EDITAL DE LEILÃO Nº 02/2026

PROCESSO Nº 1.178/2026

O **MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO/SP,** pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ./MF sob nº 45.368.545/0001-93 , com sede Rua Sete de Setembro nº 398, Bairro Centro, Santa Rosa do Viterbo/SP, CEP: 14270-970 neste ato representado pelo Prefeito do Município, no uso de suas atribuições, em conformidade com os dispositivos legais da Lei Federal 14.133/2021, em especial nos artigos, 28, IV, e 31, seus parágrafos e incisos, a Lei Municipal nº 5599/26, a Lei Complementar nº 438/2025, e demais legislações pertinentes, visando o conhecimento de todos os interessados, vem tornar público que realizará LEILÃO na modalidade ONLINE, pelo critério MAIOR LANCE, igual ou superior ao valor de 70% da avaliação prévia, objetivando a venda dos bens pertencentes ao município, na situação em que se encontram, de acordo com as regras e especificações deste edital.

1 - DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente edital,a alienação dos **imóveis**, pertencentes à Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo/SP, relacionados no Anexo I, no qual consta as informações sobre o bem e valor de lance inicial.

1.2. Os bens doravante mencionados serão vendidos no estado e condições que se encontram, sem garantia, não cabendo ao Comitente nem ao Leiloeiro Oficial a responsabilidade por vícios aparentes ou ocultos, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo nenhuma reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

1.3. As eventuais imagens divulgadas nas plataformas e canais de divulgação possuem caráter meramente ilustrativo, recomendando-se aos licitantes a realização de visita técnica prévia, para verificação do estado e conservação do objeto a ser leiloado

2 - DAS CONDIÇÕES GERAIS, CIÊNCIA E ACEITAÇÃO

2.1. O interessado deverá, com antecedência, ler integralmente este edital e realizar seu cadastramento nos portais eletrônicos do leilão, estando ciente e de acordo com todas as normas aplicáveis.

2.2. A partir do momento em que o interessado se habilita na plataforma do leilão, declara, para todos os fins de direito, que tem pleno conhecimento e está de acordo com todas as regras, condições e disposições estabelecidas neste Edital, manifestando sua concordância e aceitação plena, irrevogável e irretratável. Declara, ainda, estar ciente das demais obrigações legais decorrentes de sua participação no leilão, não sendo admitidos questionamentos posteriores, sob qualquer alegação ou justificativa, inclusive quanto ao eventual desconhecimento das normas deste Edital ou da legislação aplicável.

2.3. Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores ou emancipadas e pessoas jurídicas regularmente constituídas que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório.

2.4. Não poderão participar do leilão os servidores e agentes públicos municipais, de qualquer condição, da Prefeitura Municipal de Santa Rosa de Viterbo/SP.

3 - DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

3.1. Os interessados poderão participar do presente leilão por meio da internet, sendo os lances encaminhados por meio do portal do leiloeiro ou plataforma de divulgação.

3.2. Para a participação do leilão, os interessados deverão se cadastrar no portal do leiloeiro wwww.fernandoleiloeiro.com.br ou plataforma www.mgl.com.br a partir de e-mail próprio, criar sua senha de acesso e encaminhar os devidos documentos para ativaçãodo cadastro conforme normas do site.

3.2.1. Se pessoa física:

I. Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG ou a CNH.
II. Comprovante de emancipação, quando for o caso.
III. Comprovante de endereço atualizado.
IV. Selfie portando documento atualizado

3.2.2. Se pessoa jurídica:

I. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.
II. Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG;
III. Autorização(Procuração Autenticada).
IV. Última alteração contratual
V. Inscrição estadual e municipal se for o caso.
VI. Comprovante de endereço atualizado.
VII. Selfie portando documento atualizado

3.3. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da equipe do Leiloeiro em horário comercial pelo telefone 0800 242 2218.

3.4. É de exclusiva responsabilidade do usuário a guarda, o sigilo e o uso de seu login e senha, bem como todas as operações, atos e transações realizadas na plataforma de leilões por meio de suas credenciais, não cabendo ao Comitente Vendedor ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade por danos, prejuízos ou perdas decorrentes de uso indevido, ainda que por terceiros.

3.4.1. Os lances ofertados na plataforma são realizados após o cumprimento de etapas de segurança, incluindo autenticação por login e senha do usuário, sendo considerados atos válidos, irretratáveis e vinculantes.

3.5. Serão aceitos lances online (via internet) exclusivamente dos participantes que estiverem devidamente cadastrados no site e habilitados para o respectivo leilão.

3.6. Os lances realizados via internet não garantem ao participante qualquer direito em caso de recusa pelo leiloeiro, especialmente em razão de falhas técnicas, quedas do sistema, problemas de conexão com a internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências que impeçam a correta recepção do lance, uma vez que a internet e o site do leiloeiro constituem apenas meios facilitadores para a oferta de lances.

3.7. Ao optar pela participação no leilão por meio eletrônico, o interessado assume integralmente os riscos decorrentes de falhas, interrupções ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação, questionamento ou pedido de indenização em

face do leiloeiro ou do comitente vendedor.

