



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

### **EDITAL DE LEILÃO Nº. 03/2025**

### **PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 30.945/25**

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ**, Estado de São Paulo, inscrita sob o CNPJ/MF nº. 45.176.005/0001-08, através da sua SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO, nos autos do **Processo Administrativo nº. 30.945/25**, referente ao **LEILÃO PÚBLICO Nº 03/2025**, com fulcro disposto, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Federal nº 11.461/2023, Decreto Municipal nº. 15.447/22 e demais normas pertinentes, torna público que se encontra aberta, a Licitação na modalidade **LEILÃO ELETRÔNICO** do Tipo **MAIOR LANCE**, objetivando a **ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**, conforme descrito no edital e seus anexos, como a seguir se estabelece:

#### **MODALIDADE: LEILÃO ELETRÔNICO (ON-LINE)**

**DATA DO LEILÃO: 16/12/2025**- O recebimento dos lances terá início com a publicação do presente edital, encerrando-se a partir das 11:00 horas, de acordo com o horário de Brasília.

**ENDEREÇO ELETRÔNICO:** [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br)

**CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** MAIOR LANCE, IGUAL OU SUPERIOR AO VALOR DA AVALIAÇÃO.

São partes integrantes deste Edital os anexos:

**ANEXO I** – Termo de Referência

**ANEXO II** – Lei Municipal nº. 6.067 de 15 de Julho de 2025.

**ANEXO III**- Declaração de Opção de pagamento

**ANEXO IV** – Modelo de procuração

## **1 OBJETO**

**1.1.** Constitui o objeto do presente leilão a alienação do **Imóvel Matrícula 101.723** do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Taubaté – SP, situado no **Loteamento São Felix do Cataguá, Terreno nº 01 da quadra Y**, no Bairro Cataguá, com área aproximada de 2.000,10m, BC nº: 2.7.254.001.001, as demais características do imóvel estão descritas no Anexo II – Lei Municipal nº. 6.067 de 15 de Julho de 2025.

**1.2.** O laudo avaliativo do Leiloeiro Credenciado designado foi aprovado e autorizado pela Comissão Especial de Acompanhamento, controle e fiscalização dos procedimentos do Leilão Municipal, conforme Portaria Municipal nº. 1.188, de 21 de Outubro de 2025.

**1.3.** O imóvel será licitado nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar sendo de inteira responsabilidade do adquirente a adoção das medidas necessárias para o registro do contrato de compra e venda.



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

### **2. DA AUTORIZAÇÃO LEGAL**

**2.1.** O imóvel é de propriedade da Prefeitura Municipal de Taubaté, a presente alienação foi autorizada pela Câmara Municipal e foi sancionada pelo Prefeito Municipal através da Lei Municipal nº. 6.067 de 15 de Julho de 2025.

### **3. DO LEILOEIRO**

**3.1.** O presente Leilão será realizado por intermédio do Leiloeiro Oficial Celso Ribeiro Martins Fernandes, matrícula na JUCESP nº. 928.

**3.2.** Caso ocorra desistência injustificada do leiloeiro em apregoar o leilão, caberá indenização à Administração Municipal dos prejuízos comprovadamente suportados no prazo de 03 (três) dias úteis contados do recebimento da notificação, bem como comunicação do fato à Junta Comercial.

**3.3.** Caberá ao leiloeiro cumprir rigorosamente as normas e procedimentos estabelecidos no presente Edital.

### **4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

**4.1.** Poderão participar do leilão, pessoas físicas maiores ou emancipadas, e pessoas jurídicas regularmente constituídas, portadoras de documentos de Identidade, CPF ou CNPJ.

**4.2.** É lícita a apresentação de proposta por duas ou mais pessoas físicas e/ou jurídicas, reunidas em grupo.

**4.3.** A proposta deverá ser subscrita por um dos proponentes na qualidade de procurador dos demais, e, na etapa de que trata o item 6 deste Edital, deverá ser especificada na procuração a ser apresentada a parte ideal que cada membro do grupo terá no imóvel. Não havendo parte ideal especificada na etapa acima referida, constará da Escritura Pública de Venda e Compra, ou da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, que o imóvel pertence a todos os condôminos em partes iguais.

**4.4.** A procuração, a ser apresentada na etapa de que trata o item 6 deste Edital, deverá especificar a solidariedade entre os proponentes no pagamento do valor integral do preço, conter poderes especiais para representá-los na compra do imóvel por meio da presente licitação, para subscrever a proposta em nome de todos, receber intimações e notificações, além de citações judiciais, bem como renunciar à interposição de recursos, conforme o modelo constante do Anexo IV do presente Edital.



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

**4.5.** A pessoa física e/ou jurídica que participe desta licitação reunida em grupo não poderá participar de mais de um grupo ou de forma isolada.

**4.6.** Os participantes deverão efetuar seu cadastramento, conforme as regras estabelecidas no endereço eletrônico [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br).

Quaisquer esclarecimentos quanto ao cadastramento poderão ser obtidos através do endereço eletrônico: [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br) ou pelos telefones (11) 2653-8583 (11) 2653-0553 ou e-mail: [tania@fidalgoleiloes.com.br](mailto:tania@fidalgoleiloes.com.br).

