

## PROCESSO LICITATÓRIO Nº 073/2024

### LEILÃO ONLINE Nº 001/2024

### EDITAL Nº 054/2024

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENTIM GENTIL, ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita sob o CNPJ/MF nº 46.599.833/0001-11, estabelecida na Praça Jacilândia, nº 4-33, Centro, em Valentim Gentil – SP, CEP 15520-000, representado por **ADILSON JESUS PEREZ SEGURA**, portador RG nº 14.177.217 SSP/SP e do CPF nº 045.832.498-10, na qualidade de PREFEITO MUNICIPAL, neste ato, representando a Municipalidade de Valentim Gentil, doravante denominada simplesmente de PREFEITURA ou CONTRATANTE e, de outro lado **MAURÍCIO SAMBUGARI APPOLINÁRIO**, LEILOEIRO OFICIAL com registro na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 1020, portador de RG nº 24.762.716-1 e CPF nº 067.458.528-37 estabelecido na cidade de Andradina SP, na Rua Manoel Teixeira de Freitas, nº. 1708, 1º Andar, Centro, CEP 16.900-022, denominado simplesmente CONTRATADO, com fundamento no Contrato nº. 017/2024, oriundo do Processo Administrativo nº 005/2024, Pregão Eletrônico nº 004/2024, com fulcro disposto na Lei Federal nº 14.133/21 e demais alterações, tendo entre si justos e contratados o que se segue, faz saber:

A Prefeitura do Município de Valentim Gentil, na forma da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações, e demais normas pertinentes, torna público que se acha aberta nesta Prefeitura, a Licitação na modalidade **LEILÃO PÚBLICO** do Tipo **MAIOR LANCE**, objetivando a alienação de bens, por meio eletrônico, descritos na lei Municipal Nº 2.572/23 e lei Municipal Nº 2.595/24, disponíveis para consulta no link: [https://www.camaravalentimgentil.sp.gov.br/portal/leis\\_decretos](https://www.camaravalentimgentil.sp.gov.br/portal/leis_decretos) e, para tanto, coloca à disposição dos interessados as normas a serem observadas na sua realização, como a seguir se estabelece:

## 1 DO OBJETO

**1.1** O Leilão Público nº 001/2024 de que trata o presente **EDITAL**, autorizado pela Secretaria Municipal Gestão de Serviços Públicos, Transporte e Trânsito, Processo Administrativo nº 073/2024, tem por objeto a alienação de bens imóveis do município identificados no **Anexo I** deste Edital.

**1.2** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, ficando a transferência por conta do ARREMATANTE, isentando assim a Prefeitura de Valentim Gentil, a plataforma [www.andraleiloes.com.br](http://www.andraleiloes.com.br) e o Leiloeiro, que é mero mandatário da Prefeitura, de quaisquer problemas, como também desistências, indenizações, compensações financeiras de qualquer hipótese ou natureza, independentemente da realização ou não da visitação dos IMÓVEIS.

**1.3** A todos os interessados é dado o direito de visitar os imóveis a serem vendidos no presente leilão, os quais não poderão alegar, por qualquer circunstância, motivo ou situação, desconhecê-los, nem tampouco ingressar em juízo com ação, solicitar devolução ou pleitear qualquer espécie de indenização.

**1.4** As fotos divulgadas no site são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos imóveis ou influenciar na decisão de oferta.

**1.5** Os imóveis, que são objeto deste Leilão, estão distribuídos em 12 lotes, cujas características estão descritas no Anexo I, que é parte integrante deste Edital.

**1.6** Em se tratando de Imóvel o arrematante deverá arcar com todos os débitos de IPTU, ITR, ITBI, taxas de condomínio, água e luz e outros que possam eventualmente recair sobre o bem adquirido, a partir da arrematação. Além do que, deverá transferir a titularidade para o seu nome no prazo de até 60 (sessenta) dias da quitação do valor da arrematação, cumprindo, se necessária, as exigências legais do Cartório de Registro de Imóveis.

**1.7** A Prefeitura Municipal de Valentim Gentil, declara-se responsável pelos imóveis levados ao leilão, possuindo-os livres e desembaraçados de quaisquer ônus, assumindo total responsabilidade quanto à procedência e regular situação jurídica dos mesmos.

## 2 DA VISITAÇÃO

**2.1** Os imóveis poderão ser visitados pelos interessados, mediante prévio agendamento obrigatório, através do telefone (17) 3485-9400 com Silvania de Oliveira Freitas em horário comercial, fica estabelecido o prazo máximo de até 24 horas antes da realização do leilão para agendamentos.

