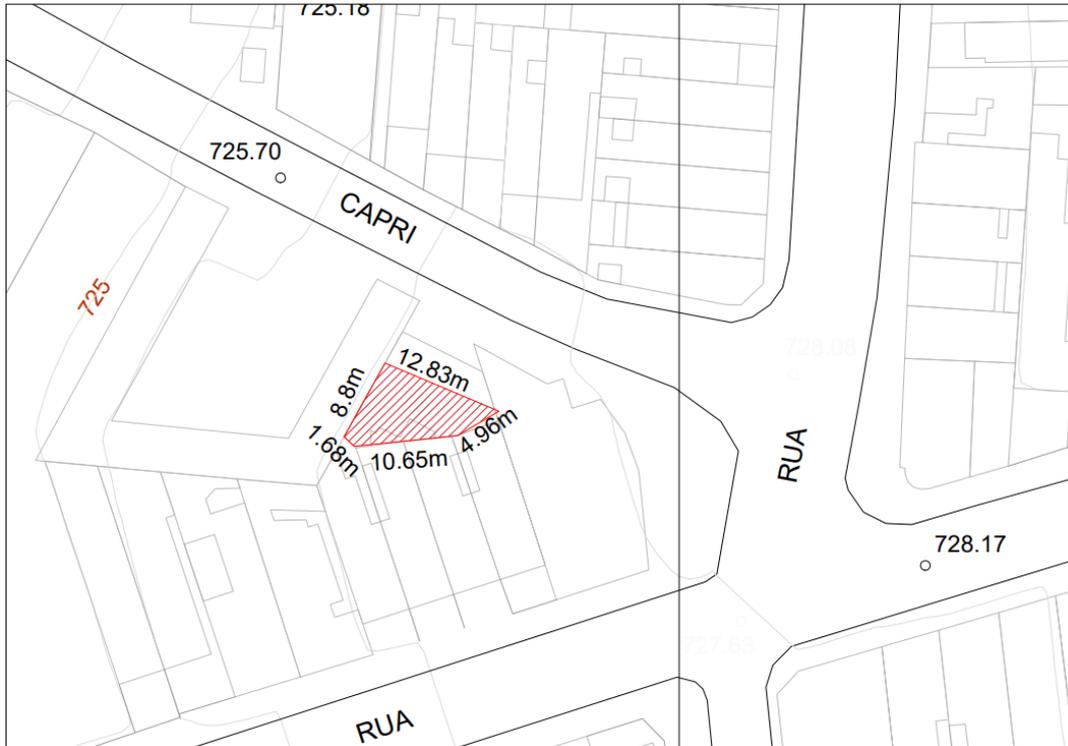


**Legendas**

Político-Administrativo <input type="checkbox"/> DIVSAMUNICÍPIOS <input type="checkbox"/> HIDROGRAFIA <input type="checkbox"/> LOGRADOUROS <input type="checkbox"/> SUBPREFEITURAS <input type="checkbox"/> DISTRITOS <input type="checkbox"/> QUADRAS VÁRIAS	Quadra <input type="checkbox"/> Fiscal <input type="checkbox"/> Quadra Pública <input type="checkbox"/> Divergente <input type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Outros	Lote <input type="checkbox"/> Fiscal <input type="checkbox"/> Espaço Livre <input type="checkbox"/> Via de Acesso	<input type="checkbox"/> Municípios do Estado de São Paulo <input type="checkbox"/> Setor <input type="checkbox"/> Logradouro <input type="checkbox"/> Localização estimada do Imóvel
---	--	--	--

**Fonte: GeoSampa, 2024.**

**Figura 1** - Dimensão do Imóvel Cód. 07 com 66,05 m<sup>2</sup> após desapropriação para melhoramento viário



**Fonte:** Nota técnica SPP de maio de 2022, disponível no doc. SEI nº 065149062, do processo SEI nº 6011.2022/0000408-0.