**4.7.** O cadastro no site é gratuito e será exigido apenas para participação on-line do leilão. A mera visualização do material de divulgação do leilão está disponível a qualquer interessado, sem a necessidade de qualquer tipo de controle prévio.

**4.8.** Para o cadastramento é necessário que o usuário tenha capacidade para contratar, nos termos da legislação brasileira em vigor e forneça corretamente todos os dados solicitados no processo, que terão caráter sigiloso e não serão divulgados pelo provedor do site aos outros usuários, com exceção do login.

**4.9.** A efetivação do cadastramento junto ao site compreende a autorização pelo usuário para que se proceda quaisquer verificações que o provedor julgar necessárias para verificação da idoneidade do usuário e o rastreamento de seu endereço IP ou outros meios de controle digital, com o fim único e específico de possibilitar meios mais confiáveis e seguros para as transações e a verificação da autenticidade do usuário.

**4.10.** No caso de pessoa jurídica, o usuário deve ter poderes para representá-la e responderá civil e criminalmente pela inexistência desta condição.

**4.11.** Não serão aceitos lances de usuários e empresas estrangeiros, que não tenham representante legalmente constituído em território nacional.

**4.12.** Ao cadastrar-se, o usuário aceita explicitamente o envio de informativos de leilões e quaisquer outros comunicados inerentes à utilização do sistema para o e-mail informado no cadastramento, obrigando-se a mantê-lo sempre atualizado, sob pena de imediata suspensão de seu acesso.

**4.13.** O provedor do site pode cancelar ou suspender o acesso ao sistema de leilões on-line de qualquer usuário, sem direito a qualquer reclamação ou indenização, a qualquer tempo quando constatada irregularidade por parte do cadastrado/usuário, não constituindo restrição à possibilidade de participação aberta e irrestrita de qualquer interessado.

**4.14.** O uso da senha de acesso pelos interessados é de responsabilidade exclusiva dos mesmos, incluindo qualquer transação efetuada por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao Órgão que realiza a licitação, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

**4.15.** O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade legal do interessado ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao leilão



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

eletrônico.

**4.16.** Diante da seriedade da proposta, do poder vinculante da mesma e da atenção devida durante a participação do leilão eletrônico, não serão aceitas justificativas com vista a anular lances, fundadas em erros de digitação, salvo quando inexequíveis.

**4.17.** Estão impedidos de participar do certame:

**a)** os servidores públicos municipais inclusive familiares até segundo grau, e pessoa jurídica dos quais sejam sócios ou dirigentes.

**b)** Pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas ou impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública por qualquer esfera federativa, enquanto durarem os efeitos da sanção.

### **5. DAS CONDIÇÕES DAS PROPOSTAS E JULGAMENTO**

**5.1.** As propostas serão efetuadas pelos interessados, no ato do Leilão, por meio de lances, devendo-se observar que:

**5.2.** Não serão aceitos lances com valores inferiores a **R\$ 229.800,00** (Duzentos e vinte e nove mil e oitocentos reais).

**5.3.** Nenhum lote poderá ser vendido antes das 11:00 horas do dia **16/12/2025**, quando se dará início a sessão pública do Leilão Eletrônico nº. 03/25.

**5.4.** O incremento mínimo de lances será a partir de R\$ 2.000,00 (dois mil reais). No caso de desconexão do Leiloeiro, por tempo superior a 20 (vinte) minutos, a sessão do leilão será suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes.

**5.5.** A Prefeitura Municipal de Taubaté e o Leiloeiro não se responsabilizarão pela oscilação da internet do licitante durante o certame do Leilão Público Municipal nº 03/2025.

**5.6.** O lance vencedor será comunicado aos arrematantes ao termino do leilão, por meio de e-mail. Na comunicação encaminhada constarão as instruções para o pagamento do lote arrematado e da comissão do leiloeiro.

**5.7.** No prazo de até 03 (três) dias será oficializado o resultado, publicado no Diário Oficial Eletrônico do Município.

**5.8.** Para julgamento das propostas será adotado o critério de MAIOR LANCE, igual ou superior ao valor da avaliação, ao qual será acrescido o percentual de 5% (cinco por cento), correspondente à comissão do Leiloeiro.

**5.9.** Encerrada a sessão de leilão, não serão aceitas novas propostas, que não tenham sido ofertadas durante a fase de lances.

### **6. DO IMOVÉL E DAS CONDIÇÕES PARA VISITAÇÃO**



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

**6.1.** Os interessados poderão conhecer e visitar o local do imóvel, em até 2 (dois) dias úteis antes da data de realização do leilão, tomando conhecimento de todos os aspectos referentes as condições do imóvel.

**6.2.** As visitas deverão ser agendadas previamente através do telefone nº. (12)3625-5012 das 08:00h as 10:00h e das 13:00h as 16:00h com Israel, Wellington ou Luís Lobato.