**2.2** Será permitida apenas a avaliação visual e vedados quaisquer outros procedimentos.

**2.3** Os lotes de imóveis a serem apregoados estão devidamente descritos no Anexo I deste Edital.

## 3 DO LOCAL E DATA DE REALIZAÇÃO

**3.1** O leilão será realizado apenas na modalidade *On Line* no site do Leiloeiro Oficial: [www.andraleiloes.com.br](http://www.andraleiloes.com.br), A abertura de lances se dará a partir da data de publicação deste edital, **o leilão encerrará no dia 24 maio de 2024 às 14:00h.** Observado o horário de Brasília-DF. Após o término do prazo estipulado para o encerramento do leilão, será concedido um período adicional para lances de 60 (sessenta) segundos. Durante este período, qualquer participante interessado poderá apresentar um lance. A cada novo lance estenderá automaticamente o prazo de encerramento por um período de 60 (sessenta) segundos, até que não tenha mais lances, a disputa inicia pelo lote 1 (um) e vai na sequência dos demais lotes até o último lote.

## 4 DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO LEILÃO

**4.1** Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores de 18 anos e pessoas jurídicas regularmente constituídas.

**4.2** Os interessados em participar do leilão, deverão realizar o Cadastro no site **www.andraleiloes.com.br**, e anexar todos os documentos necessários para participar do leilão, no prazo de até 24 horas antes do término do leilão.

**4.3** Após o cadastro o escritório do Leiloeiro irá checar as informações e liberar o acesso ao sistema, que será feito através de login e senha.

**4.4** O interessado após receber seu login e senha deverá solicitar habilitação para participar do Leilão aceitando as condições de venda.

**4.5** Quaisquer dúvidas ou esclarecimentos quanto ao leilão e/ou cadastramento entrar em contato através do e-mail: [contato@andraleiloes.com.br](mailto:contato@andraleiloes.com.br) ou pelos telefones (18) 3722-9092 (18) 99782-1666 (18) 99782-4031.

## 5 DO LANCES E DO JULGAMENTO

**5.1** As propostas serão efetuadas pelos interessados, no ato do Leilão, por meio de lances.

**5.2** O valor da arrematação será o lance mais alto dentre os oferecidos pelos participantes, na forma On Line, observando o valor mínimo de avaliação estabelecido pelo Anexo I.

**5.3** A Prefeitura, bem como o Leiloeiro, não se responsabilizam pela conexão de internet, assim como quaisquer problemas técnicos do licitante durante o Leilão.

**5.4** O Arrematante com o lance vencedor do Leilão, será comunicado ao término da sessão, via e-mail, onde constarão todas as instruções para o pagamento.

**5.5** Os lances efetuados são irrevogáveis e, se vencedores, geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga nas condições previstas no edital, após a confirmação da arrematação.

**5.6** As vendas serão realizadas em caráter irrevogável e irretroatável.

**5.7** O leilão será julgado pelo critério de maior lance, desde que seu valor seja igual ou superior ao da avaliação, e ao qual será acrescido o percentual de 1,88 % (um virgula oitenta e oito por cento), correspondente à comissão do Leiloeiro Oficial.

## 6 FORMA DE PAGAMENTO

### ANDRADINA - SP

R. Ver. Manoel Teixeira de Freitas, 1708  
1º andar, CEP 16900-022 · Fone 18 99782-1666

### CAMPO GRANDE - MS

R. da Paz, 1043, Jd. dos Estados  
CEP 79020-250 · Fone 67 9968-8185

### CURITIBA - PR

Av. Sete de Setembro, 5388, Sl. 903, Batel  
CEP 80240-000 · Fone 18 99782-1666

**6.1** O valor da arrematação poderá ser pago à vista ou parcelado em até 05 (cinco) vezes, sendo, nesta última hipótese, uma entrada de 30% (trinta por cento) do valor arrematado, em até 24 horas após a arrematação, e mais 04 (quatro) parcelas mensais iguais, com vencimento todo dia 20 de cada mês, iniciando-se no mês imediatamente subsequente ao da realização do leilão.

**6.2** Valor do lance será acrescida a quantia de 1,88 % (um virgula oitenta e oito por cento) a título de comissão do Leiloeiro Oficial.

**6.3** Na falta de pagamento no vencimento de qualquer parcela devida, será esta acrescida da multa de 10% (dez por cento), além dos juros de mora, calculados à taxa de 1% (um por cento) ao mês.