4 DO LEILOEIRO

4.1. O presente Leilão será realizado por intermédio do Leiloeiro Público Oficial, Senhor Fernando Caetano Moreira Filho, devidamente matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob o número 1.247.

5 DO LOCAL, DATA E HORA DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO

5.1. O leilão será realizado de forma eletrônica, com participação dos interessados tanto pelo portal do leiloeiro www.fernandoleiloeiro.com.br quanto pela plataforma www.mgl.com.br, sendo os lances ofertados em qualquer uma das plataformas processados simultaneamente e submetidos às mesmas regras deste edital.

5.2. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.

5.3. **Os lances on-line iniciarão no dia 22/04/2026 e a abertura da sessão ocorrerá no dia 21/05/2026 a partir das 9:00 horas (horário de Brasília/DF), com encerramento dos lotes de forma sequencial conforme normas do site.**

5.4. Os bens serão leiloados e encerrados individualmente, conforme as disposições da plataforma. Os lotes que não receberem lances na primeira chamada poderão ser reabertos para uma segunda chamada no mesmo dia, com encerramento até às 17h00.

6 - DO HORÁRIO, LOCAL, VISITAÇÃO AOS BENS:

6.1. Os bens objetos deste leilão poderão ser visitados pelos interessados no local e período abaixo mencionado, no horário de 08:00 às 11:00 e de 13:00 às 16:00 horas, conforme disponibilidade do Comitente.

6.1.1. Dias de visitação: 11/05/2026 a 18/05/2026

6.1.2. Locais: Rua Francisco Carvalho de Andrade, nº 234, identificado pelo Cadastro Municipal nº 0101.0282.003 e Matrícula nº 2.695 na cidade de Santa Rosa de Viterbo/SP, e/ou Rua : Lazinho Antonio de Oliveira nº 620, Lote B5, da Quadra B, do Distrito Industrial do Jardim Petrópolis, Área de 1.252,84 m²(Hum mil,duzentos e cinquenta e dois metros e oitenta e quatro decimetros quadrados) Matrícula 17.781, Folha 1.Registro de Imóveis Comarca de Santa Rosa de Viterbo-SP.

6.1.3. Contato para informações complementares: (16) 3954-8812 falar com Guilherme Felizardo (Chefe de Gabinete).

6.2. Cabe aos interessados, nos dias determinados para visitação, vistoriar e examinar os imóveis, bem como levantar condições dos respectivos documentos e estado de conservação, a fim de se inteirarem de suas particularidades.

6.3. Caso o licitante opte por não visitar o(s) bem(ns), assumirá total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-lo(s).

6.4. Após a licitação e ou arrematação não poderá alegar desconhecimento como forma de impedir a correta formulação da proposta ou do integral cumprimento do edital e nem reivindicações posteriores.

7 – DOS ESCLARECIMENTOS:

7.1. Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados em até 03 (três) dias úteis anteriores à data fixada para o leilão, nominalmente ao leiloeiro, por meio do e- mail fernandoleiloeiro@fernandoleileiro.com.br ou ao Comitente por meio do e-mail pregoeiro@santarosa.com.br

8 - DO ESTADO DE USO E CONSERVAÇÃO DOS IMÓVEIS

8.1. Os imóveis, serão vendidos no estado em que se encontram e sem garantia, não cabendo ao Comitente/Vendedor ou ao Leiloeiro Público Oficial qualquer responsabilidade por vícios aparentes ou ocultos, defeitos estruturais, divergências cadastrais, restrições administrativas ou judiciais, ônus de qualquer natureza, ou ainda por eventuais despesas com reparos, regularizações, desocupação ou quaisquer outras providências necessárias à utilização, posse ou transferência do bem arrematado.

8.2. Os imóveis serão alienados/vendidos no estado e situação jurídica em que se encontram, competindo exclusivamente ao arrematante/adquirente adotar todas as providências administrativas ou judiciais necessárias à eventual desocupação, imissão na posse, regularização registral, fiscal ou de qualquer outra natureza, assumindo integralmente os ônus, despesas e riscos decorrentes, inexistindo obrigação do Comitente e/ou do Leiloeiro quanto à efetiva transferência da posse ou domínio pelos adquirentes.

8.3. A venda dos imóveis será feita ad corpus, ou seja, no estado material e situação jurídica em que se encontram, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões dos imóveis constantes nos seus registros. As eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelos arrematantes, sem ônus para o Município e/ou Leiloeiro, porquanto as descrições constantes deste edital constam dos respectivos títulos aquisitivos. As eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações não ensejarão a devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

8.4. O Leiloeiro Público Oficial e o Comitente/Vendedor não se enquadram na condição de fornecedores ou comerciantes, sendo aqueles, meros mandatários, ficando EXIMIDOS de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir, nos termos do art. 663, do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade em caso de evicção (art. 448, do Código Civil Brasileiro) e ou tributária, relativamente aos bens alienados (vendidos).