**6.3.** As fotos do imóvel estarão disponíveis no portal [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br).

**6.4.** Os interessados em participar do certame deverão analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

### **7. DA ARREMATACÃO DOS BENS E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

**7.1.** Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao lote arrematado.

**7.2.** Os lances efetuados on-line são irretratáveis 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.

**7.3.** O arrematante deverá, juntamente com o pagamento da comissão do leiloeiro, encaminhar documento (modelo anexo III) com a indicação da opção de pagamento. O vencedor poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado.

**7.4.** Na hipótese de arrematação por grupo ou consórcio, o Anexo III deverá indicar:

I - Identificação completa de todos os participantes do grupo;

II - Designação do representante legal ou procurador comum do grupo;

III - Percentual de participação de cada integrante no imóvel arrematado (fração ideal).

### **7.5. DO PAGAMENTO DO SINAL**

**7.5.1** O valor do sinal corresponderá a 10% (dez por cento) do valor de arrematação e deverá ser pago em parcela única, através de boleto bancário em até 24h após o envio ao arrematante.

**7.5.2** Encerrado o prazo recursal e homologado o resultado do certame, a Comissão de Leilão adotará as seguintes providências:

a) Emissão do boleto bancário referente ao valor do sinal (10% do valor de arrematação);

b) Encaminhamento, pelo leiloeiro oficial, do boleto de pagamento do sinal e das informações necessárias para recolhimento da comissão do leiloeiro ao arrematante.

**7.5.3** O não pagamento do sinal no prazo estabelecido resultará na perda do direito de aquisição do imóvel, remanescendo a obrigação do pagamento à Prefeitura Municipal do valor do sinal, a título de arras, bem como a comissão do leiloeiro oficial, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

**7.5.3** O licitante que não pagar o sinal será responsabilizado administrativamente pela infração de não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, na forma do art. 155, V da Lei Federal nº. 14.133 de 2021, estando sujeito as penalidades previstas na legislação pertinente.

### **7.6 DO PAGAMENTO À VISTA**

**7.6.1** O arrematante que optar pela modalidade de pagamento à vista deverá encaminhar ao leiloeiro oficial o Anexo III - Declaração de Arrematação, devidamente preenchido e assinado.

**7.6.2** A modalidade à vista pode ser exercida com ou sem constituição de alienação fiduciária, conforme escolha do arrematante.

**7.6.3** O pagamento à vista do saldo remanescente, 90% do valor de arrematação, deverá ser realizado no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data do pagamento do sinal, ressalvada a hipótese de pagamento por alienação fiduciária, independentemente da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

### **7.7 Do pagamento com alienação fiduciária:**

**7.7.1** Será admitido o pagamento à vista mediante **alienação fiduciária** da propriedade, hipótese em que os interessados deverão dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha para inteirarem-se das condições e providências necessárias, antes da apresentação de proposta nesta licitação.

**7.7.2** Feita a opção pelo pagamento à vista mediante alienação fiduciária, será exigido do licitante vencedor o pagamento de sinal correspondente a **20% (vinte por cento)** do valor ofertado vencedor, ainda que outro tenha sido o percentual exigido a título de sinal no item 2.4.1 deste Edital.

**7.7.3** No prazo de até 60 (sessenta) dias contados da publicação da homologação do certame, o licitante vencedor deverá informar à Prefeitura Municipal de Taubaté, através da Comissão de Leilões, se houve a celebração de contrato de alienação fiduciária com a instituição financeira de sua preferência. Em caso positivo, o contrato e a escritura de venda e compra deverão ser averbados no Cartório de Registro de Imóveis no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da informação à Prefeitura, e o saldo remanescente do valor de arrematação deverá ser pago no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da averbação no registro. Em caso negativo, deverá o licitante vencedor informar a forma pela qual pretende efetuar o pagamento, podendo optar pelo pagamento parcelado.

**7.7.4** Na hipótese de celebração de contrato de alienação fiduciária, o arrematante estará obrigado ao pagamento integral à vista do preço da oferta vencedora, independentemente do valor do crédito liberado pela instituição financeira.

**7.7.5** O não pagamento do saldo remanescente do preço da oferta vencedora no prazo de 60 (sessenta) dias, em caso de alienação fiduciária, enseja a retomada do imóvel, conforme cláusula prevista na escritura de venda e compra.



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

**7.7.6** Caso não seja celebrado o contrato de alienação fiduciária com instituição financeira, a respectiva falta de informação pelo licitante vencedor da forma pela qual o pagamento será efetuado enseja a **perda do sinal**, bem como o retorno do objeto adjudicado em novo certame.

### **7.8 DO PAGAMENTO PARCELADO**

**7.8.1** O pagamento do saldo remanescente do valor de arrematação poderá ser realizado de forma parcelada em até 10 (dez) parcelas.

**7.8.2** As parcelas serão mensais e sucessivas, com vencimento da primeira parcela em 30 (trinta) dias contados da data de pagamento do sinal. As parcelas serão atualizadas mensalmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acumulado, incidente a partir da data do leilão e acrescida de juros simples de 1% (um por cento) ao mês acumulado.

