



# DIÁRIO OFICIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Publicado na Edição de 1 de janeiro de 0001 | Caderno Executivo | Seção Atos de Gestão e Despesas

## RETIFICAÇÃO LEILÃO DE IMÓVEIS Nº 014/2025, DE 01 DE SETEMBRO DE 2025

### RETIFICAÇÃO – EDITAL DE LEILÃO DE IMÓVEIS Nº 014/2025

Processo nº 018.00010839/2025-60

**Assunto:** Alienação onerosa de imóveis situados no Estado de São Paulo.

Encontra-se aberto, no âmbito da Secretaria de Gestão e Governo Digital, o Leilão de Imóveis nº 014/2025, que tem por objeto a alienação onerosa de 04 (quatro) imóveis.

Retificam-se as Matrículas do Item 1 – SGI nº 23.747, Item 3 – SGI nº 282 e Item 4 – SGI nº 23.442, que constavam cortadas no Anexo II – Comprovação de Propriedade do Edital.

Acrescenta-se, ainda, à alínea “c” do Item 1 – SGI nº 23.747, constante do Anexo I – Descrição e Caracterização dos Imóveis, Avaliações e Condições de Pagamento, a seguinte informação:

“O imóvel foi incorporado ao patrimônio da Fazenda do Estado de São Paulo por meio de desapropriação realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, tendo sido posteriormente doado à Fazenda do Estado de São Paulo, conforme escritura lavrada perante o 14º Tabelionato de Notas, às folhas 313 do Livro nº 1.872, em 21 de junho de 2000.”



**Governo do Estado de São Paulo  
Secretaria de Gestão e Governo Digital  
Divisão de Licitações**

**EDITAL**

**LEILÃO DE IMÓVEL Nº 014/2025  
(Processo Administrativo nº 018.00010839/2025-60)**

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: **Dia 29/09/2025 às 10h** (horário de Brasília)

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): [www.freitasleiloeiro.com.br](http://www.freitasleiloeiro.com.br)

Torna-se público que o Estado de São Paulo, por meio da Coordenadoria de Patrimônio do Estado da Secretaria de Gestão e Governo Digital, inscrita no CNPJ sob o nº 39.467.292/0001-02, sediada na Avenida Rangel Pestana, nº 300, 14º e 16º andares, Sé, São Paulo/SP, doravante referida como “Unidade Contratante”, realizará licitação na modalidade **LEILÃO**, na forma **ELETRÔNICA**, com o critério de julgamento por **MAIOR LANCE POR ITEM**, para venda dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontram, sob a responsabilidade do **Leiloeiro Oficial Sr. Antônio Carlos Villa Nova de Freitas**, inscrito no CPF/MF sob o nº **128.193.018-00**, leiloeiro oficial matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº **749**, conforme contrato de prestação de serviços que constitui o documento SEI nº (0077632679) dos autos do Processo nº 018.00007537/2025-12.

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](#), pelo [Decreto estadual nº 68.422, de 2 de abril de 2024](#), e pelas demais normas da legislação aplicável e, ainda, de acordo com as condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos, observando-se as subdivisões subsequentes na forma de itens que compõem este instrumento.

O Edital poderá ser consultado pelos interessados nos sítios eletrônicos <https://pncp.gov.br/> (Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP) ou na sede da [www.freitasleiloeiro.com.br](http://www.freitasleiloeiro.com.br), [doe.sp.gov.br](http://doe.sp.gov.br) e [Leilões\(sggd.sp.gov.br](http://Leiloes(sggd.sp.gov.br)) (sggd/transparência/editais/leilões) ou na Unidade Contratante, mediante simples requerimento ou por meio eletrônico.

O leilão eletrônico será realizado mediante cadastramento prévio dos interessados no sistema indicado no sítio eletrônico [www.freitasleiloeiro.com.br](http://www.freitasleiloeiro.com.br) a partir das **10h00 min até as 16h00 min**

do dia 29 de setembro de 2025, para envio de lances públicos e sucessivos.

## 1. OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente leilão a alienação dos imóveis descritos e caracterizados no Anexo I deste Edital.

1.1.1. Os imóveis serão vendidos "ad corpus", nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontram, com as respectivas descrições constantes no Anexo I deste Edital.

1.1.2. As providências judiciais e/ou extrajudiciais que se façam necessárias para a imissão do adquirente na posse, bem como quaisquer regularizações, especialmente registros e levantamento de eventuais ônus que recaiam sobre o imóvel, serão de responsabilidade exclusiva do adquirente.

1.2. Os imóveis serão ofertados e vendidos individualmente, correspondendo cada imóvel a um item para fins de adjudicação, na ordem estabelecida no Anexo I deste Edital.

1.3. A documentação de cada imóvel está à disposição dos interessados na sede da Unidade Contratante, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital.

1.4. Os imóveis especificados no Anexo I deste Edital poderão ser visitados pelos interessados mediante prévio agendamento.

1.4.1. A visita de que trata a subdivisão acima não é obrigatória para fins de participação nesta licitação.

1.4.2. A partir da publicação deste Edital e até o 5º (quinto) dia anterior à data da sessão pública, os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para [sac@freitasleiloeiro.com.br](mailto:sac@freitasleiloeiro.com.br), manifestando o interesse, especificando a qual(is) imóvel(is) se refere, e indicando o nome, documento de identidade e telefone de quem comparecerá na visita.

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

1.4.4. 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.

1.4.5. 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. PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O valor mínimo de aquisição exigido para cada imóvel, está fixado no Anexo I deste Edital, em conformidade com laudo de avaliação que instrui o processo indicado no mesmo Anexo.

2.1.1. Poderá o licitante vencedor optar pelo pagamento à vista ou parcelado, na forma definida nos itens 2.2 e 2.3 deste Edital.

2.2. Em ambas as opções de pagamento (à vista ou parcelado), o licitante vencedor deverá efetuar o pagamento de sinal correspondente ao percentual fixado no Anexo I deste Edital incidente sobre o valor da oferta vencedora.

2.2.1. Após o exaurimento da fase recursal, na etapa de que trata o item 5.7.2 deste Edital, o licitante vencedor será convocado para efetuar o pagamento do sinal em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data de sua convocação.

2.3. O licitante vencedor poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora, devendo apresentar, na etapa de que trata o item 5.7.1 deste Edital, declaração elaborada de acordo com o modelo do Anexo III.1 ou do Anexo III.2, conforme a opção exercida.