9 - DA DOCUMENTAÇÃO E REGULARIZAÇÃO

9.1. Compete ao interessado consultar, previamente, junto aos órgãos competentes, a situação documental dos bens, inclusive quanto à existência de eventuais restrições, impedimentos administrativos, exigências de vistoria ou outras pendências, ciente de que

a regularização do bem é de inteira responsabilidade do arrematante.

9.2. Serão de exclusiva responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à formalização da transferência da propriedade, tais como: pagamento do ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis), taxas, alvarás, certidões imobiliárias e pessoais do vendedor quando exigidas, lavratura de escritura pública, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, recolhimento de laudêmio, obtenção de certidões ou autorizações específicas, inclusive em casos de eventual enfiteuse ou aforamento, ainda que não declarados ao tempo da alienação, bem como regularizações perante a Receita Federal ou quaisquer outros órgãos públicos.

9.3. As documentações (nota de arrematação, carta e ata do leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo Comitente e/ou Leiloeiro. Devendo, caso seja autorizada, apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida.

9.4. É de responsabilidade do Leiloeiro exclusivamente a expedição da Nota de Arrematação, a qual será entregue ao arrematante e possui fé pública, sendo documento hábil para comprovação da aquisição do bem.

9.5. O leiloeiro oficial atua como mero mandatário da alienação, não possuindo qualquer responsabilidade sobre a situação documental do bem, nos termos do art. 663 do Código Civil. A não obtenção da transferência por qualquer motivo não dará ao arrematante o direito de pleitear a anulação do arremate, a devolução de valores ou qualquer tipo de indenização.

10 DOS REGISTROS DE LANCES

10.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital e portal.

10.2. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, devendo acessar o site com seu login e senha, observando o valor mínimo para o objeto constante do anexo I desse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o maior lance por este **desde que homologado pelo Comitente**.

10.3. Os lances ofertados na plataforma são realizados após o cumprimento de etapas de segurança, incluindo autenticação por login e senha do usuário, sendo considerados atos válidos, irretratáveis e vinculantes. Assim, lances registrados de forma equivocada, indevida ou por erro de digitação não serão cancelados, anulados ou desconsiderados, permanecendo íntegros e exigíveis, não cabendo ao Comitente Vendedor ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade ou obrigação de revisão.

10.4. O interessado poderá oferecer lances sucessivos, desde que superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

10.4.1. Lances automáticos - O Usuário poderá programar lance automático, de forma que, se outro Usuário cobrir seu lance, o sistema registrará automaticamente a oferta lance até o valor limite programado, respeitando o incremento mínimo

previsto no portal. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

10.5. Na sucessão de lances, a diferença do valor não poderá ser inferior ao valor indicado pelo portal, podendo o Comitente ou o Leiloeiro alterar o incremento no decorrer do leilão, tornando público a alteração.

10.6. A Comissão de Leilão e o Leiloeiro se reservam o direito de cancelar o lance se verificada alguma irregularidade praticada pelos licitantes ou qualquer pessoa que tenha interesse em prejudicar a realização do leilão, garantindo a igualdade de participação a todos os licitantes.

10.7. Os valores indicados no Anexo I deste edital possuem caráter referencial e destinam-se exclusivamente a indicar o valor inicial para início da disputa dos respectivos lotes, não representando valor mínimo de venda, ficando o resultado final de cada lote condicionado à homologação e aceitação do Comitente/Vendedor.

10.7.1. Por conveniência administrativa, o Comitente/Vendedor poderá reavaliar os valores iniciais, inclusive deixar de homologar o resultado do lote, não sendo gerado ao participante ou arrematante qualquer direito adquirido, expectativa de direito ou indenização.

10.8. Caso o lote não receba lances, o Comitente/Vendedor poderá reavaliar o bem e realizar nova tentativa de alienação, em condições e valores a serem definidos, não gerando aos participantes qualquer direito adquirido ou expectativa de direito.

11 DA ARREMATAÇÃO DOS BENS

11.1. Após a arrematação, que se consuma com o encerramento do prazo da oferta de lances, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência total ou parcial dos arrematantes quanto aos lotes arrematados, sob pena de infringir o Artigo 337 do Código Penal Brasileiro e penalidades nos termos da lei 14.133/2021.

11.2. Os atos de adjudicação e homologação serão praticados, com base no § 4°, do inciso V, do Art.31, da Lei n°14133/2021, cabendo à Comissão de Licitação a adjudicação de cada lote ao seu arrematante, e ao Prefeito Municipal a homologação do certame.

11.3. É proibido ao arrematante, ceder, permutar, transferir, vender ou negociar sob qualquer forma, o bem arrematado antes da efetiva retirada e/ou transferência de propriedade do bem.

11.4. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

11.5. Caso o arrematante não cumpra as obrigações assumidas, poderá o Comitente/Vendedor, em conjunto com o Leiloeiro Público Oficial, convocar os demais licitantes, sucessivamente, observada a ordem decrescente dos lances ofertados (do maior para o menor), para que assumam a arrematação nas mesmas condições e prazos originalmente previstos, desde que o valor do lance não seja inferior ao valor mínimo estipulado para o lote e mediante homologação do Comitente/Vendedor.