**7.8.3** Inexistindo ou ainda não divulgado o índice ou percentual do IPCA/IBGE correspondente ao mês do vencimento da parcela devida, repetir-se-á o último índice ou percentual positivo e divulgado. Na hipótese de ocorrer índice negativo no mês do pagamento da parcela, este não será considerado, mantendo-se a correção aplicada na parcela anterior, acrescido tão somente dos juros contratados de 1% (um por cento) acumulados.

**7.8.4** A obrigação do pagamento das parcelas independe da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca.

**7.8.5** A cada mês o arrematante deverá encaminhar o comprovante de pagamento para o e-mail da Comissão de Leilão.

**7.8.6** Os pagamentos serão recebidos provisoriamente em até 1 (um) dia útil contado da data do recebimento do comprovante de pagamento.

**7.8.7** Do termo de recebimento provisório deverá constar a data, o nome, o cargo, a assinatura e o número do Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) do membro da Comissão de Leilão responsável pelo recebimento.

**7.8.8** Constatadas irregularidades no depósito, a Comissão de Leilão poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

**7.8.9** O recebimento definitivo dar-se-á no prazo de 5 (cinco) dias úteis após o recebimento provisório, uma vez verificado que o(s) pagamento(s) está(ão) correto(s) à luz das condições previstas neste Edital, mediante Termo de Recebimento Definitivo, firmado pelo servidor responsável.

**7.8.10** No caso de pagamento mediante boleto bancário, não se aplicam os itens 2.7.6 a 2.7.8 deste Edital.

**7.9** A qualquer tempo poderá o comprador efetuar a liquidação antecipada do saldo devedor, que será calculado aplicando-se a correção monetária e juros que couberem até a data do pagamento, excluindo-se os juros que integram as parcelas vincendas.

**7.9.1** O pagamento antecipado do saldo devedor também poderá ser realizado mediante alienação fiduciária da propriedade, hipótese em que o comprador deverá dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha para inteirar-se das condições e providências necessárias.

**7.9.2** Feita a opção pela liquidação antecipada do saldo devedor mediante alienação fiduciária, o comprador deverá averbar o contrato de alienação fiduciária e a escritura de venda e compra no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data





# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

da informação à Unidade Contratante de que pretende efetivar a medida, e proceder ao pagamento dos valores do saldo devedor em até 05 (cinco) dias úteis da averbação no registro do imóvel.

7.10 A verificação e respectiva quitação dos pagamentos, inclusive quanto a eventual pagamento de parcelamento antecipado, caberão à Comissão de Leilão juntamente com a Secretaria da Fazenda Municipal.

7.11 A Carta de Arrematação, para escritura do imóvel, será emitida exclusivamente em nome do arrematante, pelo leiloeiro, após o pagamento integral do preço de arremate.

### **8. DAS SANÇÕES**

8.1. Qualquer participante que afastar ou procurar afastar licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo, ficará sujeito às penalidades previstas no artigo 337-I, J e K da Lei Federal nº. 14.133/21, e no Código Penal Brasileiro, sujeitando-se às mesmas penalidades quem se abstém ou desiste de licitar, em razão de vantagem oferecida.

8.2. O arrematante que não efetuar o pagamento do bem arrematado ou que praticar atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação, será aplicada multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor do bem, sem prejuízo da aplicação, concomitantemente, das penas de suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 02 (dois) anos, ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

### **9. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO**

9.1. Os atos de adjudicação e homologação serão praticados nos termos da Lei nº 14.133/21, cabendo ao Secretário de Administração, a adjudicação do imóvel ao seu arrematante, bem como a homologação do certame.

9.2. O Secretário de Administração poderá revogar a licitação em face de razões de interesse público, derivadas de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar tal conduta, devendo anulá-la por ilegalidade de ofício ou por provocação de qualquer pessoa, mediante ato escrito e fundamentado.

### **10. ESCLARECIMENTOS, IMPUGNAÇÕES E RECURSOS**

10.1. O prazo para solicitação de esclarecimentos ou providências é de até 2 (dois) dias úteis e para impugnações o prazo é de até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para a realização do leilão.

10.2. Os pedidos de esclarecimentos em relação a eventuais dúvidas na interpretação deste edital, ou impugnações ao mesmo, deverão ser encaminhadas através de Protocolo Online (<https://taubate.1doc.com.br/atendimento>), utilizando o assunto: "Esclarecimento em Licitação" ou "Impugnação de edital de Licitação".





# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

**10.3.** Caberá ao Prefeito Municipal decidir sobre a petição no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.

**10.4.** Acolhida a petição contra o ato convocatório, será designada nova data para a realização do certame.

**10.5.** Em caso de não solicitação, pelas organizações proponentes, de esclarecimentos ou informações, pressupõe-se que os elementos fornecidos são suficientemente claros e precisos, não cabendo, posteriormente, o direito a qualquer reclamação.

**10.6.** Encerrada a sessão pública, será concedido o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para a Manifestação de Intenção de interposição de Recurso, a ser realizada, obrigatoriamente, por meio de Protocolo Online disponível no endereço eletrônico <https://taubate.1doc.com.br/atendimento>, devendo ser utilizado o assunto “Recurso de licitação”.