Figura 01 - AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

CAPA – RESUMO – R3

<b>SOLICITANTE</b>	São Paulo Parcerias S.A
<b>OBJETIVO</b>	Valor de Mercado
<b>FINALIDADE</b>	Valor de compra ou venda
<b>OBJETO</b>	Terreno Padrão
<b>METODOLOGIA</b>	Comparativo de dados de mercado Estatística Inferencial
<b>ENDEREÇO</b>	(07) - Rua Capri, 43- Pinheiros
<b>VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	R\$ 463.010,00
<b>DATA</b>	27/05/2022
<b>RESPONSÁVEL</b>	Engº Ronaldo dos Santos

**Figura 2** - Atualização do valor do imóvel, realizada no site do BACEN, emitido em 18/11/2024.

**Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)**

<b>Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)</b>	
<b>Dados informados</b>	
Data inicial	05/2022
Data final	10/2024
Valor nominal	R\$ 463.010,00 ( REAL )
<b>Dados calculados</b>	
Índice de correção no período	1,10237430
Valor percentual correspondente	10,237430 %
Valor corrigido na data final	R\$ 510.410,32 ( REAL )

fonte: <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores>

ANEXO A6 – MATRÍCULA Nº 72.563 DO 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO

diaria 59085 05/04/2024 14:17:44 1 CSN 111138.2.0072563-21

diaria 59085 05/04/2024 14:17:44 2 CSN 111138.2.0072563-21



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 72563 ficha 1

São Paulo, 26 JUN 1991

Imóvel: UMA CASA à Rua PAES LEME nº 72, no 45º subdistrito, Pinheiros, e o terreno medindo 20 m de frente, 32,12 m de frente aos fundos do lado direito, visto da rua, 20,91 m e 21,99 m do lado esquerdo, por uma linha quebrada, tendo nos fundos 5,42 m, com a área de 590 m², confrontando de ambos os lados com a Companhia Industrial de Fiação e nos fundos com a PASSAGEM PARTICULAR. (Contribuintes ns. 083.099.0032-5/0033-3/0034-1/0035-1 e 0031-7). Proprietária: ROSA DE MARCO, viúva, proprietária, domiciliada nesta Capital à Rua Paes Leme nº 72. Registro anterior: Transcrição 19.469 de 21 de dezembro de 1938 do 4º Cartório de Registro de Imóveis desta Capital. A Oficial: Maria Helena Leonel Gindolfo

Av. 1 em 26 JUN 1991 A requisição de Mafalda de Marco Santini, datado de 17 de junho de 1991 consta que a CASA nº 72 da Rua PAES LEME, foi reformada e atualmente acha-se lançada pelos ns. 434, 442, 444, 452 e 43 da PASSAGEM PARTICULAR, com formas notificações-recibos de 1991 e das certidões ns. 076.540/91-1, 076.539/91-1, 076.538/91-5, 076.537/91-9 e 076.536/91-2, da Prefeitura desta Capital. A escrevente autorizada: Edna Maria Camargo

Av. 2 em 26 JUN 1991 Do formal de partilha referido no R. 4, consta que a PASSAGEM PARTICULAR denomina-se atualmente Rua RIO PINHEIROS, conforme decreto nº 2.630/54 da Prefeitura desta Capital. A escrevente autorizada: Edna Maria Camargo

Av. 3 em 26 JUN 1991 Do formal de partilha referido no registro seguinte, consta que a Rua RIO PINHEIROS, denomina-se atualmente Rua CAPRI, conforme decreto nº 2.630/54 da Prefeitura desta Capital. A escrevente autorizada: Edna Maria Camargo