2.3.1. O pagamento à vista do saldo remanescente do preço da oferta vencedora será feito em parcela única, no prazo de até 10 (dez) dias corridos contados da data prevista para o pagamento do sinal, ressalvada a hipótese prevista no item 2.3.1.3 deste Edital, independentemente da lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra.

2.3.1.1. É 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.

2.3.1.2. 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 Anexo I, observado o quanto estabelecido no item 2.2.1, ambos deste Edital.

2.3.1.3. No prazo de até 60 (sessenta) dias contados da publicação da homologação do certame, o licitante vencedor deverá informar à Unidade Contratante 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 Unidade Contratante, e o saldo remanescente do preço da oferta vencedora 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 e, sendo feita opção pelo pagamento parcelado, deverá indicar o número de parcelas, observado o limite máximo estabelecido no Anexo I deste Edital para o objeto que lhe foi adjudicado.

2.3.1.4. Na hipótese prevista no item 2.3.1.1 deste Edital, o licitante vencedor estará obrigado ao pagamento integral à vista do preço da oferta vencedora para o objeto que lhe foi adjudicado, independentemente do valor do crédito liberado pela instituição financeira.

2.3.1.5. O não pagamento do saldo remanescente do preço da oferta vencedora no prazo estipulado no item 2.3.1.3 enseja a retomada do imóvel, conforme excerto de cláusula prevista na escritura de venda e compra.

2.3.1.6. 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.

2.3.2. O pagamento parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora deverá ser feito com observância do número máximo de parcelas mensais e consecutivas indicado no Anexo I deste Edital, fixado para cada *item*.

2.3.2.1. As parcelas mensais e consecutivas de que trata o item 2.3.2 deste Edital serão contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, acrescidas de juros de 06% (seis por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual incidente sobre o saldo devedor, considerando a variação acumulada dos 12 (doze) meses anteriores ao mês de reajuste, calculada com base na variação do IPC-FIPE, ou na sua eventual extinção, outro indexador indicado pelo Estado de São Paulo dentre os índices praticados no mercado.

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

2.4. Caso seja definida comissão a Leiloeiro Oficial no item 2.7, todos os pagamentos previstos no presente leilão serão realizados mediante depósito bancário no Banco do Brasil S/A, Agência nº 1897-X, Conta Corrente nº 20996-1, em nome da Secretaria de Gestão e Governo Digital, CNPJ nº 39.467.292/0001-02, ou mediante pagamento de boleto bancário a ser emitido pelo Banco do Brasil S/A ou seu sucessor.

2.4.1. Cópia da guia de depósito deverá ser enviada à Unidade Contratante por correio eletrônico ou entregue no endereço indicado no preâmbulo deste Edital, no prazo de 1 (um) dia útil após o respectivo vencimento.

2.4.2. Os pagamentos serão recebidos provisoriamente em até 1 (um) dia útil contado da data do recebimento da cópia da guia de depósito.

2.4.3. 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 servidor da Unidade Contratante responsável pelo recebimento.

2.4.4. Constatadas irregularidades no depósito, a Unidade Contratante poderá rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição ou complementação, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

2.4.5. 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, observadas as mesmas condições previstas pelo item 2.4.3.

2.4.6. No caso de pagamento mediante boleto bancário, não se aplicam os itens 2.4.1 a 2.4.5 deste Edital.

2.5. 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.

2.5.1. 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.

2.5.2. 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 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.

2.6. A verificação e respectiva quitação dos pagamentos, inclusive quanto a eventual pagamento de parcelamento antecipado, caberão à Unidade Contratante.

2.7. Após a arrematação e por ocasião da convocação de que trata o item 5.7, e independentemente da opção pelo pagamento à vista ou em parcelas (itens 2.2 e 2.3), o arrematante pagará ao Leiloeiro Oficial comissão correspondente a 05% (cinco por cento) do valor da venda de cada imóvel arrematado.

### **3. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

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

3.2. 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 no item 4.1.

3.2.1. O cadastramento de que trata o item 3.1 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. É licita a apresentação de proposta por duas ou mais pessoas físicas e/ou jurídicas, reunidas em grupo.

3.3.1. A proposta deverá ser subscrita por um dos proponentes na qualidade de procurador dos demais, e, na etapa de que trata o item 5.7.1 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.

3.3.2. A procuração, a ser apresentada na etapa de que trata o item 5.7.1 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 VI.2 do presente Edital.

3.3.3. 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. 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:

4.1.2.1. a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

4.1.2.2. o pleno conhecimento e a aceitação dos termos deste Edital;

4.1.2.3. a sua responsabilidade pelas transações que forem efetuadas naquele sistema, diretamente ou por intermédio de seu representante, reconhecidas como firmes e verdadeiras.

4.2. Considerando a disponibilização da funcionalidade no sistema, o licitante poderá parametrizar o seu valor final máximo quando do registro da proposta.

4.2.1. O valor final máximo parametrizado no sistema poderá ser alterado pelo licitante durante a fase de disputa, desde que não assuma valor inferior a lance anteriormente registrado por ele no sistema.

4.2.2. O valor máximo parametrizado na forma da subdivisão anterior possuirá caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou entidade contratante, podendo ser disponibilizado 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 06 (seis) horas.

4.4. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema.

4.4.1. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação a lance que cobrir a melhor oferta, deverá ser de **1% (um por cento) do valor do imóvel**.

4.5. O licitante somente poderá oferecer valor superior ao seu último lance registrado pelo sistema, observado o intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, caso seja exigido em subdivisão do item 4 deste Edital.

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

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

4.8. Encerrada a etapa de envio de lances, o leiloeiro oficial verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance, observado o preço mínimo de alienação.

4.8.1. Após a publicação do resultado do julgamento e anteriormente à indicação do licitante vencedor a que se refere a subdivisão acima deste Edital, será concedida oportunidade de exercício de direito de preferência a licitante que, submetendo-se a todas as regras deste Edital, comprove a ocupação de boa-fé do bem, nos termos do art. 77 da [Lei nº 14.133, de 2021](#).

4.8.1.1. No momento de que trata a subdivisão acima, caso não tenha ofertado o maior lance, o ocupante de boa-fé do imóvel será convocado, por meio do sistema, para, se for de seu interesse, exercer o direito de preferência a que alude referida subdivisão, mediante apresentação de nova proposta de preço, igual e nas mesmas condições do maior lance ofertado, observado o preço mínimo de alienação.

4.8.1.2. Cumpridas as condições estabelecidas na subdivisão acima, o ocupante de boa-fé do imóvel será considerado arrematante.

4.8.1.3. A ausência de manifestação do licitante no prazo estabelecido implicará na preclusão do direito de preferência a que se refere o art. 77 da [Lei nº 14.133, de 2021](#).