**10.7.** Havendo a manifestação tempestiva, será concedido o prazo de 3(três) dias úteis para a apresentação das razões recursais, facultando-se às demais partes o mesmo prazo de 3 (três) dias úteis para apresentação de contrarrazões, contado a partir da intimação, na mesma forma indicada no item 9.6 do edital.

## **11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**11.1.** É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento.

**11.2.** A participação no presente Leilão implica na aceitação integral e irretratável dos termos e condições deste Edital.

**11.3.** Não será exigida dos licitantes qualquer garantia para participação do presente Leilão.

**11.4.** Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Municipal de acompanhamento do Leilão, pelo Leiloeiro e Comissão de Leilões.

**11.5.** Serão de responsabilidade do COMPRADOR todas as providências e despesas necessárias à transferência do Imóvel, tais como (não se limitando a): regularização da matrícula, ITBI - imposto de transmissão de bens imóveis, despesas cartorárias e registrais (escrituras, registros, averbações, etc), certidões, alvarás, taxas, foro e laudêmio, quando for o caso, emolumentos cartorários.

**11.6.** Qualquer tipo de regularização e/ou utilização do Imóvel junto aos órgãos públicos e/ou privados será de inteira responsabilidade do Arrematante, isentando a PREFEITURA DE TAUBATÉ e o LEILOEIRO OFICIAL de quaisquer tipos de reclamação.

## **12. FORO**



## *Prefeitura Municipal de Taubaté* *Estado de São Paulo*

**12.1.** Fica eleito o Foro da Comarca desta Administração, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para qualquer procedimento relacionado com o processamento deste certame licitatório, assim como ao cumprimento das obrigações dele decorrentes.

P.M.T., aos 25/11/2025

**MATHEUS GUSTAVO DO PRADO**  
**SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO**



*Prefeitura Municipal de Taubaté*  
*Estado de São Paulo*

**ANEXO I**  
**TERMO DE REFERÊNCIA**



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## **Estado de São Paulo**

### **TERMO DE REFERÊNCIA**

**OBJETO:** Realização de Leilão público para venda do bem **Imóvel Matrícula 101.723, Loteamento São Felix do Cataguá, Terreno nº 01 da quadra Y – Bairro Cataguá, com área aproximada de 2.000,10m²**, considerado inservível para a Prefeitura Municipal de Taubaté. O Leilão será realizado pelo leiloeiro oficial contratado para esta finalidade e o período de publicidade deverá ser de 15 (quinze) dias úteis.

### **FUNDAMENTAÇÃO**

Ao longo dos últimos anos, a Prefeitura Municipal de Taubaté acumulou muitos bens imóveis com finalidade e uso pouco eficiente ou racional, do ponto de vista econômico administrativo. O desfazimento se torna essencial para a liberação de ativos ociosos. Esses gastos representam um ônus desnecessário para a administração pública, desviando recursos que poderiam ser aplicados em áreas prioritárias. A venda desses bens permite a otimização da gestão patrimonial, transformando um passivo em ativo, possibilitando a obtenção de recursos financeiros que podem ser reinvestidos em projetos essenciais ou no aprimoramento dos serviços públicos, ou seja, convergindo para a otimização dos recursos e da gestão patrimonial da municipalidade.

### **DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

O leilão será realizado na modalidade eletrônica, com período de publicação do edital de 15 (quinze) dias úteis.

O leiloeiro oficial sr. CELSO RIBEIRO MARTINS FERNANDES, matrícula na JUCESP Nº 928 realizará a sessão através da plataforma [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br). O critério de julgamento será o de maior lance. Não serão admitidos lances com valores inferiores aos da avaliação do leiloeiro.

O valor inicial dos lances será de R\$229.800,00 (duzentos e vinte e nove mil e oitocentos reais) que corresponde ao valor de avaliação do imóvel.

O valor mínimo de incremento será de R\$ 2.000,00 (dois mil reais);



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## **Estado de São Paulo**

Quaisquer esclarecimentos quanto ao cadastramento poderão ser obtidos através do endereço eletrônico: [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br) ou pelos telefones (11) 2653-8583 (11) 2653-0553 ou e-mail: [tania@fidalgoleiloes.com.br](mailto:tania@fidalgoleiloes.com.br).

### **Estão impedidos de participar do leilão:**

- a) os servidores públicos municipais inclusive familiares até segundo grau e pessoa jurídica dos quais sejam sócios ou dirigentes.
- b) os declarados inidôneos ou impedidos de licitar ou contratar com a Administração Pública por qualquer esfera federativa, enquanto durarem os efeitos da sanção.

## **REQUISITOS PARA CONTRATAÇÃO / PARTICIPAÇÃO**

### **Do cadastro para Participação no leilão**

O cadastro no site é gratuito e será exigido apenas para participação on-line do leilão. A mera visualização do material de divulgação do leilão é aberta a qualquer interessado, sem a necessidade de qualquer tipo de controle prévio.

Para o cadastramento é necessário que o usuário tenha capacidade para contratar, nos termos da legislação brasileira em vigor e forneça corretamente todos os dados solicitados no processo, os quais terão caráter sigiloso e não serão divulgados pelo provedor do site aos outros usuários, com exceção de login.