11.6. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão,

principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei nº 14.133/2021 e no Código Penal Brasileiro.

12 - DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS

12.1. O pagamento do valor da arrematação e da comissão do Leiloeiro fica expressamente condicionado à homologação do resultado pelo Comitente/Vendedor, a qual deverá ocorrer no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas após a finalização da sessão do leilão, devendo o arrematante **aguardar a confirmação da homologação** para realizar qualquer pagamento.

12.2. **Prazo de pagamento:** O Arrematante terá o prazo máximo de 02 (dois) dias úteis, contados da data da homologação, para efetuar o pagamento integral dos valores de arrematação e da comissão do Leiloeiro.

12.3. O pagamento dos bens arrematados deverá ser efetuado, conforme as orientações a serem encaminhadas pela equipe do Leiloeiro, observando-se as condições abaixo:

12.3.1. O valor correspondente à arrematação deverá ser pago diretamente ao Comitente/Vendedor, em conta bancária a ser oportunamente informada pelo Leiloeiro.

12.3.2. Os imóveis poderão ser pagos pelos arrematantes da seguinte forma:

- À vista ou;

A arrematação com pagamento parcelado observará, no mínimo, as seguintes condições:

I –Pagamento de entrada correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) do valor da arrematação, no prazo definido no edital;

II – Pagamento do saldo residual em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas, cada uma corrigida mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro que venha a substituí-lo oficialmente.

III – quitação das parcelas por meio de guia de recolhimento emitida pelo Setor Municipal de Tributos, cuja amortização do título creditará referido valor em conta bancária específica para esse fim.

12.4..Não será admitida, para fins de pagamento, a utilização de recursos provenientes de FGTS, financiamento imobiliário, carta de crédito ou qualquer modalidade de pagamento condicionada à aprovação de terceiros.

12.5. A comissão do Leiloeiro, correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, deverá ser paga diretamente ao Leiloeiro, por meio de boleto bancário ou chave PIX, a serem por ele informados.

12.6. As despesas bancárias decorrentes da forma de pagamento escolhida (TED, DOC, boleto, entre outros) são de responsabilidade exclusiva do arrematante, não sendo passíveis de dedução do valor devido ao Leiloeiro ou ao Comitente. Na hipótese de emissão de boleto bancário pelo Leiloeiro, incidirá sobre o valor a taxa bancária de R$ 3,60 (três reais e sessenta centavos) por boleto emitido.

12.7. Na hipótese de descumprimento do pagamento pelo arrematante vencedor, poderá o Comitente/Vendedor, a seu critério, convocar os licitantes remanescentes, observada a ordem decrescente dos lances ofertados, para que assumam a arrematação nas mesmas

condições e prazos originalmente estabelecidos, desde que o valor do lance atenda ao valor mínimo previsto para o lote e seja devidamente homologado.

13 DA INADIMPLÊNCIA E SANÇÕES

13.1. Estarão sujeitas às sanções e penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021, e suas alterações, sem prejuízo da aplicação de outras previstas em legislação específica, todas as pessoas físicas ou jurídicas que participarem do leilão.

13.2. O arrematante vencedor será considerado desistente caso não cumpra quaisquer das condições, prazos ou obrigações previstos neste Edital.

13.3. O não pagamento do valor da arrematação e/ou da comissão do Leiloeiro caracterizará a desistência do arrematante em relação ao respectivo lote, sujeitando-o, ainda, à aplicação das seguintes multas:

13.3.1. Valor 15% (quinze por cento) do valor do lance vencedor a ser recolhido junto ao Contratante.

13.3.2. Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor a ser recolhido junto ao Leiloeiro.

13.4. O arrematante inadimplente ficará impedido de participar de novos leilões divulgados ou realizados no site do Leiloeiro, tendo seu cadastro bloqueado provisoriamente, sendo que eventuais cadastros vinculados ou relacionados ao cadastro bloqueado poderão, igualmente, ser suspensos.

13.5. O bloqueio provisório de participação (suspensão), pelo qual o participante permanece impedido de participar de leilões realizados nas plataformas vinculadas, poderá ocorrer, dentre outras, nas seguintes hipóteses:

a. Não cumprimento do prazo para pagamento;
b. Inadimplência;
c. Não cumprimento do prazo de retirada dos bens;
d. Descumprimento de qualquer disposição deste edital;

13.5.1. O participante suspenso poderá solicitar a reavaliação e eventual desbloqueio de seu cadastro mediante contato com a equipe do Leiloeiro, que analisará o pedido e, se deferido, procederá à reativação do cadastro.

13.5.2. O bloqueio definitivo do cadastro poderá ser aplicado nos casos de reiteradas desistências, descumprimento recorrente dos prazos de pagamento ou retirada, bem como quando for constatado o envolvimento do participante em tentativas de fraude ou irregularidades nos procedimentos do leilão.

