

**EDITAL DE LEILÃO PARA A ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COM A FINALIDADE DE
IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO**

LEILÃO Nº 01/2026

(Processo Administrativo nº 6.931/2026)

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: Dia 11/06/2026, às 09h (horário de Brasília)

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): <https://bllcompras.com> (aba acesso BLL COMPRAS)

Torna-se público que o Município de PORTO FELIZ, inscrito no CNPJ sob o nº 46.634.481/0001-98, sediado Rua Adhemar de Barros, 340, Centro, Porto Feliz/SP, CEP 18.540-073, doravante referido como MUNICÍPIO, realizará licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com o critério de julgamento por MAIOR LANCE pela TOTALIDADE DA ÁREA-para venda do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontra(m), sob a responsabilidade de servidor designado pela autoridade competente conforme Portaria 14.449/2026, sendo o Sr. Tiago Aparecido Páscoli Servelin.

Esta licitação será regida pela [Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), pelo [Decreto nº 21.981, de 19 de outubro de 1932](#), e pelas demais normas da legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos.

O Edital poderá ser consultado pelos interessados nos sítios eletrônicos <https://pncp.gov.br/> (Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP), <https://bllcompras.com/Process/ProcessSearchPublic?param1=0> (BLL Compras), <https://webapp1portofeliz.cidade360.cloud/pronimtb/index.asp?acao=1&item=2&flagRedFiltroLicitacao=2> (Sítio Eletrônico Municipal) ou na sede do MUNICÍPIO, mediante simples requerimento ou por meio eletrônico.

O leilão eletrônico será realizado mediante cadastramento prévio dos interessados no sistema indicado no sítio eletrônico <https://bllcompras.com/Process/ProcessSearchPublic?param1=0> (BLL Compras) a partir das 00 horas do dia 18 de maio de 2026 até as 08 horas e 59 minutos do dia 11 de junho de 2026 .

1. OBJETO

1.1. Descrição. Constitui objeto do presente leilão a alienação do(s) imóvel(is) descrito(s) e caracterizado(s) no Anexo I deste Edital, de propriedade do MUNICÍPIO, a partir da seleção de incorporador para nele(s) implantar empreendimento(s) imobiliário(s) com a produção de unidades habitacionais e sua alienação por meio de incorporação imobiliária

na forma da Lei Fed. 4.591/1964, parte das unidades destinadas à demanda pública, por meio de mandato outorgado ao licitante vencedor, nas condições previstas pelo Programa NOSSA CASA dentro da modalidade "Municípios", conforme disposto no Decreto Estadual 64.419/2019, e Resoluções pertinentes, e de acordo com as especificações técnicas constantes do Termo de Referência – Anexo VI deste Edital.

O(s) imóvel(is) será(ão) vendido(s) "*ad corpus*", nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontra(m), com as respectivas descrições constantes no Anexo I deste Edital.

As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão na posse pelo licitante vencedor, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o(s) imóvel(is), serão de sua exclusiva responsabilidade.

1.2. A adjudicação será realizada pela totalidade do objeto.

A documentação do(s) imóvel(is) está à disposição dos interessados na sede do MUNICÍPIO, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital.

1.2. **Visitação do imóvel.** O(s) imóvel(is) especificado(s) no Anexo I deste Edital poderá(ão) ser visitado(s) pelos interessados mediante prévio agendamento.

A visita de que trata o item anterior não é obrigatória para fins de participação nesta licitação.

A partir da publicação deste Edital e até o quinto dia anterior à data da sessão pública, os interessados em visitar o(s) imóvel(is) deverão enviar e-mail para larissa.almeida@portofeliz.sp.gov.br, manifestando o interesse, e indicando o nome, documento de identidade e telefone de quem comparecerá na visita.

Serão disponibilizados datas e horário para a visita aos interessados que manifestarem interesse nos termos do item anterior. O agendamento deverá ser rigorosamente observado, uma vez que sua renovação dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário.

A visita tem como objetivo permitir aos interessados verificar localmente as informações que julgarem necessárias para a elaboração da sua proposta, de acordo com o que o próprio interessado julgar conveniente, inclusive no que concerne a quaisquer vícios que o imóvel possa ter, não cabendo à Administração nenhuma responsabilidade em função de insuficiência dos dados levantados por ocasião da visita.