**6.4** Havendo atraso no pagamento de 01 (uma) prestação, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será, desde logo, constituído em mora, e incidirá sobre o valor das prestações: multa de 10% (dez pontos percentuais), juros de 1% (um ponto percentual) ao mês, e correção monetária aplicada pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, *pro rata die*.

**6.4.1.** Havendo atraso de mais de 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das parcelas, será o ARREIMATE cancelado com a consequente reintegração de posse.

**6.4.2.** Será causa de rescisão contratual por inadimplemento após o vencimento de 30 (trinta) dias das prestações, sem o devido pagamento, sendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR constituído desde logo em mora, com a antecipação de todas as parcelas, com a incidência de multa de 10% (dez pontos percentuais) sobre o valor contratual, juros de 1% (um ponto percentual) por mês ou fração, e correção monetária aplicada pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, *pro rata die*.

**6.4.3.** No caso do item **6.4.2**, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR se resguarda no direito de promover a reintegração de posse imediata, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com a incidência das respectivas taxas judiciárias, custas processuais e honorários de advogado num quantum de 20% (vinte pontos percentuais) sobre o valor da causa, sendo concedido ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o prazo de 30 (trinta) dias para reter as benfeitorias, sem direito a indenizações.



**6.5** Em caso de rescisão serão indenizadas somente as benfeitorias úteis e necessárias.

## **7 DO PAGAMENTO**

**7.1** Após a arrematação, o arrematante deverá efetuar o pagamento integral ou de 30% (trinta por cento) sobre o valor arrematado, caso opte pelo parcelamento, no Banco Caixa Econômica Federal - Banco 104 - Agência 0364 - Conta Corrente 69-7, em nome da Prefeitura Municipal de Valentim Gentil, CNPJ 46.599.833/0001-11, e o valor referente a comissão do Leiloeiro deverá ser depositada em valor integral no Banco Itaú, Agência 0244, C/C: 26.547-6, em nome de Maurício Sambugari Appolinário, CPF: 067.458.528-37, CHAVE PIX 18997821666, cujo(s) comprovante(s) deverá(ão) ser enviado(s) no e-mail: [contato@andraleiloes.com.br](mailto:contato@andraleiloes.com.br), para conferência e confirmação.

**7.2** O pagamento da entrada ou do valor integral deverá ser realizado no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização do leilão, o não pagamento dentro do prazo, o bem arrematado será repassado ao segundo colocado, tendo o mesmo 24 (vinte e quatro) horas para efetuar o pagamento.

**7.3** Para arrematações na modalidade parcelada, as demais parcelas serão pagas via guia de arrecadação emitida pela Prefeitura de Valentim Gentil ou por meio de depósito bancário, à critério da administração.

**7.4** Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador declara estar ciente do estado do imóvel. Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante junto ao lote arrematado.

## **8 DA HOMOLOGAÇÃO, DA POSSE DOS IMÓVEIS E TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE**

**8.1.** Após o prazo previsto no item 7.2 deste edital, será elaborada a Ata do leilão, que será disponibilizada no sítio eletrônico do leiloeiro oficial: [www.andradaleiloes.com.br](http://www.andradaleiloes.com.br) e sítio do município de Valentim Gentil - [www.valentimgentil.sp.gov.br](http://www.valentimgentil.sp.gov.br), pelo prazo de 05 (cinco) dias úteis, para eventuais interposições de recursos.

- 8.2.** Decorrido o prazo acima sem interposição de recurso ou após decisão final dos recursos, o leilão será homologado.
- 8.3.** Homologado o leilão, o leiloeiro emitirá as Notas de Vendas dos imóveis arrematados e entregará aos arrematantes.
- 8.4.** Após a homologação do leilão, os arrematantes serão convocados pelo setor de contratos do Município de Valentim Gentil, para no prazo de até 05 (cinco) dias úteis apresentarem os documentos pertinentes para a lavratura da escritura Pública de Compra e Venda junto ao cartório de Notas, isso no caso de compra à vista ou para assinatura do contrato administrativo de compra e venda no caso de compra parcelada.
- 8.5.** Os adquirentes somente poderão exercer a sua posse sobre o imóvel após a lavratura dos instrumentos citados no item **8.4.**
- 8.6.** No caso de pagamento à vista, o adquirente após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda terá o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar ao vendedor (COMITENTE) cópia da escritura pública devidamente registrada, acompanhada da respectiva certidão atualizada da matrícula em que conste o registro efetuado.
- 8.7** No mesmo prazo citado no item **8.6**, o arrematante deverá comprovar a transferência da titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes: Registro de Imóveis, Prefeitura/IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural, companhias de energia elétrica e de água, e respectivo condomínio, se for o caso, sob pena de decair do direito à arrematação, podendo o VENDEDOR (Comitente), nesse caso, adotar as medidas legais cabíveis com vistas à resilição da Escritura Pública, sem prejuízo das sanções previstas neste EDITAL e seus ANEXOS.
- 8.8.** No caso de pagamento parcelado, após a quitação integral do bem arrematado, o vendedor (COMITENTE) convocará o contratado (arrematante) para, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis apresentar os documentos para a lavratura da escritura pública de compra e venda, seguindo o mesmo prazo citado no item **8.6** e **8.7** deste edital.
- 8.9.** Havendo impossibilidade de emissão do título no prazo estipulado no item 8.6