A efetivação do cadastramento junto ao site compreende a autorização pelo usuário para que se proceda quaisquer pesquisas que o provedor julgar necessárias para verificação da idoneidade do usuário e o rastreamento de seu endereço IP ou outros meios de controle digital, com o fim único e específico de possibilitar meios mais confiáveis e seguros para as transações e a verificação da autenticidade do usuário.

No caso de pessoa jurídica, o usuário deve ter poderes para representá-la e responderá civil e criminalmente pela inexistência desta condição.

Não serão aceitos lances de usuários e empresas estrangeiros, que não tenham representante legalmente constituído em território nacional.



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## **Estado de São Paulo**

Ao cadastrar-se, o usuário aceita explicitamente o envio de informativos de leilões e quaisquer outros comunicados inerentes à utilização do sistema para o e-mail informado no cadastramento, obrigando-se a mantê-lo sempre atualizado, sob pena de imediata suspensão de seu acesso.

O provedor do site pode cancelar ou suspender o acesso ao sistema de leilões on-line de qualquer usuário, sem direito a qualquer reclamação ou indenização, a qualquer tempo, quando constatada irregularidade por parte do cadastrado/usuário, não constituindo restrição à possibilidade de participação aberta e irrestrita de qualquer interessado.

O uso da senha de acesso pelos interessados é de responsabilidade exclusiva dos mesmos, incluindo qualquer transação efetuada por seu representante, não cabendo ao provedor do sistema ou ao Órgão que realiza a licitação, responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade legal do interessado ou seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao leilão eletrônico.

Diante da seriedade da proposta, do poder vinculante da mesma e da atenção devida durante a participação do leilão eletrônico, não serão aceitas justificativas com vista a anular lances, fundadas em erros de digitação, salvo quando inexequíveis.

### **DOS BENS, LOCAL DE VISITAÇÃO, DATA E HORÁRIO E AGENDAMENTO**

As pessoas físicas/jurídicas interessadas poderão conhecer e visitar o local do imóvel, o que deverá ocorrer anteriormente ao leilão, para inteirar-se de todos os aspectos referentes às condições do bem. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o interessado tem pleno conhecimento da natureza e do escopo dos mesmos. Não poderá o licitante vencedor alegar, posteriormente, a insuficiência de dados e/ou informações sobre o bem:

**Local: Loteamento São Felix do Cataguá, Terreno nº 01 da quadra Y, Bairro: Cataguá, Taubaté – SP.**



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

**Estado de São Paulo**

IMÓVEL MATRÍCULA 101.723, DO OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TAUBATÉ – SP, SITUADO NO LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUÁ, TERRENO Nº 01 DA QUADRA Y, BAIRRO CATAGUÁ, COM A RESPECTIVA ÁREA DE TERRENO DE 2.000,10m².

Para mais informações acerca do agendamento, entrar em contato com o servidor Wellington da Silva Afonso ou Luís Lobato dos Santos ou Israel Augusto Cursino Campos, através do Telefone (12) 3625.5012 ou através do e-mail [pmt.patrimonio@taubate.sp.gov.br](mailto:pmt.patrimonio@taubate.sp.gov.br).

O imóvel também poderá ser visto no PORTAL pelo endereço eletrônico [www.fidalgoleiloes.com.br](http://www.fidalgoleiloes.com.br).

Os interessados em participar do certame deverão analisar cuidadosamente os elementos inerentes a este leilão, de forma que sejam elucidadas eventuais dúvidas antes da apresentação dos lances.

## **DA ARREMATACÃO DO BEM**

Após a arrematação não será aceita, em nenhuma hipótese, a desistência do arrematante quanto ao imóvel arrematado.

Os lances efetuados on-line são irretratáveis e, se vencedores, geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra e venda, a qual deverá ser paga nas condições previstas no edital, após a confirmação da arrematação.

A Prefeitura Municipal de Taubaté emitirá o boleto bancário correspondente ao lote arrematado em até três dias úteis da realização do leilão, podendo ser prorrogado, documentos esses que serão enviados ao arrematante por e-mail, com prazo de três dias para efetuar o pagamento, conforme vencimento previsto no boleto, caso o Arrematante não efetue o pagamento até o vencimento, será acrescido de multa de 2% (dois) e juros de mora de 0,20 (zero virgula vinte por cento) ao dia, tendo uma data limite para pagamento de até 05 dias após o vencimento, se persistir a





# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## **Estado de São Paulo**

inadimplência o Arrematante perderá o direito ao lote(s) arrematado(s) e arcará com uma multa de 15% (quinze por cento) sobre o valor da arrematação(ões), sendo 10% (dez por cento) pertencente a Prefeitura de Taubaté e 5% (cinco por cento) referente a comissão do Leiloeiro, desde já fica o Leiloeiro Oficial designado para efetuar a cobrança Judicial. A aplicação de multa, pode ser aplicada concomitantemente com a sanção de suspensão temporária de participar em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública, pelo prazo de até 02 (dois) anos, ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública.