A não realização da visita em razão da impossibilidade de o interessado comparecer nos dias e horários agendados, ou em virtude de qualquer outro motivo, não acarretará nenhum prejuízo à realização da licitação.

2. PROPOSTA E CONDIÇÕES DA INCORPORAÇÃO

2.1. A proposta a ser apresentada no sistema eletrônico do leilão deve expressar o número, até 2 (duas) casas decimais, de “unidades sociais”, assim compreendidas como unidades habitacionais autônomas padrão destinadas à demanda pública, como também deve informar a respectiva área útil interna mínima de cada uma destas unidades. A construção e disponibilização das “unidades sociais” na área do imóvel municipal acima mencionado representará a remuneração pelo referido imóvel.

2.1.1. **Preço social e área útil mínima.** As “unidades sociais” serão oferecidas pelo licitante vencedor por um “preço social” individual fixo de R\$ 129.588,99 (cento e vinte e nove mil, quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e nove centavos) e deverão ter uma área útil de no mínimo 40 m² contemplando, no mínimo, 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha, área de serviço e 1 vaga de automóvel no tamanho de 2,30x4,40.

2.1.2. **Reajuste do “preço social”.** O valor do “preço social” referido no subitem acima será reajustado nas condições definidas na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV

2.2. **Critério de classificação.** O lance vencedor será a proposta que ofertar o maior número de unidades sociais. Em caso de empate nesta categoria sem apresentação de lances, o critério para seleção do vencedor será a maior área útil proposta considerada até 2 (duas) casas decimais, na forma do item 4.7 deste Edital. Persistindo novamente empate, sem lances nesta categoria, será aplicado o critério do item 4.7.1 deste Edital. Caso estes critérios ainda não sejam suficientes para determinar a proposta vencedora, será realizado sorteio, na forma do item 35, Capítulo V-FASE DE LICITAÇÃO do Regulamento do Programa Nossa Casa, veiculado pela Resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano Habitação do Estado nº 38 de 16 de julho de 2025 – Anexo IX deste Edital.

2.3. **Implantação de empreendimento habitacional.** O licitante vencedor deverá implantar empreendimento habitacional mediante incorporação no(s) imóvel(is) acima descrito(s), de acordo com o Termo de Referência que constitui o Anexo VI deste Edital, ficando a seu critério a implantação de unidades adicionais não caracterizadas como “unidades sociais”, aquelas denominadas “unidades de mercado”.

2.3.1. **Comercialização das unidades.** A destinação e as condições de comercialização das “unidades sociais” e das “unidades de mercado” deverão observar os termos da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV e da Resolução SDUH nº 38, de 16 de julho de 2025– Anexo IX, inclusive quanto a hipóteses de insuficiência de demanda e desistência ou inadimplemento de adquirentes das unidades.

2.3.2. **Demanda Pública.** A demanda para os adquirentes das “unidades sociais” será estabelecida de acordo com o Capítulo VII – FASE DE SELEÇÃO DE DEMANDAS, da resolução SDUH nº 38, de 16 de julho de 2025 e; nos termos da minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV.

2.4. **Programas habitacionais vinculantes.** O empreendimento a ser implantado pelo licitante vencedor deverá se enquadrar nas regras do Programa Minha Casa, Minha Vida, nos termos da Lei Fed. 14.620/2023, ou de eventual outro programa habitacional similar

e respectiva regulamentação, e do Programa Nossa Casa, nos termos do Decreto Estadual 64.419/2019, e sua regulamentação, ou outro(s) programa(s) que o(s) venha(m) a substituir, de forma a viabilizar aos adquirentes o acesso aos subsídios do(s) programa(s) de acordo com as faixas de renda nele(s) previstas.

2.5. Riscos do empreendimento. As responsabilidades e os ônus pelos atos praticados na execução do objeto, pela integral conclusão do empreendimento e pelos riscos financeiros relativos à comercialização de todas as unidades habitacionais (sociais e de mercado) recaem inteiramente sobre o licitante vencedor que assumir a incorporação, nos termos do art. 31 da Lei Fed. 4.591/1964 e conforme minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV.