(continua no verso)



matrícula 72563 ficha 1-verso

R. 4 em 26 JUN 1991 Conforme formal de partilha expedido em 24 de setembro de 1970, pelo Juízo de Direito da 3ª Vara da Família e das Sucessões do Fórum Central desta Capital, nos autos de inventário (proc. 3.663/64) de ROSA DE MARCO ou ROSA DURANTE e ainda ROSA DURANTE DE MARCO, o imóvel (avaliado em NCr\$ 5.938,87, sem equivalência em moeda atual), foi atribuído à MAPALDA DE MARCO SANTINI casada com FAUSTO SANTINI, domiciliados nesta Capital à Rua Eugênio de Medeiros nº 514. (Valor venal corrigido Cr\$49.159.842,63) A escrevente autorizada: Edna Maria Camargo

Av. 5 em 25 MAR 1993 A requisição de Mafalda de Marco Santini, datado de 23 de março de 1993 procede-se à correção da Av. 1, para ficar constando que a CASA nº 72 da Rua PAES LEME foi demolida, tendo sido construídas em seu lugar, CINCO CASAS a saber: nº 434 da Rua PAES LEME, com 80 m² de área construída; nº 442 da Rua PAES LEME, com 80 m² de área construída; nº 444 da Rua PAES LEME, com 60 m² de área construída; nº 452 da Rua PAES LEME com 60 m² de área construída e nº 5-8 da Rua CAPRI com 80 m² de área construída, todas avaliadas em Cr\$16.376.000,00, conforme autos de vistoria ns. 972/54 e 9.159/54, e avisos-recibo de 1964 e de 1993, da Prefeitura desta Capital. A escrevente autorizada: Maria Clara Figueiredo Padovan

Av. 6 em 25 MAR 1993 Do requerimento mencionado na averbação anterior, consta que o nº 5-8 da Rua CAPRI foi substituído pelo nº 43 da referida rua, conforme certidão nº 79.521/70 e aviso ao marador emitido em 20 de março de 1991, ambos da Prefeitura desta Capital. A escrevente autorizada: Maria Clara Figueiredo Padovan

Av. 7 em 12 MAI 1994 A requisição de Mafalda de Marco Santini, datado de 9 de maio de 1994, fica constando que seu casamento com Fausto Santini, foi realizado em 7 de julho de 1956, no regime da completa separação de bens, conforme certidão extraída do assento de casamento nº 8.564, do Cartório do Registro

(continua na ficha 2)

diaria 59085 05/04/2024 14:17:44 3 CSN 111138.2.0072563-21

diaria 59085 05/04/2024 14:17:44 4 CSN 111138.2.0072563-21



LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL 10º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula 72563 ficha 2

São Paulo,

Civil do 20º subdistrito, Jardim América, desta Capital, tendo a escritura de pacto antenupcial, sido registrada o nº 7.497, neste Cartório. A escrevente autorizada: Maria Clara Figueiredo Padovan

Av. 8 em 12 MAI 1994 Do requerimento mencionado na averbação anterior, consta que o atual estado civil de Mafalda de Marco Santini é o de viúva, conforme certidão de óbito de Fausto Santini, extraída do assento nº 119.072, LQ. C-262, fls. 191 vº, do Cartório do Registro Civil do 20º subdistrito, Jardim América, desta Capital. A escrevente autorizada: Maria Clara Figueiredo Padovan

R. 9 em 27 MAI 1994 Pela escritura de 4 de maio de 1994 do 14º Cartório de Notas desta Capital (fls. 1.424, fls. 4), MAPALDA DE MARCO SANTINI (RG 818.263-2 e CPF nº 148.157.248-22), brasileira, do lar, domiciliada nesta Capital, à Rua Eugênio de Medeiros nº 514, dou os imóveis aos quais foram atribuídos o valor de Cr\$40.797.358,00 a SERGIO SANTINI (RG 12.633.903 e CPF número 023.239.288-99), comerciante e MARISA SANTINI (RG 12.633.904 e CPF número 089.936.478-01) balconista, brasileiros, maiores, solteiros, domiciliados nesta Capital, à Rua Eugênio de Medeiros nº 514, tendo os donatários aceitado a doação. (Valor venal corrigido Cr\$155.687.293,00). A escrevente autorizada: Thais Leonel Spinghen