4.9. Definido o resultado do julgamento, quando a melhor proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação, o leiloeiro oficial poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro colocado, por meio do sistema.

4.9.1. Concluída a negociação de que trata a subdivisão acima, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, que deverá ser anexada aos autos do processo de contratação.

4.9.2. A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação.

## **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 [licitacoes.sgc@sp.gov.br](mailto:licitacoes.sgc@sp.gov.br)

5.7. Em 05 (cinco) dias após o exaurimento da fase recursal, o licitante vencedor será convocado para:

5.7.1. apresentar os seguintes documentos, no prazo de 05 (cinco), a contar da data de sua convocação:

5.7.1.1. em se tratando de pessoa física, em relação ao proponente ou, no caso de participação em grupo (item 3.3), em relação a todos os proponentes:

a) cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

5.7.1.2. 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 ou sociedade cooperativa;

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 nº 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](#);

5.7.1.3. declaração elaborada de acordo com o modelo do Anexo III.1 ou do Anexo III.2, conforme a opção exercida pelo pagamento à vista ou parcelado do saldo remanescente do preço da oferta vencedora, respectivamente;

5.7.1.4. instrumento de procuração, em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração, conforme o modelo constante do Anexo VI.1 deste Edital.

5.7.1.5. instrumento de procuração, contendo os elementos do item 3.3, em caso de participação em grupo, conforme o modelo constante do Anexo VI.2 deste Edital;

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

5.7.2. efetuar o pagamento do sinal em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data de sua convocação;

5.7.3. efetuar o pagamento da comissão ao Leiloeiro Oficial definida no item 2.7 deste Edital, seja a venda do imóvel procedida à vista ou parceladamente, em até 24 (vinte e quatro) horas, a contar da data de sua convocação.

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](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>); e

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

5.8.1. Em relação a pessoa jurídica licitante, a consulta ao cadastro especificado na alínea “d” da subdivisão acima será realizada também quanto a seu sócio majoritário, por força do art. 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 à Unidade Contratante 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 do objeto e homologação do procedimento, observado o disposto no art. 71 da [Lei nº 14.133, de 2021](#), assim que:

5.10.1. efetivado o pagamento a vista do saldo remanescente no prazo do item 2.3.1 deste Edital, caso o licitante vencedor tenha escolhido a opção de pagamento a vista sem alienação fiduciária da propriedade;

5.10.2. atendidos os requisitos do item 5.7, e efetuada a verificação do item 5.8, caso o licitante vencedor tenha escolhido a opção de pagamento a vista mediante alienação fiduciária da propriedade ou de pagamento parcelado.

## **6. FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL**

6.1. Optando o licitante vencedor pelo pagamento à vista, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra, nos termos da minuta que integra o presente Edital como Anexo IV, em até 60 (sessenta) dias corridos contados da data do pagamento integral do preço, salvo motivo de força maior, e ressalvada a hipótese de pagamento a vista mediante alienação fiduciária, prevista nos itens 2.3.1.1 a 2.3.1.4 deste Edital.

6.2. Caso o licitante vencedor tenha optado pelo pagamento parcelado, nos termos do item 2.3 deste Edital, a alienação do imóvel objeto desta licitação será formalizada mediante a lavratura de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, nos termos do modelo constante do Anexo V.

6.2.1. O documento deve ser firmado no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da data prevista para pagamento do sinal, sem prejuízo do pagamento das parcelas mensais.

6.2.2. A não formalização da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca no prazo fixado no item 6.2.1 implicará em desistência da aquisição, com perda do valor pago a título de sinal em favor da Unidade Contratante, salvo motivo justificado a ser analisado pelo vendedor.

6.2.2.1. Na hipótese de retenção do sinal a que alude o item 6.2.2, o remanescente do montante pago pelo arrematante será restituído ao interessado descontando-se o sinal e sem incidência de juros ou de correção monetária, na forma indicada pela Unidade Contratante.

6.2.2.2. A restituição do remanescente fica condicionada à devolução do imóvel, pelo arrematante ou por terceiro por este autorizado a estar na posse do imóvel, nas mesmas condições em que foi licitado.

6.3. Os instrumentos referidos nos itens 6.1 e 6.2 serão firmados com o licitante cujo nome constar da proposta vencedora, não sendo admitida, em hipótese alguma, sua substituição. Se a proposta vencedora for apresentada por participantes em grupo, nos termos do item 3.3, figurarão no instrumento todos os proponentes como arrematantes em condomínio e na proporção que houver sido definida, ou, em caso contrário, em partes ideais iguais, como previsto no item 3.3.1.

6.4. O Cartório responsável pela lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca, conforme o caso, será escolhido pelo adjudicatário. Lavrada a escritura, o arrematante deverá fornecer à Unidade Contratante uma cópia atualizada da matrícula do imóvel, comprovando o registro da escritura e, por conseguinte, a transferência da propriedade do imóvel para o seu nome.

6.5. Cabe ao adjudicatário arcar com todas as despesas (tributos em geral, inclusive ITBI; foros; laudêmios; taxas, custas; emolumentos etc.) e apresentar toda a documentação necessária (alvarás; certidões; escrituras, inclusive retiratificações; registros, averbações, desmembramentos etc.), inclusive a referente ao vendedor, à transferência do imóvel objeto deste certame licitatório.

6.6. O desfazimento ou a não celebração do negócio jurídico de venda e compra diante da inadimplência do arrematante ou do descumprimento de quaisquer outras obrigações autoriza a Unidade Contratante a adotar as medidas administrativas e judiciais necessárias à retomada do bem.

6.7. Sem prejuízo das sanções e penalidades cabíveis, caso o licitante vencedor atrase o pagamento integral do sinal por período superior a 10 (dez) dias corridos será considerado inadimplente, podendo a Unidade Contratante convocar o segundo colocado para, no prazo improrrogável de 24 (vinte e quatro) horas contadas da convocação, declarar se aceita pagar, nas mesmas condições, o preço oferecido pelo primeiro colocado. Na recusa do segundo, poderá ser convocado o terceiro e assim, sucessivamente, até o último. Se nenhum deles se interessar, a Unidade Contratante, observando o valor estimado, poderá efetuar nova convocação dos licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com

vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do primeiro colocado, e adjudicar o objeto nas condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição. Frustrada a negociação, a licitação será considerada fracassada.

6.8. A posse do imóvel alienado só será transmitida ao arrematante mediante a lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra ou da Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adieto de Hipoteca, conforme o caso.