e seguintes, poderá o arrematante, mediante prévio acordo com a COMISSÃO DE LEILÃO nomeada por meio da Portaria nº 5594, de 19 de abril de 2024 disponível no endereço eletrônico: [https://dosp.com.br/exibe\\_do.php?i=NDq1ODEx](https://dosp.com.br/exibe_do.php?i=NDq1ODEx), ajustar novo prazo, não superior a 15 (quinze) dias.

**8.10.** É de exclusiva responsabilidade do Comprador todas as providências e despesas ou custos e impostos incidentes sobre o bem arrematado de transferência da propriedade ex: ITBI, taxas, alvarás, certidões (inclusive os pessoais do Vendedor e do imóvel), escrituras, inclusive de rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, laudêmio, etc.

**8.11.** O inadimplemento das obrigações financeiras assumidas com a arrematação imóvel objeto do presente edital, assim como a não apresentação dos documentos solicitados no prazo estipulado, ou a não assinatura da Escritura Pública por desistência, inclusive presumida, do arrematante, ou por motivo a ele atribuído, acarretará a perda de todos os direitos com relação à arrematação do bem, podendo o VENDEDOR (Comitente) adotar as medidas que entender necessárias ao desfazimento da arrematação (notificação extrajudicial ou judicial), bem como à imissão/reintegração na posse do imóvel arrematado, se for o caso, observadas as disposições, e aplicação das sanções legais cabíveis.

**8.12.** Após a assinatura da Escritura Pública de Compra e venda ou a emissão do Contrato Público, no caso de compra parcelada, o arrematante será considerado possuidor do imóvel.

**8.13.** É proibido ao arrematante ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o bem arrematado antes do Registro da Escritura Pública definitiva no Cartório de Registro de Imóveis.

## 9 DAS SANÇÕES E PENALIDADES

**9.1** O leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas neste Edital.

**9.2** O arrematante que não efetuar o pagamento da entrada ou do valor integral do



bem arrematado no prazo estipulado, bem como incidir na hipótese do item **8.11**, a arrematação será cancelada e aplicada a multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor total do bem (arrematação + comissão), ficando o mesmo impossibilitado de participar de leilões públicos, pelo prazo de 2 (dois) anos.

**9.3** O arrematante inadimplente também ficará bloqueado a participar de qualquer outro leilão divulgado no site [www.andraleiloes.com.br](http://www.andraleiloes.com.br).

**9.4** Os licitantes que descumprirem as cláusulas deste edital estão sujeitos às sanções e penalidades previstas neste Edital, bem como, na Lei Federal nº 14.133/21, sem prejuízo de outras indicadas em legislação específica.

## 10 IMPUGNAÇÕES E RECURSOS

**10.1** Eventual impugnação ao Edital deverá ser protocolada junto a Prefeitura Município de Valentim Gentil, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do leilão. Não serão conhecidas as impugnações apresentadas fora do prazo legal e/ou subscritas por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo licitante.

**10.2** Dos atos do leilão caberão recurso, por parte de qualquer licitante, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da lavratura da ata. O recurso será dirigido, por escrito, a autoridade superior municipal, por intermédio da que praticou o ato recorrido, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, fazê-lo subir, devidamente informados, devendo, neste caso, a decisão ser proferida dentro do prazo de 5 (cinco) dias úteis, contado do recebimento do recurso.

## 11 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**11.1** As normas disciplinadoras desta licitação serão interpretadas em favor da ampliação da disputa, respeitada a igualdade de oportunidade entre os licitantes, desde que não haja o comprometimento do interesse público, da finalidade e da segurança da contratação.