Av. 10 em 27 MAI 1994 Da escritura referida no R. 9, consta que o imóvel fica gravado com a cláusula de incommunicabilidade. A escrevente autorizada: Thais Leonel Spinghen

1º OUT. 2002 Av. 11 em Do registro do pacto antenupcial feito sob nº 9.666 no Livro 3 deste Cartório. (continua no verso)



matrícula 72563 ficha 2-verso

consta que Marisa Santini casou-se em 5 de outubro de 2002 com VANDERLINO CABRAL, no regime da separação de bens, continuando o contencioso o assinar seu nome de solteira. O escrevente autorizada: José Luiz Gomes dos Reis

Av. 12 - ALTERAÇÃO DO ESTADO CIVIL Em 16 de julho de 2009 - (prenotação nº 342.712 de 14/07/2009) A requisição datado de 25 de junho de 2009 e conforme averbações feitas à margem do assento de casamento nº 47446, Livro B-0242, Folhas 267 da Serventia do Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 13º subdistrito, Butantã, desta Capital, consta que por sentenças proferidas em 02 de fevereiro de 2004 e 06 de outubro de 2006, foram homologadas a separação consensual e a conversão em divórcio de MARISA SANTINI e VANDERLINO CABRAL, continuando a mulher a assinar o nome de solteira. Escrevente autorizada: Fábio Rubens Soares Filho

"- FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO -"

"- VIDE CERTIDÃO NA PRÓXIMA FOLHA -"





**ANEXO B – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**

**LEILÃO Nº 009/SGM-SEDP/2024**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000408-0**

**LEI AUTORIZATIVA:** Lei Municipal nº 17.552/2021

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que, aos [•] do mês de [•] de [•], nesta Comarca e Capital, no endereço [•], perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE VENDEDORA a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.392.130/0001-18, com sede nesta Capital, no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá nº 15 – Centro, CEP 01002-900, neste ato representada pelo Coordenador de Desestatização e Parcerias, [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [•] -SSP/SP, CPF/MF [•], nos termos do artigo 14 do Decreto Municipal nº 59.658, de 04 de agosto de 2020, conforme Título de Nomeação nº RF [•], de [•] de [•] de 20[•], e, como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), [•] [qualificação completa], que, em conjunto, serão designados como PARTES doravante.

Os presentes identificados como os próprios por mim, à vista dos documentos de identidade apresentados, do que dou fé. E, pelas PARTES me foi dito:

1ª) que a OUTORGANTE VENDEDORA é legítima proprietária, do Imóvel: [•], conforme descrito no Edital de Leilão nº [•]/SGM/[•], com valor venal de referência para a presente data de R\$ [•]; objeto do Croqui Patrimonial nº [•]/ Transcrição nº [•]/ Matrícula nº [•], no [•]º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (“Imóvel”), cuja cópia, rubricada pelas PARTES, passa a fazer parte integrante da presente;

2ª) que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidade, ressalvado o previsto na cláusula 8ª desta Escritura;

3ª) que, em conformidade com o contido no processo administrativo nº [•] e com disposto na Lei Municipal nº 17.552/2021, a OUTORGANTE VENDEDORA foi autorizada a alienar, por licitação, na modalidade de leilão, o Imóvel descrito na cláusula primeira *retro*;

4ª) que, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a SGM, através do processo administrativo nº [•], publicou Edital de Leilão nº [•]/SGM/[•], para a alienação do Imóvel, no estado em que se encontra;

5ª) que o objeto da licitação foi homologado a(o) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), que ofertou o preço de R\$ [•] (•), atestado pelo Leiloeiro dia [•] de [•] de 20[•], conforme ata publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de [•] de [•] de 20[•];