6.8.1. O teor da escritura pública lavrada será divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial, nos termos do § 1º do art. 27 do [Decreto nº 68.422, de 2024](#).

## **7. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

7.1. A integralização do sinal com atraso de até 10 (dez) dias corridos em relação ao vencimento inicial dará ensejo à aplicação de multa de 10% (dez por cento) do valor do sinal.

7.2. O inadimplemento do arrematante de que trata o item 6.7 o sujeitará à perda do sinal e ao pagamento de multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor do sinal, ficando a Unidade Contratante autorizada a reter ou cobrar os respectivos valores. O arrematante perderá, igualmente, o pagamento realizado ao Leiloeiro Oficial a título de comissão.

7.3. No caso de pagamento parcelado, o atraso no pagamento das respectivas parcelas sujeitará o adquirente à incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, e também à multa moratória correspondente a 2% (dois por cento) sobre o valor não adimplido, a serem pagos incorporados ao montante da parcela.

7.3.1. Se a mora ultrapassar 120 (cento e vinte) dias corridos, considerar-se-á caracterizada a inadimplência do adquirente e imediatamente exigível, pela via judicial competente, multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total devido, independente de interpelação, perdendo o devedor hipotecário 30% (trinta por cento) de todos os pagamentos efetuados. Adicionalmente, haverá incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis*, até a data do efetivo pagamento, mais correção monetária a ser calculada mensalmente pelo IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas ou, na sua eventual extinção, por outro indexador indicado pelo Estado de São Paulo dentre os índices praticados no mercado.

7.4. Aplicadas as sanções previstas nos itens 7.1 e 7.2, a Unidade Contratante fica autorizada a utilizar o sinal para o seu pagamento, bem como dos demais encargos, independentemente de qualquer outra formalidade. A diferença, se houver, será cobrada administrativa ou judicialmente.

7.5. No caso de participantes em grupo (item 3.3), todos os proponentes responderão solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste Edital.

7.6. Sem prejuízo das multas acima especificadas, a pessoa física ou jurídica que praticar os atos previstos no artigo 155 da [Lei nº 14.133, de 2021](#), ficará sujeita à aplicação das seguintes sanções:

7.6.1. advertência;

7.6.2. impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Estado de São Paulo, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

7.6.3. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

7.7. A Unidade Contratante 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 ela 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](#)).

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

7.9. 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. IMPUGNAÇÕES AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO**

8.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da [Lei nº 14.133, de 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 art. 164 do mesmo diploma legal.

8.2. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelo seguinte meio: [licitacoes.sgc@sp.gov.br](mailto:licitacoes.sgc@sp.gov.br)

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

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

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

8.4.1. 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 endereço eletrônico na Internet [doe.sp.gov.br](http://doe.sp.gov.br), sem informar a identidade do responsável pela impugnação ou pelo pedido de esclarecimento.

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

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

8.7. 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.

## **9. DISPOSIÇÕES GERAIS**

9.1. 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.

9.1.1. A republicação de que trata a alínea "a" da subdivisão acima também poderá ocorrer quando o procedimento restar deserto.

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

9.3. 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.

9.4. Os casos omissos serão solucionados pela Unidade Contratante.

9.5. 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.

9.6. 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.

9.7. O licitante não poderá 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 a Unidade Contratante, pois as referências feitas às dimensões do imóvel são meramente enunciativas e constam dos respectivos títulos aquisitivos.

9.8. A Unidade Contratante poderá excluir qualquer imóvel do leilão, a seu único e exclusivo critério, até o momento de abertura da sessão pública.

9.9. Aplica-se ao imóvel objeto desta licitação as disposições do art. 150, inciso VI, alínea "a", d a [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 esta disposição.

9.10. Para dirimir quaisquer questões decorrentes desta licitação, não resolvidas na esfera administrativa, será competente o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo.

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

9.11.1. Anexo I - Descrição e caracterização dos imóveis, avaliações e condições de pagamento;

9.11.2. Anexo II - Comprovação de propriedade;

9.11.3. Anexo III - Modelos de declarações;

9.11.3.1. Anexo III.1 - Declaração de opção para pagamento à vista (sem alienação fiduciária ou mediante alienação fiduciária);

9.11.3.2. Anexo III.2 - Declaração de opção para pagamento parcelado;

9.11.4. Anexo IV - Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra à Vista;

9.11.5. Anexo V - Minuta de Escritura Pública de Venda e Compra com Pacto Adjetivo de Hipoteca;

9.11.6. Anexo VI - Modelos de procuração;

9.11.6.1. Anexo VI.1 - Minuta de instrumento de procuração;

9.11.6.2. Anexo VI.2 - Minuta de instrumento de procuração para participação em grupo;

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

São Paulo, na data da assinatura.

**DANIELLE DOS REIS QUEIROGA**  
Coordenadora de Licitações e Contratos

ANEXO I

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ITEM 01 – PROCESSO nº 018.00027873/2024-92 – SGI 23.747	
<b>a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO</b>	<p>Imóvel urbano, localizado na Rua dos Cafezais, nº 561, e Avenida Vereador João de Luca, nº 748, Vila Santa Catarina, município de São Paulo/SP.</p> <p>Área de terreno de 270,70 m<sup>2</sup></p> <p>Frente Principal/Secundária: 14,4/14,5 m</p> <p>Padrão Construtivo: Escritório econômico</p> <p>Área construída: 30,00 m<sup>2</sup></p>
<b>b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	<p>Matrícula nº 208.920 do 11º CRI de São Paulo/SP, atualizada em 14/08/2025, proveniente da Matrícula nº 88.483.</p>

<p><b>c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL</b></p>	<p>O imóvel foi incorporado ao patrimônio da Fazenda do Estado de São Paulo por meio de desapropriação realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, tendo sido posteriormente doado à Fazenda do Estado de São Paulo, conforme escritura lavrada perante o 14º Tabelionato de Notas, às folhas 313 do Livro nº 1.872, em 21 de junho de 2000.</p> <p>Atualmente, o imóvel encontra-se ocupado irregularmente. Conforme Laudo Técnico apresentado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, encontram-se edificadas umas coberturas simples revestidas com telhas metálicas e um pequeno escritório, com fechamentos em alvenaria, cobertura de telhas de barro e fibrocimento apoiadas sobre estrutura convencional, em aparente mau estado de conservação. Bem como, não foi possível realizar qualquer vistoria interna das benfeitorias, visto que foram informados de que as construções são irregulares e não são utilizadas para funções da Fazenda do Estado de São Paulo.</p> <p>O bem não contém débitos tributários atualizados, conforme Certidão Negativa de Débitos Municipais, válida até 23/09/2025.</p>
<p><b>d) SITUAÇÃO JURÍDICA</b></p>	<p>Não há ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação, ele será vendido “ad corpus”, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando a cargo do comprador eventual regularização junto a Prefeitura, Cartório e demais órgãos competentes.</p>
<p><b>e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO</b></p>	<p>(consoante laudo de avaliação juntado ao Processo 018.00027873/2024-92)</p> <p>Montante de <b>R\$1.040.000,00 (um milhão e quarenta mil reais)</b>.</p>
<p><b>f) VALOR DO SINAL</b></p>	<p>20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.</p>
<p><b>g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS</b></p>	<p>60 (sessenta) parcelas mensais</p>