14 - DA ATA

14.1. Encerrado o Leilão, será lavrada ata na qual figurarão os lotes arrematados, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

15 - DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

15.1. A transferência de propriedade do bem arrematado, bem como a retirada dos documentos pertinentes junto ao Comitente, correrão exclusivamente por conta do arrematante, que deverá observar integralmente a legislação vigente.

15.2. A lavratura da escritura somente ocorrerá após a quitação integral do valor da arrematação. Quando será outorgada a respectiva Escritura Pública de Compra e Venda, cuja lavratura se dará perante Tabelião de Notas indicado pelo VENDEDOR.

15.2.1. Na hipótese de existirem pendências documentais que impeçam a imediata formalização da escritura, ficará facultado ao VENDEDOR celebrar Compromisso Particular de Compra e Venda, permanecendo a outorga da escritura definitiva condicionada à regularização das referidas pendências e à prévia quitação integral do preço.

15.3. O arrematante terá o prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data do pagamento do imóvel, para regularização da transferência para seu nome correndo por sua conta exclusiva as despesas pertinentes. O prazo pode ser prorrogado mediante a devida justificativa.

16 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1. A participação no leilão, mediante prévia habilitação nos termos deste Edital, implica a aceitação plena, irretratável e irrevogável de todas as condições nele estabelecidas, bem como das regras de utilização da plataforma eletrônica por meio da qual o leilão será realizado.

16.2. O interessado é inteiramente responsável pela veracidade, autenticidade e legitimidade das informações e documentos apresentados para fins de habilitação e participação no certame, respondendo civil, administrativa e penalmente por eventuais inconsistências ou irregularidades.

16.3. Não será admitida, em qualquer hipótese, alegação de desconhecimento das disposições editalícias como fundamento para o descumprimento de obrigações assumidas ou para afastar a aplicação das penalidades cabíveis.

16.4. As imagens, fotografias, vídeos e demais registros visuais disponibilizados no portal eletrônico do leilão possuem caráter meramente ilustrativo, não servindo como parâmetro exclusivo para avaliação do estado dos bens. A arrematação pressupõe o conhecimento das condições reais dos bens, sendo facultada aos interessados a realização de vistoria prévia, nos termos deste Edital.

16.5. Todos os horários previstos neste Edital, no aviso de leilão e durante a sessão pública observarão, obrigatoriamente, o horário oficial de Brasília/DF, inclusive para fins de registro no sistema eletrônico, contagem de prazos e demais atos do procedimento.

16.6. Os leilões realizados em ambiente eletrônico estão sujeitos, por sua própria natureza, a eventuais falhas, interrupções ou instabilidades dos serviços de internet, bem como do sistema informatizado utilizado para a realização do certame.

16.6.1. O Leiloeiro não se responsabiliza por danos, prejuízos ou perdas decorrentes de falhas técnicas, interrupções, congestionamento de redes ou incompatibilidades

nos equipamentos, sistemas ou meios de acesso utilizados pelos licitantes que venham a impedir, dificultar ou comprometer sua participação no leilão.

16.7. Na ocorrência de falhas técnicas relevantes que comprometam a regularidade ou a competitividade do certame, o leilão poderá ser suspenso e retomado em data e horário oportunamente divulgados, garantindo-se a ampla participação dos interessados.

16.8. O Comitente poderá, a qualquer tempo, até a efetiva entrega do bem ao arrematante, revogar o leilão, no todo ou em parte por razões de interesse público devidamente motivadas, ou anulá-lo quando constatada ilegalidade, sem que disso decorra direito a indenização, ressalvada a restituição de valores eventualmente pagos, na forma da lei.

16.9. Fica reservado ao Comitente o direito de alterar a composição dos lotes, inclusive quanto à inclusão, exclusão, desdobramento ou reunião de bens, quando necessário ao atendimento do interesse público, observados os princípios da legalidade, publicidade e isonomia.

16.10. O Comitente e o Leiloeiro poderão proceder à correção de erros materiais, formais ou de digitação, desde que tais correções não alterem substancialmente o objeto ou as condições essenciais do certame.

16.11. Integra o presente Edital, para todos os efeitos legais, o **Anexo I – Relação dos Imóveis;**

Santa Rosa de Viterbo/SP, 17 de abril de 2026.