2.6. Comissão do leiloeiro. Não haverá exigência de pagamento de comissão a Leiloeiro Oficial, tendo em vista que este leilão é cometido a servidor designado pela Administração

3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

3.1. Participantes. Poderão participar do certame todos os interessados que preencherem as condições e requisitos estabelecidos neste Edital e na legislação aplicável.

3.2. Cadastramento no sistema. O licitante interessado em participar deste leilão deverá se cadastrar previamente no sistema indicado no sítio eletrônico especificado no preâmbulo deste Edital, no prazo indicado na mesma disposição deste instrumento convocatório.

3.2.1. O cadastramento de que trata o item 3.2 será gratuito, destina-se à obtenção de login e senha para acesso ao sistema, e não constitui registro cadastral prévio.

3.2.2. O licitante é responsável pelo ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pelo sistema, ou de sua desconexão.

3.3. Cadastro no Programa Nossa Casa. Os interessados devem providenciar prévio cadastro no sítio eletrônico do Programa por meio do portal www.nossacasa.sp.gov.br, bem como acessar a documentação disponível a respeito do imóvel, no mesmo sítio, no ambiente empresas, pela opção "Vitrine de Imóveis", acessível a partir da fase de divulgação de imóveis, conforme regulamentado pela Resolução SDUH nº 38 de 16 de julho de 2025, Anexo IX.

3.3.1. O cadastro de que trata o item 3.3. será gratuito, destina-se ao acesso às regras do Programa Nossa casa e acesso à documentação do imóvel, não constituindo registro cadastral prévio.

3.4. Consórcios. Será admitida a participação de empresas em consórcio, nas condições do artigo 15 da Lei Fed. 14.133/2021.

3.4.1. O compromisso público ou particular de constituição do consórcio, subscrito pelos consorciados, deverá ser apresentado no prazo de 15 dias contados desde a adjudicação, podendo ser prorrogado motivadamente.

3.4.2. O consórcio poderá se dar na forma de Sociedade de Propósito Específico – SPE.

3.4.3. Não será exigido acréscimo de 10% na proposta de consórcio, conforme justificativa exposta pelo MUNICÍPIO nos autos do processo administrativo em epígrafe.

3.5. **Vedações.** Não poderão participar da presente licitação, direta ou indiretamente, pessoa física ou jurídica que se enquadre nas hipóteses dos incisos do art. 14 da Lei Fed. 14.133/2021 ou que não tenha representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente.

4. SESSÃO PÚBLICA, JULGAMENTO E RESULTADO

4.1. O licitante interessado em participar deste leilão encaminhará, exclusivamente por meio do sistema eletrônico indicado no preâmbulo deste Edital, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

4.1.1. A proposta inicial permanecerá fechada até a data e hora designadas para abertura da sessão pública.

4.1.2. O licitante declarará em campo próprio do sistema:

- a) a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;
- b) o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital;
- c) a sua responsabilidade pelas transações que forem efetuadas naquele sistema, diretamente ou por intermédio de seu representante, reconhecidas como firmes e verdadeiras.

4.2. Desde que disponibilizada a funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu número máximo de unidades sociais bem como a máxima área útil, nos termos do subitem 2.1 deste Edital, quando do registro da proposta.

4.2.1. O número máximo de unidades sociais e a máxima área útil parametrizados no sistema poderão ser alterados pelo licitante durante a fase de disputa, conforme a categoria de lances em que se desenvolver o leilão, desde que não assuma valor inferior a lance anteriormente registrado por ele no sistema.

4.2.2. Os valores máximos parametrizados na forma deste item possuirão caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou entidade contratante, podendo ser disponibilizados estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

4.3. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo deste Edital, o procedimento será automaticamente aberto pelo sistema, para envio de lances públicos e sucessivos, por período de (08) horas.

4.4. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema. A diferença entre os lances deverá ser de 1 unidade social, tanto na categoria de número de unidades sociais como na de área útil, percentual mínimo este aplicável nos lances intermediários como também no lance que cobrir a melhor oferta.