**ITEM 02 – PROCESSO nº 018.00000549/2023-46 – SGI 7697**

<b>a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO</b>	Imóvel urbano, localizado na Rua Acapurana, nº 71, Brooklin, município de São Paulo/SP. Área de terreno de 323,50 m². Frente Principal/Secundária: 10,00 m. Padrão Construtivo: Casa padrão médio. Área construída: 185,00 m².
<b>b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL</b>	Matrícula nº 136.260 do 15º CRI de São Paulo/SP, atualizada em 13/08/2025, proveniente da Transcrição nº 140.885

<p><b>c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL</b></p>	<p>O imóvel foi incorporado ao patrimônio da Fazenda do Estado de São Paulo por meio de desapropriação realizada pelo Departamento de Estradas de Rodagem - DER, tendo sido posteriormente doado à Fazenda do Estado de São Paulo, conforme escritura lavrada perante o 15º Cartório de Notas, às folhas 121/138 do Livro nº 3.059, em 16 de junho de 2020.</p> <p>Atualmente, conforme Laudo Técnico apresentado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, encontra-se edificada uma construção residencial térrea, erigida em alvenaria, com cobertura de telhas cerâmicas, em 4 (quatro) águas, provavelmente apoiada sobre estrutura de madeira, de padrão construtivo médio, dotada de recuo frontal e lateral apenas de um lado, idade aparente de 55 anos, em aparente regular estado de conservação, necessitando de reparos importantes (G), totalizando a área construída de 185 m² conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel – IPTU/2022, bem como o imóvel aparenta estar ocupado, pois o jardim apresenta boa manutenção e possui cortinas na sala.</p> <p>O imóvel possui débitos de IPTU referentes aos exercícios de 2021 e 2023, que totalizam R\$ 24.528,02 (vinte e quatro mil, quinhentos e vinte e oito reais e dois centavos), além do débito relativo ao exercício de 2025, no valor atualizado de R\$ 7.617,20 (sete mil, seiscentos e dezessete reais e vinte centavos), com situação em aberto, atualizados em agosto de 2025.</p> <p>Tais pendências serão oportunamente regularizadas pela Administração.</p>
<p><b>d) SITUAÇÃO JURÍDICA</b></p>	<p>Não há ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação, ele será vendido “ad corpus”, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando a cargo do comprador eventual regularização junto a Prefeitura, Cartório e demais órgãos competentes.</p>

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO	(consoante laudo de avaliação juntado ao Processo 018.00000549/2023-46) Montante de <b>R\$1.350.000,00 (um milhão, trezentos e cinquenta mil reais)</b> .
f) VALOR DO SINAL	20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.
g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS	60 (sessenta) parcelas mensais

**ITEM 03 – PROCESSO nº 018.00022178/2024-34 – SGI 282**

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO	Imóvel urbano, localizado na Avenida dos Amaros, nº 697, esquina com a Rua Odilon Negrão, Jd. Vitória I, município de Itápolis/SP. Área de terreno de 546,00 m². Frente Principal/Secundária: 33,00 m. Padrão Construtivo: Médio. Área construída: 268,40 m². 3 pavimentos.
b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL	Transcrição nº 21.010 do ORI de Itápolis/SP, fls. 141, livro 3-AH, de 15/03/1965, atualizada em 18/08/2025.

<p><b>c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL</b></p>	<p>O imóvel foi incorporado ao patrimônio da Fazenda do Estado de São Paulo por meio de desapropriação, conforme escritura lavrada perante o ORI de Itápolis/SP, às folhas 95 v. do Livro nº 2.093, em 6 de agosto de 1965.</p> <p>Atualmente, conforme Laudo Técnico apresentado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, o imóvel encontra-se desocupado, que foi adaptado para um imóvel comercial ou de utilização mista, possuem duas construções dispostas interligadas com aproveitamento de desnível de frente ao fundo. A esquina está em nível com pavimento térreo, enquanto a outra parte do imóvel interligadas, dão acesso ao pavimento inferior e superior, mantém uma formação em "L", murado, com desnível acentuado partindo da Av. Dos Amaros em direção ao fundo, possui área construída total de 268,40 m<sup>2</sup>, sendo 118,48 m<sup>2</sup> uma porção de um pavimento, e 149,92 m<sup>2</sup> a outra porção, com dois pavimentos, contendo 74,96 m<sup>2</sup> cada. Na porção com entrada para a Av. dos Amaros, há uma sala grande, com dois ambientes, e uma garagem coberta. Ainda a edificação apresenta mau estado de conservação, necessitando de reparos importantes. A partir de pesquisa feita no site do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), não consta registro de tombamento.</p> <p>O bem não contém débitos tributários atualizados, conforme Certidão Negativa de Débitos Municipais, válida até 11/12/2025.</p>
<p><b>d) SITUAÇÃO JURÍDICA</b></p>	<p>Não há ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação, ele será vendido “ad corpus”, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando a cargo do comprador eventual regularização junto a Prefeitura, Cartório e demais órgãos competentes.</p>
<p><b>e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO</b></p>	<p>(consoante laudo de avaliação juntado ao Processo 018.00022178/2024-34)</p> <p>Montante de <b>R\$ 348.000,00 (trezentos e quarenta e oito mil reais)</b></p>
<p><b>f) VALOR DO SINAL</b></p>	<p>20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.</p>

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS	60 (sessenta) parcelas mensais
------------------------------	--------------------------------