Omar Nagib Moussa
Prefeito Municipal de Santa Rosa de Viterbo/SP

ANEXO I LEILÃO
RELAÇÃO DOS BENS MÓVEIS

LOTE	DESCRIÇÃO	LANCE INICIAL	DÉBITOS E DOCUMENTOS
01	Um prédio comercial, construído de tijolos, coberto de telhas, com 02(dois) cômodos, e os respectivo terreno medindo 21,06 m(vinte e um metros e sei centímetros) de frente e fundo , por 14,17m.(quatorze metros e dezessete centimetros) de ambos os lados, de frente aos fundos, encerrando a área de 298,42m²(duzentos e noventa e oito metros quadrados e quarenta e dois centímetros quadrados), confrontando pele frente com a Rua Municipal, de um lado com a Rua 7 de Setembro, de outro lado e pelo fundo com propriedade de Lazinho Antônio de Oliveira, situado nesta cidade e Comarca de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, na Rua Municipal nº234, esquina da Rua Sete de Setembro, na quadra completada pelas Ruas José Bonifácio e Avenida Rio Branco. Cadastro Municipal, nº 101.0282.003 Matrícula 2695.	172.666,67	Caberá ao arrematante a verificação detalhada e atualização dos débitos para regularização.
02	Um terreno constituído pelo Lote B5, da Quadra B, do Distrito Industrial do Jardim Petrópolis, com as seguintes medidas e confrontações: medindo 24,01 metros de frente para a Rua Lazinho Antônio de Oliveira, lado par, 14,14 metros em curva num raio de 9,00 metros pelo lado esquerdo para quem de frente olha para o referido lote, confluência da referida Rua com a Rua Maria Aparecida Ferreira, lado impar, dai , deflete a direita em linha reta, na distância de 18,00 metros, confrontando com a Rua Maria Aparecida Ferreira, dai, deflete a direita em linha curva, na distância de 12,36 metros , confrontando com a Rua Maria Aparecida Ferreira, dai deflete a direita, na distância de 27,85 metros, confrontando com o lote B6, dai deflete a direita na distância de 39,40 metros, confrontando com o lote B4, encerrando a Área de 1.252,84 m²(Hum mil,duzentos e cinquenta e dois metros e oitenta e quatro decimetros quadrados) Matrícula 17.781, Folha 1.Registro de Imóveis Comarca de Santa Rosa de Viterbo-SP.	721.700,00	Caberá ao arrematante a Verificação detalhada e atualização dos débitos para regularização.

ANEXO II - MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

CONTRATO Nº ...../2026
LEILÃO nº 02/2026 - Processo: 1178/2026

"CONTRATO DE COMPRA E VENDA QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO E "

O MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DE VITERBO, com sede a Rua Sete de Setembro, n.º 398, no bairro Centro, na cidade de Santa Rosa de Viterbo, Estado de São Paulo, inscrito(a) no CNPJ sob o n. 45.368.545/0001-93, neste ato representado pelo Sr. OMAR NAGIB MOUSSA, Prefeito Municipal, doravante denominado **VENDEDOR** , e de outro lado comparece _____, inscrito (a) no _____ sob o n°

_____, localizado (a) no endereço _____, representado (a) por

_____, doravante denominado (a) **COMPRADOR(A)**, e por ele(a) foi dito que assina o presente **CONTRATO DE COMPRA E VENDA**, oriundo do procedimento licitatório na modalidade LEILÃO nº 02/2026, no processo administrativo nº. 1.178/2026, nos termos autorizados pela Lei Complementar Municipal n. 442/25, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

O objeto do presente contrato é a alienação do lote _, conforme descrito: "_____

_____
_____
_____

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O presente compromisso de compra e venda é realizado "*ad corpus*", considerando-se dessa forma, que o(a) COMPRADOR(A) examinou criteriosamente as condições físicas do imóvel, lei de zoneamento e Plano Diretor do Município de Santa Rosa de Viterbo.

PARÁGRAFO SEGUNDO – Considera-se que as obrigações contidas no Edital de LEILÃO nº 02/2026, fazem parte integrante do presente Compromisso de Compra e Venda, vinculando os termos aqui estipulados ao que foi previsto naquele procedimento.

CLAUSULA SEGUNDA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O valor total da compra e venda do imóvel é de R$ _____ (_____), correspondente ao lance vencedor no leilão**.**

PARÁGRAFO SEGUNDO:**.** O pagamento será efetuado conforme a opção de pagamento vencedora na proposta do leilão**:**

a) À Vista: Pagamento integral do valor da arrematação por meio de _____, deverá ser pago no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da assinatura do Contrato de Compra e Venda,

a1) O valor deverá ser recolhido, através de deposito identificado, na conta corrente n.º xxxxx, agencia 3345-6, Banco do Brasil, CNPJ: 45.368.545/0001-93, O referido depósito deverá ser identificado com os dados do arrematante e do lote adquirido.

b) Parcelado: Entrada de 25% (vinte e cinco por cento) no ato da assinatura do contrato e saldo em até 24 (vinte e quatro) prestações mensais e consecutivas, corrigidas mensalmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou outro que venha a substituí-lo oficialmente**.**

CLÁUSULA TERCEIRA - DA PROPRIEDADE

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O MUNICÍPIO é proprietário possuidor, a justo título, livre e desembaraçado de todos e quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, hipotecas de qualquer natureza, arrestos, sequestro, foro ou pensão, quite de impostos, taxas e tributos até o corrente ano, do imóvel objeto deste contrato.