4.5. Os licitantes, durante o procedimento, serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante ofertante.

4.6. O licitante será imediatamente informado, pelo sistema, do recebimento de seu lance.

4.7. Na hipótese de haver propostas empatadas no número de unidades sociais, sem apresentação de lances nesta categoria, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, comunicará aos licitantes o início da etapa de lances envolvendo a maior área útil das unidades sociais, até 2 (duas) casas decimais, considerando a área mínima indicada no subitem 2.1.1.

4.7.1. Persistindo o empate, sem apresentação de lances envolvendo a maior área útil, será assegurada preferência, sucessivamente, à proposta do licitante apresentada por:

I - empresas brasileiras;

II - empresas que invistam em pesquisa e no desenvolvimento de tecnologia no País;

III - empresas que comprovem cumprimento de reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para reabilitado da Previdência Social e que atendam às regras de acessibilidade previstas na legislação.

4.7.2. Esgotados os critérios de desempate, a escolha do licitante vencedor ocorrerá por meio de sorteio a ser realizado em sessão presencial em dia e horário comunicados aos licitantes pela imprensa oficial.

4.8. Encerrada a etapa de envio de lances, o leiloeiro oficial ou o servidor designado (conforme definido no preâmbulo deste Edital) verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance.

4.8.1. Concluída a fase de lances, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, que deverá ser anexada aos autos do processo de contratação.

5. RECURSOS, PAGAMENTO, ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

5.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

5.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

5.3. Os demais licitantes ficarão intimados para se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

5.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

5.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação dos atos que não puderem ser aproveitados.

5.6. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados pelo meio eletrônico <https://portofeliz.1doc.com.br/atendimento> (PROTOCOLO).

5.7. Em 05 (cinco) dias corridos após o exaurimento da fase recursal, o licitante vencedor será convocado para apresentar os seguintes documentos, no prazo de 10 (dez) dias corridos, a contar da data de sua convocação:

5.7.1. em se tratando de pessoa jurídica ou empresário individual, em relação ao proponente ou, no caso de participação em grupo (item 3.3), em relação a todos os proponentes (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva):

a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;

c) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;

d) portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme [Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020](#), em se tratando de sociedade empresária estrangeira;

e) inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;

f) inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem

sede a matriz, em se tratando de filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária;

g) ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

h) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da [Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014](#), do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

i) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo [Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943](#);

5.7.2. instrumento de procuração, em caso de participação em grupo ou em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração, conforme os modelos constantes do Anexo III deste Edital.

5.7.3. termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do Anexo VII deste Edital.

5.8. Na etapa de que trata o item 5.7, serão consultados os seguintes cadastros informativos oficiais, para verificação de eventual descumprimento das condições para contratação estabelecidas pela legislação, especialmente quanto à existência de sanção que a impeça:

a) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores – Sicaf;

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - Ceis, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – Cnep, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/consulta>);

d) Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade Administrativa e Inelegibilidade – CNCIAI, do Conselho Nacional de Justiça (http://www.cnj.jus.br/improbidade_adm/consultar_requerido.php);

e) Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções (<http://www.esancoes.sp.gov.br>);

f) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP

(<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>); e

g) Relação de apenados publicada pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://www.tce.sp.gov.br/apenados>).

A consulta ao cadastro especificado na alínea "d" do item anterior será realizada em nome da pessoa jurídica licitante e de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da [Lei nº 8.429, de 1992](#),

5.9. Caso tenha sido definido no preâmbulo deste Edital a realização desta licitação sob a responsabilidade de Leiloeiro Oficial, este deverá realizar sua prestação de contas ao MUNICÍPIO conforme a disciplina do contrato de prestação de serviços especificado na mesma disposição deste instrumento convocatório.

5.10. Exaurida a fase recursal, caso sejam atendidos os requisitos do item 5.7, e não se verifique descumprimento das condições para a contratação (item 5.8), o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação da totalidade do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no artigo 71 da [Lei nº 14.133, de 2021](#), antes da assinatura do contrato com o licitante vencedor.

5.11. Caso o licitante vencedor não atenda aos requisitos do item 5.7 deste Edital ou descumpra as condições para a contratação (item 5.8 deste Edital), o MUNICÍPIO poderá convocar o licitante do lance anterior para que celebre o contrato nas condições da proposta vencedora original, desde que assim o deseje e que atenda aos requisitos e condições dos mencionados itens 5.7 e 5.8.