ITEM 04 – PROCESSO nº 018.00009618/2024-68 – SGI 23.442	
a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO	<p>Imóvel urbano, localizado na Avenida Encarnação, setor 25, quadra 87, lote 38 - Piraporinha, no município de Diadema/SP.</p> <p>Área de terreno na matrícula de 330,59 m<sup>2</sup>.</p> <p>Área total remanescente: 218,00 m<sup>2</sup>.</p> <p>Padrão Construtivo: Sem construções.</p>
b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL	<p>Matrícula nº 34.617 do CRI de Diadema/SP, proveniente da Transcrição nº 4.799, atualizada em 15/08/2025.</p>
c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL	<p>O imóvel foi incorporado ao patrimônio da Fazenda do Estado de São Paulo por meio de desapropriação realizada pela Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, tendo sido posteriormente doado à Fazenda do Estado de São Paulo, conforme escritura lavrada perante o 14º Tabelionato de Notas, às folhas 250 do Livro nº 1.872, em 21 de junho de 2000.</p> <p>Atualmente, o imóvel encontra-se ocupado por terceiros como estacionamento e conforme Laudo Técnico apresentado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, o terreno avaliando não existem benfeitorias, razão pela qual o quadro do estado de conservação não foi preenchido.</p> <p>O bem não contém débitos tributários atualizados, conforme Certidão Negativa de Débitos Municipais, válida até 13/11/2025.</p>

d) SITUAÇÃO JURÍDICA	Não há ações judiciais em curso relacionadas ao imóvel objeto de alienação, ele será vendido "ad corpus", no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando a cargo do comprador eventual regularização junto a Prefeitura, Cartório e demais órgãos competentes.
e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO	(consoante laudo de avaliação juntado ao Processo 018.00009618/2024-68) Montante de <b>R\$ 426.000,00 (quatrocentos e vinte e seis mil reais)</b>
f) VALOR DO SINAL	20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.
g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS	60 (sessenta) parcelas mensais

## ANEXO II

### COMPROVAÇÃO DE PROPRIEDADE

#### ITEM 01 – SGI 23.747



Valide aqui  
este documento

11RI

0000

PLINIO ANTONIO CHAGAS, Bacharel em Direito, **Décimo Primeiro Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital do Estado de São Paulo**, República Federativa do Brasil, **CERTIFICA**, a pedido do(a,s) interessado(a,s), que, revendo o Livro 2 (dois) de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis a seu cargo, dele consta a **matriculado** teor seguinte:

CNM: 111179.2.0208920-27

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

- **11º CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS**  
de São Paulo

matrícula  
208.920

ficha  
01

São Paulo, 29 de fevereiro de 1988.

**IMÓVEL:-** TERRENO situado no prolongamento da Rua dos Cafezais, parte do lote 42 da VILA CALEDONIA, no 2º Subdistrito - Santo Amaro, medindo 14,40m de frente, por 18,80m da frente aos fundos do lado direito de quem da rua olha para o terreno onde / confronta com o remanescente do lote 42; 19,15m da frente aos fundos do lado esquerdo, onde confronta com o lote 41, tendo / nos fundos a largura de 14,50m o remanescente do lote 42, encerrando a área de 270,70m<sup>2</sup>.  
Contribuinte:- 090.171.0008-7.

**PROPRIETÁRIOS:-** ANTONIO CARLOS VIDIGAL, RG.3.317.511-SP, CPF.. 002.109.608-25, industrial e MARIA HELENA DE CASTRO VIDIGAL, / RG.2.795.291-SP, CPF.025.916.698-72, proprietária, brasileiros separados judicialmente, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Jose Maria Lisboa 1.096 - 11º andar.

**REGISTRO ANTERIOR:-** R.2/Matrícula 88.483 deste Registro.

MARIA DA GLÓRIA GOTIM BARBOSA  
Cúrcul

R.1/208.920:- Por escritura de 13 de abril de 1987 do 16º Cartório de Notas desta Capital, livro 1121, fls. 62vº, o imóvel / foi desapropriado pela COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO METRÔ, com sede nesta Capital, à Rua Augusta, nº 1626, inscrita no CGC. 62.070.362/0001-06, pelo valor de R\$ 826.500,00.  
Data da matrícula.

MARIA DA GLÓRIA GOTIM BARBOSA  
Cúrcul

R.2/208.920:- Por escritura de 21 de Junho de 2000 do 14º Tabelião de Notas desta Capital, livro:- 1.872 - Página:- 313, **COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRÔ**, com sede nesta Capital, à Rua Augusta, nº 1.626, Cerqueira César, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 62.070.362/0001-06, **doaram o imóvel** a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 46.379.400/0001-50, **pelo valor de R\$ 383.691,07**.  
Data:- 29 de setembro de 2000.

VICENTE DE AQUINO CALEMI  
Oficial Substituto

ENCERRAMENTO DESTA CERTIDÃO NO VERSO →

Integram a circunscrição imobiliária do 2º Subdistrito - SANTO AMARO e 3º Subdistrito - CAPELA DO SOCORRO, desde o 07 de outubro de 1939, - e o Distrito de PARELHEIROS, desde 15 de maio de 1944.

00000000

Pág: 00001 / 00002

Verificador: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBJ4D-ADQL9-NPAVT-ZXD8E>

Chave: Ferramentas Registradas

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar

ridigital



Valide aqui este documento

11RI

0000

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/TBJ4D-ADQL9-NPAVT-ZXD8E>

CERTIFICO, para fins de autenticação, conforme faculta o parágrafo 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015, de 31.12.1973, que foi extraída por meio reprográfico a presente CERTIDÃO COMPLETA E ATUALIZADA DO REGISTRO, retratando fielmente o que se contém no original da matrícula, refletindo a situação jurídica da propriedade, abrangendo alienações e ônus reais, bem como citações em ações reais ou pessoais reipersecutórias, enfim todos os atos relativos ao imóvel e direitos sobre ele constituídos, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 12/08/2025 além do que foi integralmente nela(s) noticiado(s).

CERTIFICO, mais, que sendo a data de abertura da matrícula, ou do registro anterior, de 20 anos atrás, servirá a presente como certidão vintenária (prov. 20/93 da CGJ, Cap. XX das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça).  
O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 14 de Agosto de 2025

Otávio Ferreira Braun Oliveira  
Escrevente Autorizado

Solicite Certidões também pelo nosso site: [www.11ri.com.br](http://www.11ri.com.br)  
11º Oficial de Registro de Imóveis - PLÍNIO ANTONIO CHAGAS  
Rua Nelson Gama de Oliveira, 235 - V. Andrade - CEP 05734-150 - São Paulo - SP  
Tel.: (11)3779-0000

**11º OFICIAL DE REG.DE IMÓVEIS**

Cartório	R\$	Isento
Estado	R\$	Isento
Sefaz	R\$	Isento
Registro Civil	R\$	Isento
Tribunal de Justiça	R\$	Isento
Min. Público	R\$	Isento
Imposto s/serviços	R\$	Isento
T O T A L	R\$	Isento

Custas ao Estado e à Secretaria da Fazenda recolhidas por verba.