**11.2** O resultado deste leilão e os demais atos pertinentes a esse certame,

sujeitos à publicação, serão divulgados nos canais disponibilizados pela PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENTIM GENTIL-SP, sendo que divulgação em Jornal de Grande Circulação cabe ao leiloeiro.

**11.3** Quaisquer esclarecimentos e informações a respeito dos bens serão prestadas pelo Leiloeiro, por e-mail: [contato@andraleiloes.com.br](mailto:contato@andraleiloes.com.br), site [www.andraleiloes.com.br](http://www.andraleiloes.com.br), ou pelos telefones (18)3722-9092 (18) 99782-1666 (18) 99782-4031.

**11.4** Encerrado o **LEILÃO** será lavrada **ATA** circunstanciada, na qual figurarão os lotes vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes. A ata será assinada ao fim do evento pelo Leiloeiro Oficial.

**11.5** Na omissão de qualquer dispositivo, aplica-se as normas da lei nº 14.133/2021.

**11.6** A participação do licitante implica em aceitação de todos os termos do presente Edital.

**11.7** Fica eleito o foro da comarca de Votuporanga, para dirimir as questões oriundas deste edital.

#### **Anexo I Relação de Bens para Leilão**

#### **Anexo II Minuta do Contrato**

Valentim Gentil, 26 de abril de 2024

**ADILSON JESUS PEREZ SEGURA**

Prefeito Municipal

**MAURICIO SAMBUGARI APPOLINARIO**

Leiloeiro Oficial

**ANEXO I**

LOTE	DESCRIÇÃO LOTE	MATRICULA	AVALIAÇÃO
1	01 ÁREA COM 4,97 HÁ TERRAS COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	63.281	R\$ 520.000,00
2	01 ÁREA COM 6,15 HÁ TERRAS COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	64.435	R\$ 644.000,00
3	01 TERRENO 5.630 m <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	77.284	R\$ 560.000,00
4	01 TERRENO COM 369,13 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	71.128	R\$ 70.000,00
5	01 TERRENO 431,94 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	71.129	R\$ 80.000,00
6	01 TERRENO COM 541,95 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	71.131	R\$ 100.000,00
7	01 TERRENO COM 7.116,39 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	77.285	R\$ 710.000,00
8	01 TERRENO COM 5.238,11 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	77.286	R\$ 520.000,00
9	01 TERRENO 3.200,89 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	71.120	R\$ 350.000,00
10	01 TERRENO COM 5.526,27 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	53.034	R\$ 718.000,00
11	01 TERRENO COM 200 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	39.248	R\$ 45.000,00
12	01 TERRENO COM 202,62 M <sup>2</sup> COM LIMITES E CONFRONTAÇÕES DESCRITA NA MATRICULA	39.249	R\$ 45.000,00

Anexo II

**CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM LEILÃO  
PÚBLICO Nº 001/2024**

**CONTRATO DE AQUISIÇÃO DE  
IMÓVEL EM LEILÃO QUE ENTRE  
SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE  
VALENTIM GENTIL, ESTADO DE  
SÃO PAULO E**

\_\_\_\_\_.

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE VALENTIM GENTIL**, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ 46.599.833/0001-11, com sede na Praça Jacilândia, nº 4-33, Centro, neste município, Estado de São de Paulo, neste ato representado pelo Prefeito em Exercício, Sr. **ADILSON JESUS PEREZ SEGURA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 14.177.217 SSP/SP e inscrito no CPF/MF nº 045.832.498-10, brasileiro, residente e domiciliado no Município de Valentim Gentil, Estado do São de Paulo, doravante designado simplesmente **COMPROMISSÁRIO VENDEDOR** e, de outro lado, o Sr. \_\_\_\_\_, inscrito no CPF \_\_\_\_:\_\_\_\_:\_\_\_\_-\_\_, residente e domiciliado a \_\_\_\_\_, município de \_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_, doravante designado **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, pelo que resolvem celebrar o presente Contrato de Compra e Venda de Imóvel decorrente do resultado do LEILÃO 001/2024, EIDTAL 054/2024, PROCESSO ADMINISTRATIVO 073/2024, observadas as disposições da Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021, Leis Municipais nºs 2572/2023 e 2.595/2024 e demais normas pertinentes e pelas condições estabelecidas em edital.