CLÁUSULA QUARTA- DO COMPRADOR(A)

PARÁGRAFO PRIMEIRO - O(A) PROMITENTE COMPRADOR(A) se obriga a pagar o referido imóvel ao MUNICÍPIO, na forma do Edital de LEILÃO nº 02/2026, o preço certo e ajustado conforme Parágrafo Segundo da Cláusula Segunda, observado ainda o disposto no artigo 92, inciso XVI da Lei 14.133/2.021.

PARÁGRAFO SEGUNDO - O valor ofertado, expresso em reais, será pago conforme a cláusula segunda deste contrato, diretamente à PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA ROSA DE VITERBO.

CLÁUSULA QUINTA - DA ESCRITURA PÚBLICA

PARÁGRAFO PRIMEIRO - A Escritura Pública de Compra e Venda definitiva somente será outorgada à COMPRADORA após a quitação integral do valor da arrematação.

PARÁGRAFO SEGUNDO - A COMPRADORA terá o prazo de 30 (trinta) dias úteis após a quitação total do imóvel para assinar aEscritura, contados do aviso emitido pela VENDEDORA.

PARÁGRAFO TERCEIRO - Todas as despesas decorrentes da transmissão da propriedade, incluindo, mas não se limitando ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), custas com a lavratura da Escritura Pública, e seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, serão de responsabilidade exclusiva da COMPRADORA.

PARÁGRAFO QUARTO - A posse do imóvel será transferida à COMPRADORA no ato da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

CLÁUSULA SEXTA - DAS DESPESAS GERAIS

PARÁGRAFO ÚNICO - A partir da assinatura do presente instrumento, correrão, por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR(A), todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, e por este deverá ser pago nas épocas próprias e nas

repartições competentes, ainda que lançados em nome da PREFEITURA, ou de terceiros, assim como serão, desde já, de sua inteira responsabilidade, as despesas com o registro deste instrumento e da escritura definitiva de Compra e Venda no Registro de Imóveis, emolumentos notariais, e outros de qualquer natureza decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do Importo de Transmissão de Bens Imóveis.

CLÁUSULA SETIMA– DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

PARÁGRAFO PRIMEIRO: O presente Contrato é celebrado com **Cláusula Resolutiva Expressa**. O não cumprimento de qualquer das obrigações (Cláusula Segunda), especialmente a inadimplência de 03 (tres) parcelas consecutivas ou 05 (cinco) alternadas, implicará no vencimento antecipado do saldo deste Contrato, com oportunidade de quitação .

PARÁGRAFO SEGUNDO: Em caso de rescisão por culpa da COMPRADORA (inadimplência ou descumprimento de encargos), o domínio, a posse e as ações sobre o imóvel serão revertidos ao patrimônio da VENDEDORA, sem direito à devolução de valores pagos ou indenização a qualquer título por benfeitorias realizadas no local, conforme previsto na Lei nº 5.599/2026.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Ultrapassado o prazo estipulado no inciso anterior sem a devida quitação pelo arrematante, este desocupará o imóvel em prazo não superior a 30 (trinta) dias e as parcelas já quitadas serão convertidas em indenizatórias pelo tempo de ocupação do imóvel, não cabendo ao arrematante qualquer reembolso. implicará a rescisão imediata e automática do negócio, com a perda do direito de compra e a aplicação da reversão.

CLÁUSULA OITAVA - DAS PENALIDADES

PARÁGRAFO PRIMEIRO: - Comete infração administrativa, nos termos da lei, o licitante que, com dolo ou culpa:

a) Dar causa à inexecução parcial do contrato;
b) Dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
c) Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo/a pregoeiro/a durante o certame;

PARÁGRAFO SEGUNDO: Não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

PARÁGRAFO TERCEIRO: Recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

PARÁGRAFO QUARTO: Apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação

PARÁGRAFO QUINTO: Fraudar a licitação

PARÁGRAFO SEXTO: Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

a) Agir em conluio ou em desconformidade com a lei;
b) Induzir deliberadamente a erro no julgamento;

c) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
d) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013.

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

a. Advertência por escrito, quando do não cumprimento de quaisquer das obrigações contratuais consideradas faltas leves; assim entendidas, aquelas que não acarretam prejuízos significativos para o serviço Comprador (a);
b. Multa de 0,1% (um décimo por cento) até 0,2% (dois décimos por cento) por dia sobre o valor adjudicado em caso de atraso na execução dos serviços, limitada a incidência a 10 (dez) dias. Após o décimo dia e a critério da Administração, no caso de execução com atraso, poderá ocorrer a não aceitação do objeto, de forma a configurar, nessa hipótese, inexecução total da obrigação as- sumida, sem prejuízo da rescisão unilateral da avença;
c. 0,1% (um décimo por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor adjudicado, em caso de atraso na execução do objeto, por período superior ao previsto no subitem acima, ou de inexecução parcial da obrigação assumida;
d. O atraso superior a 15 (quinze) dias autorizará a COMPRADOR(A), a promover a rescisão do contrato, sem prejuízo das penalidades previstas na Lei 14.133/21.

PARÁGRAFO OITAVO: A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa à COMPRADOR(A), observando-se o procedimento previsto na Lei 14133/21.