O pagamento dos 5%(cinco por cento) referente a comissão do Leiloeiro deverá ser pago conforme orientação a qual será enviada pelo leiloeiro através de E-mail, contendo a descrição do lote arrematado bem como seu respectivo valor este E-mail será encaminhado em até 3 (três) dias úteis após o término do Leilão com os dados do Leiloeiro Oficial Celso Ribeiro Martins Fernandes para depósitos em conta de sua titularidade.

O não pagamento do valor de arrematação até o quinto dia corrido da convocação, após a oportunidade de defesa pelo comprador no prazo legal, acarretará cumulativamente:

- a. Perda, em favor da Prefeitura Municipal de Taubaté, do valor pago a título de sinal, na forma do artigo 418 do Código Civil Brasileiro;
- b. Perda do direito de compra;
- c. Reversão do bem ao patrimônio da Prefeitura Municipal de Taubaté.

A Carta de Arrematação, para escritura do imóvel, será emitida exclusivamente em nome do arrematante, pelo leiloeiro, após a comprovação de pagamento pelo arremate.

### **MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

#### **DA GESTÃO**

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada por uma Comissão Especial de Leilão, da Prefeitura Municipal de Taubaté, devidamente designada, a qual será responsável por verificar o cumprimento das obrigações contratuais e atestar a realização dos serviços, de acordo com o Decreto nº. 15.523 de 10 de março de 2023.

### **CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO**



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## **Estado de São Paulo**

Considerando a natureza da presente contratação, consistente na realização de leilão destinado à alienação de bem imóvel, não haverá nenhuma contraprestação pecuniária da Municipalidade ao leiloeiro.

Fica expressamente estabelecido que o leiloeiro não fará jus a qualquer valor oriundo da arrematação do lote de terra, cabendo-lhe, exclusivamente, o recebimento da comissão de 5% (cinco por cento) sobre o valor arrematado, a ser recolhida diretamente pelo arrematante, devendo o leiloeiro indicar e informar, de forma clara, as modalidades de recolhimento disponíveis.

### **ESTIMATIVA DO VALOR**

O valor de avaliação do bem é de R\$ 229.800,00 (Duzentos e vinte e nove mil e oitocentos reais).

### **ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA**

Não se aplica, considerando a natureza da contratação.

Declaro que o presente Termo de Referência atende aos requisitos da Lei Federal nº. 14.133/21.

Luís Lobato dos Santos

Gestor de Patrimônio

Márcia Guimarães Ferreira

Diretora do Departamento de Compras



*Prefeitura Municipal de Taubaté*  
*Estado de São Paulo*

**ANEXO II**

**LEI MUNICIPAL Nº. 6.067 DE 15 DE JULHO DE 2025**



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

**LEI Nº 6.067, DE 15 DE JULHO DE 2025**

**Autoria: Prefeito Municipal**

Autoriza a alienação de imóvel localizado no município de Taubaté, de patrimônio da Prefeitura Municipal de Taubaté.

O PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art.1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar imóvel municipal pertencente à classe de bem dominical, matrícula nº 101.723, situado no Loteamento São Felix do Cataguá, Bairro Cataguá, com área de 2.000,10m², a saber:

“Lote de terreno nº 01 da quadra Y, do imóvel denominado LOTEAMENTO SÃO FELIX DO CATAGUA, situado no bairro do Cataguá, nesta cidade, medindo 39,35m de frente para a Rua Major Luiz Eugenio Soares; 49,20m, à direita de quem de frente olha, confrontando com a passagem de pedestre; 46,70m à esquerda confrontando com o lote 03 e 46,35m de fundos, confrontando com os lotes nºs 02, 04, 06, encerrando a área de 2.000,10m², cadastrado na Prefeitura Municipal no BC sob nº 2.7.254.001.001.”

§ 1º As transcrições foram feitas em estrita observância às certidões de matrículas, nos termos da Lei Federal nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973 - Lei de Registros Públicos.

§ 2º O imóvel a que se refere o caput deste artigo abrange as construções e benfeitorias nele existentes.

Art. 2º A alienação deverá seguir os preceitos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente do seu art. 76.

§ 1º O imóvel deverá considerar as condições de mercado vigentes na ocasião, com a apresentação detalhada, em separado, dos valores avaliados para a edificação, terrenos e benfeitorias.

§ 2º A alienação será efetivada por preço não inferior ao da avaliação.



## *Prefeitura Municipal de Taubaté* *Estado de São Paulo*

§ 3º Ficarão a cargo dos adquirentes ou beneficiários dos imóveis as despesas com escritura e registro.

Art. 3º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taubaté, 15 de julho de 2025, 386º da fundação do Povoado e 380º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

**SÉRGIO LUIZ VICTOR JÚNIOR**  
**Prefeito Municipal**

Publicada na Secretaria de Governo e Relações Institucionais, 15 de julho de 2025.