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

O objeto do presente contrato é o \_\_\_\_\_, o (s) qual (is) possui (em) as seguintes características:

LOTE	MATRICULA	AREA	VALOR ARREMATADO

**CLÁUSULA SEGUNDA – DAS VINCULAÇÕES**

2.1. O outorgante comprador recebe por este instrumento, a venda do referido imóvel, nos termos do que dispõe a Lei Federal 14133/2021, Leis Municipais nºs 2572/2023 e 2.595/2024 e demais normas pertinentes e pelas condições estabelecidas em edital, os quais são partes integrantes do edital de leilão e passam a integrar este contrato.

2.2. Nos casos de omissões e dúvidas oriundas do presente Contrato de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, prevalecem às disposições editalícias do Leilão nº 001/2024 sobre as contratuais. Nos demais casos não previstos em nenhum dos dois instrumentos, devem ser observados os ditames da Lei 14.133/21 e demais legislações aplicáveis à espécie.

2.3. São partes integrantes do presente contrato, as quais encontram-se integralmente vinculadas as partes: Secretaria de Gestão de Serviços Públicos, Transporte e Trânsito, (17) 3485-9400, Praça Jacilândia, nº 4-33, Centro, Valentim Gentil / SP · CEP - 15520-000 - www.valentimgentil.sp.gov.br.

2.3.1. Edital de LEILÃO Nº 001/2024, respectiva ata e homologação.

2.3.2. A proposta apresentada pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, constante da ata do leilão.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA POSSE**

3.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, neste ato, declara que recebeu, a posse do imóvel acima caracterizado, no estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), de acordo com a Proposta Comercial apresentada no LEILÃO Nº 001/2024, realizada pelo Poder Executivo do Município de Valentim Gentil, Estado de São Paulo.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA DATA E FORMA DE PAGAMENTO**

4.1. Em decorrência da posse ora transmitida, O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a pagar à cedente, pelo imóvel mencionado, o valor total de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) da seguinte forma:

4.1.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR confessa em favor do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR a dívida disposta na Cláusula Primeira, e fica estabelecido que os valores decorrentes da alienação dos bens imóveis, autorizada pela presente Lei, poderão ser recolhidos aos cofres públicos em até 5 (cinco) pagamentos, sendo a entrada de 30% do valor da arrematação, devida no ato da realização do leilão, e as demais em até 04 (quatro) parcelas mensais de valores iguais, com vencimento todo dia 20 de cada mês, iniciando-se no mês imediatamente subsequente ao da realização do leilão a serem pagas por depósito em conta bancária específica ou através da Guia de Recolhimento emitido pelo Setor de Tributação do Município de Valentim Gentil/SP, a critério do Município.

4.1.2. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR efetuará o pagamento com uma entrada no valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) efetivada no momento do arremate e mais 04 (quatro) parcelas nos meses subsequentes no valor de R\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) a serem pagas por depósito em conta bancária sendo: Banco Caixa Econômica Federal - Banco 104 - Agência 0364 - Conta corrente 69-7, em nome da Prefeitura Municipal de Valentim Gentil, CNPJ 46.599.833/0001-11, ou através da Guia de Recolhimento emitido pelo Setor de Tributação do Município de Valentim Gentil/SP, a critério do Município.



4.1.3. Não será aceito pagamento por PIX

## CLÁUSULA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO E DA RESCISÃO

5.1. Havendo atraso no pagamento de 01 (uma) prestação, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será, desde logo, constituído em mora, e incidirá sobre o valor das prestações: multa de 10% (dez pontos percentuais), juros de 1% (um ponto percentual) ao mês, e correção monetária aplicada pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, pro rata die.

5.1.1. Havendo atraso de mais de 30 (trinta) dias no pagamento de qualquer das parcelas, será o ARREMATÉ cancelado com a consequente reintegração de posse.

5.2. Será causa de rescisão contratual por inadimplemento após o vencimento de 30 (trinta) dias das prestações, sem o devido pagamento, sendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR constituído desde logo em mora, com a antecipação de todas as parcelas, com a incidência de multa de 10% (dez pontos percentuais) sobre o valor contratual, juros de 1% (um ponto percentual) por mês ou fração, e correção monetária aplicada pelo Índice Geral de Preços de Mercado – IGP-M, *pro rata die*.

5.2.1. No caso do item 5.2, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR se resguarda no direito de promover a reintegração de posse imediata, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com a incidência das respectivas taxas judiciárias, custas processuais e honorários de advogado num quantum de 20% (vinte pontos percentuais) sobre o valor da causa, sendo concedido ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o prazo de 30 (trinta) dias para reter as benfeitorias, sem direito a indenizações.