PARÁGRAFO NONO: As multas devidas e/ou prejuízos causados à COMPRADOR(A), serão deduzidos dos valores a serem pagos, observada a legislação vigente.Caso o valor da multa não seja suficiente para cobrir os prejuízos causadospela conduta da empresa Contratada, a Contratante poderá cobrar o valor remanescente judicialmente

PARÁGRAFO DECIMO: Impedimento de licitar e contratar; e

PARÁGRAFO DECIMO PRIMEIRO: Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: Na aplicação das sanções serão considerados:

a. A natureza e a gravidade da infração cometida.
b. As peculiaridades do caso concreto.
c. As circunstâncias agravantes ou atenuantes.
d. Os danos que dela provierem para a Administração Pública.

PARÁGRAFO DECIMO TERCEIRO Para aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

PARÁGRAFO DECIMO QUARTO A recusa injustificada do adjudicatário em assinar o contrato, ou em aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração, caracterizará o descumprimento total da obrigação assumida e o sujeitará às penalidades e à imediata perda da garantia de proposta em favor do órgão ou entidade promotora da licitação.

PARÁGRAFO DECIMO QUINTO 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 a ser conduzido por comissão composta por 2 (dois) ou mais servidores estáveis, que avaliará fatos e circunstâncias conhecidos e intimará o licitante ou o adjudicatário para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.

PARÁGRAFO DECIMO SEXTO 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.

PARÁGRAFO DECIMO SETIMO 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.

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

PARÁGRAFO DECIMO NONO A aplicação das sanções previstas neste contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.

CLÁUSULA NONA - DA VIGÊNCIA

PARÁGRAFO ÚNICO Este contrato terá vigência da data da sua assinatura até 30 (trinta) dias após o pagamento do valor integral quitado.

CLÁUSULA DECIMA– DOS CASOS OMISSOS

PARÁGRAFO ÚNICO - Os casos omissos serão resolvidos por acordo entre as partes, à luz da legislação, da jurisprudência e da doutrina aplicáveis à espécie.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS

PARÁGRAFO PRIMEIRO: As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Os dados obtidos somente poderão ser utilizados para as finalidades que justificaram seu acesso e de acordo com a boa-fé e com os princípios do art. 6º da LGPD.

PARÁGRAFO TERCEIRO: É vedado o compartilhamento com terceiros dos dados obtidos fora das hipóteses permitidas em Lei.

PARÁGRAFO QUARTO: A Administração deverá ser informada no prazo de 5 (cinco) dias úteis sobre todos os contratos de sub-operação firmados ou que venham a ser celebrados pelo Comprador (a).

PARÁGRAFO QUINTO: Terminado o tratamento dos dados nos termos do art. 15 da LGPD, é dever do Comprador (a) eliminá- los, com exceção das hipóteses do art. 16 da LGPD, incluindo aquelas em que houver necessidade de guarda de documentação para fins de comprovação do cumprimento de

obrigações legais ou contratuais e somente enquanto não prescritas essas obrigações.

PARÁGRAFO SEXTO: É dever do Comprador (a) orientar e treinar seus empregados sobre os deveres, requisitos e responsabilidades decorrentes da LGPD.

PARÁGRAFO SETIMO: O Comprador (a) deverá exigir de sub-operadores e subComprador (a)s o cumprimento dos deveres da presente cláusula, permanecendo integralmente responsável por garantir sua observância.

PARÁGRAFO OITAVO: O Contratante poderá realizar diligência para aferir o cumprimento dessa cláusula, devendo o Comprador (a) atender prontamente eventuais pedidos de comprovação formulados.

PARÁGRAFO NONO: O Comprador (a) deverá prestar, no prazo fixado pelo Contratante, prorrogável justificadamente, quaisquer informações acerca dos dados pessoais para cumprimento da LGPD, inclusive quanto a eventual descarte realizado.

PARÁGRAFO DECIMO: Bancos de dados formados a partir de contratos administrativos, notadamente aqueles que se proponham a armazenar dados pessoais, devem ser mantidos em ambiente virtual controlado, com registro individual rastreável de tratamentos realizados (LGPD, art. 37), com cada acesso, data, horário e registro da finalidade, para efeito de responsabilização, em caso de eventuais omissões, desvios ou abusos.

PARÁGRAFO DECIMO PRIMEIRO: Os referidos bancos de dados devem ser desenvolvidos em formato interoperável, a fim de garantir a reutilização desses dados pela Administração nas hipóteses previstas na LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DO FORO

PARÁGRAFO ÚNICO - Fica eleito o foro da Comarca de Santa Rosa de Viterbo/SP, para dirimir eventuais controvérsias decorrentes do presente Contrato de Compra e Venda.

Por estarem assim acordados, firmam as partes o presente instrumento, fazendo-o bom e valioso, para ser integralmente cumprido, por si ou seus sucessores.

Santa Rosa de Viterbo, ...de de 202x

Omar Nagib Moussa

Vendedor

Comprador