6. CONTRATAÇÃO

6.1. **Celebração do contrato.** Após a homologação, a adjudicatária será convocada para, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, assinar o contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária, cuja minuta corresponde ao Anexo IV deste Edital.

6.1.1. O prazo de comparecimento para a assinatura do termo de contrato será fixado pelo MUNICÍPIO no ato de convocação e poderá ser prorrogado mediante solicitação justificada pela adjudicatária e aceita pelo MUNICÍPIO.

6.1.2. Alternativamente, a critério do MUNICÍPIO, o termo de contrato poderá ser encaminhado para assinatura da adjudicatária mediante correspondência, com aviso de recebimento, ou meio eletrônico, com confirmação de leitura. O termo de contrato deverá ser assinado e devolvido no prazo fixado pelo MUNICÍPIO, a contar da data de seu recebimento.

6.2. **Inadimplência de Débitos Municipais.** Constitui condição para a celebração do contrato, bem como para a realização dos pagamentos dele decorrentes, a ausência de registros em nome da adjudicatária de inadimplência de débitos do Município em seu cadastro.

6.3. **Celebração frustrada.** A ausência de assinatura do contrato dentro do prazo estabelecido pelo MUNICÍPIO, bem como o descumprimento das condições de celebração, caracterizam o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando a adjudicatária às sanções previstas neste Edital e demais normas pertinentes. Neste caso, o MUNICÍPIO poderá convocar outro licitante para celebrar o contrato, nas condições do item 5.11 deste Edital.

7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. A pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos no artigo 155 da [Lei Federal 14.133/2021](#), ficará sujeita à aplicação das sanções previstas no artigo 156 da referida Lei.

7.2. O MUNICÍPIO deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da [Lei nº 14.133, de 2021](#)).

7.3. As sanções são autônomas e a aplicação de uma não exclui a de outra.

7.4. Os atos previstos como infrações administrativas na lei de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na [Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013](#), serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

8. SUBCONTRATAÇÃO E ALTERAÇÃO SUBJETIVA DA CONTRATADA

8.1. **Subcontratação.** A contratada poderá subcontratar a parcelas do objeto licitado desde que não relacionada à atividade-fim.

8.1.1. Eventual subcontratação não implicará redução das responsabilidades contratuais e legais assumidas pela contratada.

8.1.2. Cabe à contratada zelar pela perfeita execução do objeto do contrato, bem como pela padronização, compatibilidade, gerenciamento centralizado e qualidade dos serviços, supervisionando as atividades da subcontratada e respondendo direta e solidariamente perante o MUNICÍPIO pelo cumprimento das obrigações que forem objeto de subcontratação.

8.2. **Alteração subjetiva.** A fusão, cisão ou incorporação da contratada não implicará óbice para a execução deste contrato se a pessoa jurídica resultante da operação societária, cumulativamente:

a) comprovar, no prazo que lhe for assinalado pelo MUNICÍPIO, o atendimento de todos os requisitos de habilitação exigidos no Edital da licitação, manter as demais cláusulas e condições do contrato;

b) não gerar prejuízos à execução do objeto pactuado.

9. IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

9.1. Obrigações. A execução do objeto deste edital atribuí à contratada todas as providências e responsabilidades relacionadas à implantação, mediante incorporação imobiliária, do empreendimento conforme previsto no Termo de Referência – Anexo VI e na minuta do contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV, inclusive as condições de vistoria, medições e recebimento das unidades.

9.2. Resolução da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Urbano e Habitação. Aplicam-se de forma subsidiária à implantação do empreendimento pela contratada os artigos pertinentes da Resolução SDUH nº 38, de 16 de julho de 2025– Anexo IX.

9.3. Agente Financeiro e adquirentes. Uma vez celebrados pela contratada os ajustes de “Mútuo para a Construção de Unidade Habitacional” e de “Alienação Fiduciária em Garantia, Fiança e Outras Obrigações” com o agente financeiro responsável pelo financiamento do empreendimento e os adquirentes, passam a ser aplicáveis as condições jurídicas ali estabelecidas.