5.2.1.1. Em caso de rescisão serão indenizadas somente as benfeitorias úteis e necessárias.

5.2.2. Findo o prazo estipulado pelo item 5.2.1 para retenção das benfeitorias, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR fica automaticamente autorizado a limpar o imóvel e proceder nova venda, observado o valor da prévia avaliação;

5.2.3. Dos valores eventualmente pagos pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será retido a importância de 5% (cinco pontos percentuais) do valor contratual como custeio de eventuais despesas e prejuízos causadas pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que deram causa a rescisão do presente contrato. O saldo, caso verificado, será devidamente restituído com a dedução da multa contratual, os juros e a correção monetária, eventualmente, incidentes sobre as prestações em atraso.

## CLÁUSULA SEXTA – DA RESOLUTIVA EXPRESSA

6.1. A presente transação é feita em caráter irrevogável e irretratável, exceto no caso de inadimplência das partes, quando a rescisão do presente contrato se operará de pleno direito, nos termos do Art. 474 do Código Civil Brasileiro.

6.1.1. Com esta Cláusula Resolutiva Expressa, ocorrendo a condição do inadimplemento, a posse do ARREMATENTE tornar-se-á injusta, sendo desnecessária a notificação prévia, podendo o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR solicitar imediatamente a reintegração de posse.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR**

- 7.1. Fornecer ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, todas as informações relacionadas com o objeto do presente contrato.
- 7.2. Fiscalizar e exigir o cumprimento de todas as obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
- 7.3. Cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- 7.4. Transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel alienado, nos casos e prazos previstos neste contrato e edital de leilão.

## **CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**

- 8.1. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;
- 8.2. Responsabilizar-se por todos os tributos e demais encargos diretos e indiretos incidentes sobre o imóvel alienado a partir da data de assinatura do presente contrato, os quais deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, reservando-se o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação, sob pena de rescisão contratual.
- 8.3. Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;
- 8.4. Adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato;
- 8.5. Além de promover os pagamentos, efetuar o registro da escritura pública junto ao cartório de registro imóveis competentes.
- 8.6. Arcar com todos os custos diretos e indiretos relacionados à transferência do imóvel para a sua titularidade, tais como taxas e despesas cartoriais, tributos incidentes sobre a operação e quaisquer outras que se fizerem necessárias.

## **CLÁUSULA NONA – DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO**

- 9.1. O adquirente do (s) imóvel (eis) poderá proceder a sua posse somente após a assinatura do Contrato Administrativo de Compra e venda.
- 9.2. Após certificada a quitação integral do bem arrematado pela Comissão de Fiscalização nomeada pela Portaria nº 5594 de 19 de abril de 2024, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR convocará o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR para, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis apresentar os documentos para a lavratura da escritura pública de compra e venda.

9.3. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda terá o prazo de 60 (sessenta) dias para apresentar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR cópia da escritura pública devidamente registrada, acompanhada da respectiva certidão atualizada da matrícula em que conste o registro efetuado.

9.4. Nesse mesmo prazo – de até 60 (sessenta) dias da assinatura da Escritura Pública – deverá comprovar a transferência da titularidade do imóvel junto aos órgãos competentes: Registro de Imóveis, Prefeitura/IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental – ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural, companhias de energia elétrica e de água, e respectivo condomínio, se for o caso, sob pena de decair do direito à arrematação, podendo o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, nesse caso, adotar as medidas legais cabíveis com vistas à resilição da Escritura Pública, sem prejuízo das sanções previstas neste EDITAL e seus ANEXOS.

9.5. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR compromete-se, por si e seus sucessores, a providenciar o registro do Título Definitivo (ou da Escritura Pública) junto aos órgãos imobiliários competentes no prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da sua emissão, sob pena de rescisão contratual, passível de reintegração de posse imediata, independentemente de qualquer aviso ou notificação, com a incidência das respectivas taxas judiciárias, custas processuais e honorários de advogado num quantum de 20% (vinte pontos percentuais) sobre o valor da causa, em que será concedido ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o prazo de 30 (trinta) dias para reter as benfeitorias, sem direito a indenizações, findo o prazo o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR fica automaticamente autorizado a limpar o imóvel e proceder nova venda do mesmo, observado o valor da prévia avaliação.