**ANTONIO CARLOS OZÓRIO NUNES**  
**Secretário de Governo e Relações Institucionais**

**HUGO DE OLIVEIRA VIEIRA BASILI**  
**Diretor de Assuntos Legislativos**



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D0D4-8476-6202-76F0

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



HUGO DE OLIVEIRA VIEIRA BASILI (CPF 331.XXX.XXX-63) em 15/07/2025 09:10:20 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



ANTONIO CARLOS OZÓRIO NUNES (CPF 050.XXX.XXX-62) em 15/07/2025 09:16:33 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



SÉRGIO LUIZ VICTOR JUNIOR (CPF 372.XXX.XXX-76) em 15/07/2025 09:43:37 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://taubate.1doc.com.br/verificacao/D0D4-8476-6202-76F0>



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

### ANEXO III

### DECLARAÇÃO DE OPÇÃO DE PAGAMENTO

#### ANEXO III.1

#### DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO À VISTA (SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA OU MEDIANTE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

LEILÃO N° \_\_\_\_/\_\_\_\_

PROCESSO N° \_\_\_\_/\_\_\_\_

À Unidade Contratante,

Venho (Vimos), pela presente, **OPTAR** pelo pagamento à vista, [sem alienação fiduciária **OU** mediante alienação fiduciária], da oferta vencedora de compra do imóvel \_\_\_\_\_, conforme o Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)

Sinal: R\$.....(.....)

Qualificação:

NOME:

RG:

CPF/CNPJ:

ENDEREÇO:

CIDADE:

ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES:

E-MAIL:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente)

(Observação: Caso se trate de participação em grupo, o licitante deverá qualificar todos os coproponentes, destacando o endereço de seu procurador (onde serão enviadas eventuais notificações), mencionando também a proporção do imóvel a que cada um dos coproponentes terá direito na compra.)





# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

### ANEXO III.2

#### DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO

LEILÃO N° \_\_\_\_/\_\_\_\_

PROCESSO N° \_\_\_\_/\_\_\_\_

À Unidade Contratante,

Venho (Vimos), pelo presente, **OPTAR** pelo pagamento parcelado da oferta vencedora de compra do imóvel \_\_\_\_\_, conforme item 6.8 do Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

**Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)**

**Sinal: R\$.....(.....)**

**Saldo remanescente: R\$.....(.....)**

- Sinal: 10% sobre o valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), que deverá ser depositado no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da convocação na etapa de que trata o item 6.5 do Edital.
- Saldo remanescente de 90% (noventa por cento) do valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), em até 10 (dez) parcelas mensais e consecutivas, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, atualizadas mensalmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) acumulado, incidente a partir da data do leilão e acrescida de juros simples de 1% (um por cento) ao mês acumulado.
- Inexistindo ou ainda não divulgado o índice ou percentual do IPCA/IBGE correspondente ao mês do vencimento da parcela devida, repetir-se-á o último índice ou percentual positivo e divulgado. Na hipótese de ocorrer índice negativo no mês do pagamento da parcela, este não será considerado, mantendo-se a correção aplicada na parcela anterior, acrescido tão somente dos juros contratados de 1% (um por cento) acumulados.

Qualificação:

NOME:

RG:

CPF/CNPJ:

ENDEREÇO:

CIDADE:

ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial):

CELULARES:

E-MAILS:

PROFISSÃO:

ESTADO CIVIL:

\_\_\_\_\_  
(assinatura do proponente)

(Observação: Caso se trate de participação em grupo, o licitante deverá qualificar todos os coproponentes, destacando o endereço de seu procurador (onde serão enviadas eventuais notificações), mencionando também a proporção do imóvel a que cada um dos coproponentes terá direito na compra.)



# *Prefeitura Municipal de Taubaté*

## *Estado de São Paulo*

### ANEXO IV

### MODELO DE PROCURAÇÃO

**LEILÃO N° \_\_\_\_/\_\_\_\_**

**PROCESSO N° \_\_\_\_/\_\_\_\_**

..... (Outorgante 1), portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/.. de parte ideal, ..... (Outorgante 2), portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/.. de parte ideal, nomeiam e constituem seu bastante procurador: ....., portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado .....; ao qual conferem os mais amplos e gerais poderes para o fim especial de, em nome dos outorgantes, participar da **LICITAÇÃO – Leilão Público nº XX/20XX, Processo nº \_\_\_\_\_**, promovida pela Prefeitura de Taubaté, por intermédio da Secretaria de Administração, leilão com o critério de julgamento por “MAIOR LANCE”, para venda do imóvel localizado na \_\_\_\_\_ - SP, com expressos poderes para representá-los na compra do imóvel por meio da referida licitação, bem como poderes especiais para assinatura do instrumento de venda e compra, podendo retirar editais, apresentar e retirar documentos exigidos na referida licitação, prestar declarações, firmar compromissos, assinar proposta com oferta de preço, **por cujo pagamento se declaram solidariamente responsáveis**, requerer, caucionar, retirar cauções, impugnar, apresentar recursos e fazer o acompanhamento até final decisão, participar das sessões, renunciar ao direito de recorrer, enfim, praticar todos os atos necessários ao bom e fiel desempenho do presente mandato, em tudo que for relacionado com a referida licitação

**Assinatura dos outorgantes**