9.4. Minutas. Os instrumentos previstos no Anexo IV – minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária e no Anexo V – minuta de instrumento de procuração para incorporação imobiliária, serão firmados com o licitante vencedor, não sendo admitida sua substituição, salvo se para atendimento das condições pactuadas nos ajustes referidos no item 9.3 deste Edital. Se o lance vencedor for apresentada por participantes em consórcio, figurarão no instrumento todos os seus componentes.

9.5. Fração da proposta. Se o lance vencedor prever número não inteiro de unidade, o equivalente monetário da fração será destinado em favor dos adquirentes das unidades sociais, conforme previsto na minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária – Anexo IV.

10. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

10.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da [Lei Federal 14.133/2021](#), ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar a impugnação ou o pedido de esclarecimento em até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, nos termos do artigo 164 do mesmo diploma legal.

10.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelo(s) seguinte(s) meio(s):
<https://bllcompras.com/Process/ProcessSearchPublic?param1=0>

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

10.3.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional, e, caso ocorra, será motivada nos autos do processo de licitação.

10.4. A decisão da impugnação ou a resposta ao pedido de esclarecimento serão divulgadas em sítio eletrônico oficial conforme especificado no subitem subsequente, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.4.1. As decisões das impugnações e as respostas aos pedidos de esclarecimento serão juntadas aos autos do processo licitatório, ficarão disponíveis para consulta por qualquer interessado, e serão publicadas no(s) endereço(s) eletrônico(s) na Internet <https://bilcompras.com/Process/ProcessSearchPublic?param1=0>, sem informar a identidade do responsável pela impugnação ou pelo pedido de esclarecimento.

10.5. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

10.6. A ausência de impugnação implicará na aceitação tácita, pelo licitante, das condições previstas neste Edital e em seus Anexos.

10.7. A ausência de pedido de esclarecimento implicará na presunção de que os interessados não tiveram dúvidas a respeito da presente licitação, razão pela qual não serão admitidos questionamentos extemporâneos.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Na hipótese de o procedimento restar fracassado, a Administração poderá:

- a) republicar o presente Edital com uma nova data;
- b) fixar prazo para que os interessados possam adequar as suas propostas.

11.1.1. A republicação de que trata a alínea "a" do item antecedente também poderá ocorrer quando o procedimento restar deserto.

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

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

11.4. Os casos omissos serão solucionados pelo MUNICÍPIO.

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

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

11.7. Os licitantes não poderão alegar desconhecimento das condições da alienação, das características e estado geral do imóvel, sua situação jurídica ou de eventual ausência de registros ou averbações junto aos Cartórios de Registro Imobiliário competentes, inclusive de benfeitorias, sendo de sua responsabilidade a regularização da documentação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, INSS e demais órgãos públicos, bem como o pagamento de eventuais tributos e débitos fiscais incidentes sobre o imóvel após a data do pagamento do sinal e/ou ônus que sobre ele incidam, inclusive de títulos e respectivas despesas. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas nos imóveis serão resolvidas pelo arrematante, sem ônus para o MUNICÍPIO, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

11.8. O MUNICÍPIO poderá excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento de abertura da sessão pública.

11.9. Aplica-se ao(s) imóvel(is) objeto desta licitação as disposições do artigo 150, inciso VI, alínea "a", da [Constituição Federal](#), que estabelece imunidade tributária entre os entes políticos. Os licitantes estão cientes de que, com a transferência da posse ou do domínio, a depender da natureza do tributo, cessará a imunidade tributária a que se refere este item.

11.10. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca do MUNICÍPIO.

Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes Anexos:

Anexo I – Descrição, caracterização e avaliação do imóvel;

Anexo II – Comprovação de propriedade;

Anexo III - Modelo de procuração para participar do leilão em grupo;

Anexo IV - Minuta de contrato de mandato de alienação de imóvel mediante incorporação imobiliária;

Anexo V – Minuta de instrumento de procuração para incorporação imobiliária;

Anexo VI - Termo de Referência;

Anexo VII - Termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel.

Anexo VIII – Declarações diversas;

Anexo IX - Resolução da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Estado nº 38, de 16 de julho de 2025 - Regulamento do Programa NOSSA CASA.

Porto Feliz, 15 de maio de 2026.

Célio Peixoto dos Santos

Prefeito Municipal

Homero Ambrosio Antunes

Secretário de Planejamento Urbano e Habitação