Valores correspondentes ao custeio do Registro Civil e ao Tribunal de Justiça repassados aos órgãos arrecadadores.



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



**ITEM 02 – SGI 7697**



**10º Décimo Quinto Oficial de Registro de Imóveis da  
Comarca da Capital do Estado de São Paulo, República  
Federativa do Brasil, etc.**

2508010129

Valide aqui  
este documento

**Certifica**, ATENDENDO A SOLICITAÇÃO ELETRONICA EM DATA DE 13/08/2025, PROT 2508010129, PROC 557, que revendo os livros do Registro a seu cargo, dêles consta a matrícula do teor seguinte:

111252.2.0136260-60

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

**15.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula 136.260  
ficha 01

São Paulo, 18 de julho de 1994

**IMÓVEL:** Um prédio e seu respectivo terreno, situado à Rua Estevão nº 71, no 30º Subdistrito-Ibirapuera, correspondendo ao perímetro 67,68,69,64 e 67, assim descrito: Confrontantes: - Frente para a Rua Estevão, em 10,00 metros, lado esquerdo 10- e 11, lado direito com o lote 08 de ORESTES CANOVA e fundos - com o lote 32, perfazendo a área total de 323,50 metros quadrados. Contribuinte nº 086.380.009.

**PROPRIETÁRIO :** TADACE UEMURA, casado com LUIZA UEMURA.

**TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrito sob nº 140.885, em data de 10 de fevereiro de 1966, no 11º Registro. O Escrevente habilitado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

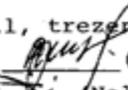
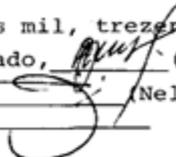
R.01 - 136.260 - São Paulo, 18 de julho de 1994.

**TRANSMITENTES:** TADACE UEMURA, brasileiro, RG nº 1.073.966, CIC nº 064.414.238 e sua mulher LUIZA UEMURA, brasileira, do lar, RG nº 4.783.943, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Califórnia nº 1281.

**ADQUIRENTE:** DEPARTAMENTO DE ESTRADAS DE RODAGEM DO ESTADO DE SÃO PAULO.

**TÍTULO:** Desapropriação acordo por sentença de 10 de outubro de 1974.

**FORMA DO TÍTULO:** Carta de adjudicação passada em 31 de maio de 1994, subscrito pela Escrivã Diretora do 6º Ofício e assinada pelo MM. Juiz de Direito da 6ª Vara, ambos da Fazenda Pública desta Capital, extraída dos respectivos autos da ação de desapropriação, (processo nº 29/74).

**VALOR:** Cr\$262.340,00 (duzentos e sessenta e dois mil, trezentos e quarenta cruzeiros). O Escrevente habilitado,  (Angelo Moacyr Gregolin). O Oficial Substituto,  (Nelson Amoroso).

Continua no Verso

Mod. 009 - 5.000 - 3/94 - PLATINA

(G) PROTOCOLO 2508010129

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WHXZ-Y6H43-M8EXB-9UBNB>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
esse documento

MATRÍCULA (CNM)  
111252.2.0136260-60

matricula  
136.260

ficha  
001

Av.2 - 136.260 - São Paulo, 20 de julho de 2020.  
PRENOTAÇÃO n°. 886.781 - 30/06/2020  
Da Escritura de 16 de junho de 2020, do 15° Cartório de  
Notas desta Capital, Livro n° 3.059, Páginas n°s 121/138,  
verifica-se que o número completo do Cadastro Municipal  
do imóvel da matrícula é n° 086.380.0009-1, conforme  
prova Consulta SQL Pai/Filho, em data de 16 de julho de  
2020, pela Prefeitura do Município de São Paulo,  
(arquivada nesta Serventia). O Escrevente autorizado,  
Alexandro Lemes Trindade. O Oficial Substituto,  
(Paulo Ademir Monteiro). (SELO  
DIGITAL 11125233100090000488033206)

R.3 - 136.260 - São Paulo, 20 de julho de 2020.  
PRENOTAÇÃO n°. 886.781 - 30/06/2020  
DOADOR: DEPARTAMENTO DE ESTRADAS E RODAGEM DO ESTADO DE  
SÃO PAULO, CNPJ n° 43.052.497/0001-02, com sede nesta  
Capital, na Avenida do Estado, n° 777. (Certidão Positiva  
com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos  
Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 07 de  
junho de 2020, com Código de Controle:  
6783.809E.D119.ED1B, mencionada no título).  
DONATÁRIA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, CNPJ n°  
46.379.400/0001-50.  
TÍTULO: DOAÇÃO.  
FORMA DO TÍTULO: Escritura de 16 de junho de 2020, do 15°  
Cartório de Notas desta Capital, Livro n° 3.059, Páginas  
n°s 121/138.  
VALOR: R\$ 888.796,00 (oitocentos e oitenta e oito mil,  
setecentos e noventa e seis reais). O Escrevente

Continua na ficha 002

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WHXZ-Y6H43-M8EXB-9U8NB>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todas as Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui  
este documento

MATRÍCULA (CNM)  
**111252.2.0136260-60**

**LIVRO Nº. 2 - REGISTRO  
GERAL**

**15º. OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS  
de São Paulo**

*Cadastro Nacional de Serventias nº. 11.125-2*

MATRÍCULA  
**136.260**

FICHA  
**002**

**São Paulo, 20 de Julho de 2020**

autorizado, **Alexandro Lemes Trindade.** Oficial  
Substituto, **(Paulo Ademir Monteiro).**  
(SELO DIGITAL Nº 2523210000000488034206)  
#MD5:C30C9126DB07D64249976126CDF6A94D#

**Nada Mais** consta com relação ao (s) imóvel (is) da (s) Matrícula certificada (s) com referência a alienações e constituições de ônus reais ou pessoais reipersecutórias, bem como a indicação de títulos contraditórios devidamente prenotados até 11/08/2025, além do que foi integralmente nela (s) noticiados (s). O referido em forma reprográfica, nos termos do §1º. do Artigo 19º. da Lei nº. 6015 de 31/12/1973, é verdade e dá fé. São Paulo, 13/08/2025. Eu, (Camila Tuze de Sousa), auxiliar, a digitei Eu, (Romeu Alves da Silva), escrevente autorizado, procedi as buscas e verificações, e a subscrevo. (A presente certidão é expedida e assinada eletronicamente, conforme artigos 217, da Lei 10.406/2002 e 161 da Lei 6.015/73 e Medida Provisória n. 2.200 de 28/06/2001.).