9.3. No caso de rescisão contratual, será retido a importância de 5% (cinco pontos percentuais) do valor pago como custeio de eventuais despesas e prejuízos causadas pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que deram causa a rescisão do presente contrato.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PENALIDADES**

10.1. Caso o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR descumpra qualquer das cláusulas constantes do presente contrato, estará sujeito, além das penalidades previstas no edital, também às seguintes sanções administrativas:

10.1.1. Advertência;

10.1.2. Multa Compensatória;

10.1.3. Impedimento de licitar e contratar;

10.1.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar;

10.2. As sanções previstas nos subitens 10.1.1, 10.1.3 e 10.1.4 do item anterior poderão ser aplicadas juntamente com a subitem 10.1.2, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

10.3. As multas compensatórias, que serão aplicadas quando configuradas qualquer das infrações administrativas elencadas pelo art. 155 da Lei nº 14.133/2021, incidirão nas seguintes proporções:

10.3.1. De 0,5% (cinco décimos por cento) até 10% (dez por cento) sobre o valor do contrato, nos casos previstos nos incisos I, IV e VI do art. 155 da Lei nº 14.133/2021;

10.3.2. De 10% (dez por cento) até 20% (quinze por cento) sobre o valor do contrato, nos casos previstos nos incisos III, V, VII, do art. 155 da Lei nº 14.133/2021;

10.3.3. De 20% (vinte por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor do contrato, nos casos previstos nos incisos II e de VIII a XII do art. 155 da Lei nº 14.133/2021;

10.4. A multa de que trata o item anterior será descontada dos valores pagos pelo arrematante.

10.4.1. Caso o arrematante não tenha efetuado o pagamento do valor do bem na data convencionada neste instrumento, deverá recolher a multa no máximo em 10 (dez) dias a contar da intimação para tal.

10.4.2. Não sendo efetuado o recolhimento da multa no prazo devido, será esta inscrita em dívida ativa e cobrada administrativamente ou judicialmente.

10.5. Na aplicação das penalidades previstas neste contrato e editall, serão observadas as normas processuais administrativas previstas pela Lei Federal 14.133 de 01 de abril de 2021.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS PRERROGATIVAS**

11.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR reconhece os direitos do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, relativos ao presente Contrato e abaixo elencados:

11.1.1. Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, nos termos da Lei n.º 14.133/21;

11.1.2. Extingui-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso XIX do art. 92 da Lei nº 14.133/21

11.1.3. Aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;

11.1.4. Fiscalização da execução do Contrato.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO**

12.1. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as



condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº. 14.133/21 e alterações.

### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA FISCALIZAÇÃO**

13.1. Na forma das disposições estabelecidas na legislação vigente, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR designará o Fiscal para a fiscalização deste Contrato, tendo poderes, dentre outros, para notificar o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR sobre eventual descumprimento dos compromissos assumidos pelo presente Contrato.

13.1.1. Fica designado(a) pelo COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, o Sr. Pedro Finotti, lotado no cargo de Secretário Municipal de Gestão de Serviços Públicos, Transporte e Trânsito(a), que atuará como GESTOR do contrato e para fiscalização a Comissão nomeada por meio da Portaria nº 5.594 de 19 de abril de 2024, nos termos disciplinados no art. 117, da Lei federal nº 14.133/2021.

### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA PROTEÇÃO DE DADOS**

14.1. É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

14.2. Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações - em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis - repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

14.2.1. O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR e o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, e entre esta e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

14.3. Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o CONTRATANTE, para a execução do objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

14.4. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo CONTRATANTE.



14.5. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR fica obrigado a comunicar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

14.5.1. A comunicação não exime o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.

14.6. O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICIDADE E DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

15.1. Caberá ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR providenciar a publicação do extrato deste Contrato e de seus eventuais aditivos no site do Município de Valentim Gentil.

15.2. As despesas resultantes da publicação deste Contrato e de seus eventuais aditivos, correrão por conta do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR.

15.3. O COMPROMISSÁRIO VENDEDOR poderá revogar o presente Contrato Administrativo de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel, com base no interesse público, devendo anulá-lo de ofício ou mediante provocação de terceiros, caso constatado vício de inconstitucionalidade ou ilegalidade.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO**

16.1. O Foro da Comarca de Votuporanga/SP é competente para dirimir questões oriundas deste contrato, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. E, por estarem de acordo, depois de lido e achado conforme, foi o presente Contrato lavrado em 02 (duas) vias de igual teor e forma, assinado pelas partes e testemunhas abaixo.

Valentim Gentil, \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE VALENTIM GENTIL**

**PREFEITO**

---

**COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**

---

**GESTOR CONTRATUAL**

Testemunha 01

Testemunha 02