6ª) que, nos termos da legislação pertinente, o resultado da licitação, na modalidade de leilão, foi devidamente homologado e adjudicado o objeto ao Licitante declarado vencedor, ora OUTORGADO(A)

COMPRADOR(A), por despacho de [•] de [•] de 20[•], publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em [•] de [•] de 20[•];

7ª) que o preço ofertado pela OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) foi no valor de R\$ [•] (•), pago pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADORA da seguinte forma: R\$[•] (•), representado(a) pela guia de nº [•], cuja cópia se encontra no Doc. SEI. [•] do mencionado processo administrativo, correspondente ao preço integral ofertado para aquisição do Imóvel ora alienado, pelo que a OUTORGANTE VENDEDORA se declara paga e satisfeita, dando plena, geral e irrevogável quitação do preço acima;

8ª) que, na lavratura do presente instrumento, eventuais direitos do Município em discussão sobre o Imóvel, seja em processo administrativo ou judicial, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do Imóvel por terceiros particulares, não serão extintos na presente alienação do Imóvel e não serão cedidos ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), em nenhuma hipótese, conforme previsto nos termos do Edital de Leilão nº [•]/SGM/[•];

9ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA procede a venda “*ad corpus*” do Imóvel mencionado na cláusula primeira *retro* ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), transferindo-lhe, desde já, a posse indireta, domínio, direitos e ações que sobre tal Imóvel exercia, ressalvado os direitos do Município, conforme previsto no subitem 4.2 do Edital de Leilão nº [•]/SGM/[•], obrigando-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da lei;

10ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA transfere ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) inclusive todos os poderes para a proposição e condução de processo de regularização fundiária do Imóvel, com vistas a abertura ou atualização de matrícula individualizada, conforme as medidas, área e confrontações demarcadas no Edital de Leilão nº [•]/SGM/[•];

11ª) que eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no Imóvel ora vendido não poderão ser invocadas pelo (a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a título de compensação do preço pago, e eventual procedimento de retificação judicial ou extrajudicial que se fizer necessário, ficará a cargo exclusivo do(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), sem quaisquer ônus para a OUTORGANTE VENDEDORA;

12ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a partir desta data, assume todas as obrigações e responsabilidades decorrentes da titularidade do Imóvel;

13ª) as despesas com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU serão assumidas integralmente pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a partir da data da imissão na posse do Imóvel, ainda que venham a ser lançados em nome da OUTORGANTE VENDEDORA ou deixem de ser lançados formalmente, sendo que eventuais débitos anteriores são de responsabilidade da OUTORGANTE VENDEDORA;

14ª) que a presente escritura é feita sem ônus ou despesas para a OUTORGANTE VENDEDORA, inclusive as decorrentes desta escritura e do seu registro, cabendo ao (à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) o pagamento dos tributos e custas necessárias à outorga de escritura e registro na matrícula respectiva;

15ª) que as PARTES dão à presente transação o valor de R\$ [●] (●) para efeitos fiscais, autorizando, ainda, o senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a promover todos os registros e averbações que se fizerem necessários.

16ª) que, pela OUTORGANTE VENDEDORA, me foi dito que:

a) o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoas reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele, ressalvado o previsto na cláusula 8ª desta Escritura;

b) apresenta a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente ao CNPJ nº 46.392.130/0001-18, sob código de controle [●], emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em [●] às [●], com validade até [●];

c) se compromete a assinar eventuais escrituras de rratificações em razão de eventuais exigências formuladas pelo oficial de registro de imóveis competente, bem como a fornecer todo e qualquer documento existente, necessário ao registro da presente escritura;

17ª) a seguir, pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), me foi dito que:

a) aceita como válida e boa para outorga da presente escritura, a declaração firmada pela OUTORGANTE VENDEDORA;

b) corre por sua conta as despesas da presente escritura definitiva, tais como emolumentos de tabelião, recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis ("ITBI"), registros, microfilmes, processamentos de dados, traslados, certidões, e quaisquer outras taxas ou emolumentos criados pelo poder público competente;

c) dispensa, nos termos do Parecer Normativo de 16/01/1986, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial da Justiça, na edição de 17/01/1986, as certidões de que trata o artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985, aceitando como válida e boa para outorga desta escritura;

d) aceitava, como de fato aceita, a presente Escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres;

e) renúncia, com a presente Escritura, qualquer direito de questionamento em relação às medidas do Imóvel, declarando ter realizado as aferições devidas e aceitando a presente transação no formato *ad corpus*.

18ª) o ITBI devido pela presente venda e compra, no valor de [●], foi recolhido em [●] de [●] de 20[●] pelo órgão de arrecadação da Prefeitura Municipal de São Paulo, apresentada pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), conforme guia de transação DAMSP nº [●]; e

19ª) que, nos termos do Provimento CG/SP nº 13/2012 e Comunicado nº 614/2012 da Corregedoria Geral da Justiça, fiz a consulta a Central de Indisponibilidade de Bens nesta data, verificando resultado NEGATIVO em nome da OUTORGANTE VENDEDORA e do OUTORGADO COMPRADOR, comprovado com o relatório de consulta que recebeu o código: HASH nº [●].

Finalmente, pelas PARTES, me foi dito que aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém e se declara, em caráter irretratável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando herdeiros e outros sucessores. De como assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavei o presente instrumento, que feito e sendo lido em voz alta, foi achado conforme, seguindo-se assinaturas e outorga.

**ANEXO C – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS**

**LEILÃO Nº 009/SGM-SEDP/2024**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000408-0**

**LEI AUTORIZATIVA:** Lei Municipal nº 17.552/2021

**À**

**SGM.**

[Cidadão ou empresa interessada na LICITAÇÃO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(ões) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL de Leilão nº [●]/SGM/[●].

Número da questão: item ou subitem.

**Esclarecimento Solicitado**

1. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
2. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
3. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].

Atenciosamente,

[Assinatura do Cidadão/Interessado]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]



**ANEXO D – MODELO PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS SESSÕES PÚBLICAS**  
(PAPEL TIMBRADO DA PROPONENTE – se pessoa jurídica)

**LEILÃO Nº 009/SGM-SEDP/2024**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000408-0**

**LEI AUTORIZATIVA:** Lei Municipal nº 17.552/2021

Nome/Razão Social, [•], (CPF/CNPJ), com endereço/sede nesta Capital na [•], Município, Estado, CEP, representado pelo Senhor(a) [•], portador da Cédula de Identidade RG nº [•], expedido pela [•], inscrito no CPF/MF sob nº [•], residente e domiciliado na [•], nomeia e constitui seu bastante procurador(a) o(a) Senhor(a) [•], nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº [•], expedido pela [•], inscrito no CPF/MF sob nº [•], residente e domiciliado(a) na [•], a quem confere poderes especiais para representá-lo(a) na sessão pública de leilão, que será realizada na LICITAÇÃO em epígrafe, podendo para tanto ofertar lances, rubricar documentos, tomar ciência de decisões e receber notificações, interpor e desistir de recursos, apresentar manifestações e assinar as atas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

---

Assinatura (com firma reconhecida)



**ANEXO E – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO**

(papel timbrado da proponente – se pessoa jurídica)

**LEILÃO Nº 009/SGM-SEDP/2024**

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000408-0**

**LEI AUTORIZATIVA:** Lei Municipal nº 17.552/2021

**À**

**SGM**

Em cumprimento aos ditames Editalícios, declaro(amos), sob as penalidades cabíveis, que inexistente fato impeditivo à minha (nossa) participação no certame licitatório em referência, bem como concordo(amos) plenamente com as condições constantes no EDITAL e seus ANEXOS.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

LICITANTE – cédula de Identidade e CPF

LICITANTE – CNPJ

Nome por extenso do representante legal

Cédula de Identidade e CPF