**ESPAÇO EM BRANCO**

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WHXZ-Y6H43-MBEXB-9UBNB>



Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar





Valide aqui este documento

MATRÍCULA  FICHA   
 VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/9WHXZ-Y6H43-MBEXB-9UBNB>

<p>15ª. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital  <b>ROSWALDO CASSARO</b>          Oficial  <b>PAULO ADEMIR MONTEIRO</b>          Oficial Substituto          (art.20 § 5º, Lei 8935/94)  <b>José Odival Figueiredo Malheiros</b>  <b>Edson Souza da Silva</b>  <b>Karina Zuleika Cabreira</b>          Oficiais Substitutos          (art.20 § 1º, e § 4º, Lei 8935/94)  <b>Romeu Alves da Silva</b>  <b>José Júlio Leite</b>  <b>Marcos Roberto Teixeira</b>          Escreventes Autorizados          (art.20 § 3º, Lei 8935/94)          Rua Conselheiro Crispiniano, 29 - 3ª. Andar          São Paulo/SP - Telefone (11)3120-9884</p>	<p>15ª. Oficial de Registro de Imóveis da Comarca da Capital</p> <p style="text-align: center;"><b><u>I S E N T O</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>D E</u></b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>C U S T A S</u></b></p> <p style="text-align: center;">GUIA 13/08/2025</p>
---	--



Selo Digital 1112523C3000000222156425E consulte em <https://selodigital.tjsp.jus.br>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



ITEM 03 – SGI 282



Valide aqui  
este documento

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURÍDICA  
COMARCA DE ITÁPOLIS – ESTADO DE SÃO PAULO

VALSIR ALEXANDRINO  
Oficial



## C:E:R:T:I:D:Ã:O

**CERTIFICO** que, revendo os livros desta serventia, atendendo solicitação da Secretaria de Governo de São Paulo, Protocolo Eletrônico 2508010242, de 13/08/2025, verifiquei que, no livro 3-AH, folhas 141, sob número 21.010, em data de 15 de março de 1966, consta a transcrição de uma escritura pública de 6 de agosto de 1965, lavrada no 11º tabelionato de São Paulo, pela qual a **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** adquiriu de Iracy Francisco Tucci e sua mulher Therezinha de Jesus Ângulo Tucci, em virtude de desapropriação amigável, - um terreno de forma irregular, situado nesta cidade, com a área aproximada de quinhentos e quarenta e seis (546) metros quadrados, com as seguintes medidas e confrontações: “trinta e três (33) metros, mais ou menos, pela Avenida dos Amaros; daí defletindo à esquerda, na divisa de Juracy Ursini, medem-se vinte e nove (29) metros, daí, defletindo à esquerda, na divisa de Oswaldo Bruschi, medem-se doze (12) metros, daí, defletindo à esquerda, medem-se vinte (20) metros, na divisa de Ernesto de Cunto; daí então, defletindo à direita e na divisa do mesmo Ernesto de Cunto, medem-se vinte e um (21) metros, mais ou menos; e, finalmente, defletindo à esquerda, medem-se nove (9) metros pela rua Rui Barbosa, com a qual faz esquina, até encontrar a Avenida dos Amaros, onde teve início”, contendo no imóvel descrito uma casa de residência, assobradada, com vários cômodos, com duzentos e sessenta e oito (268) metros e quarenta (40) centímetros quadrados, edificada com frente e dentro do alinhamento da Avenida dos Amaros, sob nº 697. – O imóvel descrito foi declarado de utilidade pública pelo decreto nº 44.498, de 01/07/1965, a fim de ser desapropriado pela Fazenda do Estado de São Paulo, para instalação da residência do Juízo de Direito da comarca de Itápolis. NA COLUNA DE AVERBAÇÕES CONSTA: “1º) Nos termos do Provimento CG. Nº 10/2013, de 27/03/2013 (D.J.E. de 03/04/2013), - averba-se a inscrição da adquirente no CNPJ/MF. sob o nº 46.379.400/0001-50. Dou fé. Itápolis, 09 de abril de 2013. O oficial, (a) Valsir Alexandrino”. = = = = =

**CERTIFICO FINALMENTE** que o imóvel continua no domínio da **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO** – CNPJ. 46.379.400/0001-50, livre de ônus e encargos de qualquer natureza. – NADA MAIS COM RELAÇÃO AO QUE ME FOI PEDIDO E DOU FÉ. – Itápolis, 18 de agosto de 2025. EU, \_\_\_\_\_ (Valsir Alexandrino) – Oficial, a extraí, conferi, achei conforme e assino

Valsir Alexandrino  
Oficial

Emols. e Selos:  
NIHIL.



120105363000000178089255

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/6M2PQ-GR22B-54TM-XP97C>

Documento gerado oficialmente pelo  
Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todas as Registros de Imóveis  
do Brasil em um só lugar



ITEM 04 – SGI 23.442



Valide aqui este documento

MATRÍCULA  
**34617**

FOLHA  
**01**

DATA: 12.11.1993

IMÓVEL: UM TERRENO situado neste distrito, município e comarca, consistente do lote trinta e oito (38), do DESMEMBRAMENTO SANTA ELIZABETH - "A", com frente para a Avenida Encarnação, para onde mede 10,27 metros em curva e 3,55 metros em reta, do lado direito mede 25,00 metros da frente aos fundos e confronta com o lote 37, do lado esquerdo mede 22,83 metros da frente aos fundos e confronta com o lote 39, tendo nos fundos 13,50 metros, confrontando com os lotes 7 e 6, encerrando a área de 330,59 metros quadrados. IM.nº 25.087.038.00/3.

PROPRIETÁRIA: SANTA ELIZABETH EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., com sede em São Paulo-SP, à Avenida Brigadiero Faria Lima, nº 1106, 2º andar, conjunto 208, inscrita no CGC.nº 61.555.140-0001-10, com seu contrato social registrado na Junta Comercial de São Paulo sob nº 130.520/84 e no 3º Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas de São Paulo sob nº 57.254/84.

REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 4.799 do 1º Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo-SP, feita em data de 20 de janeiro de 1959, e o desmembramento registrado sob nº 01 na matrícula nº 21.564, nos termos do artigo 18º da Lei 6.766/79, deste registro.

-----

DATA: 12.11.1993

R.1- Por escritura de 27 de dezembro de 1985, do 16º Cartório de Notas de São Paulo-SP, livro 1103, fls. 19vº, a proprietária transmitiu a título de desapropriação amigável a COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRO, com sede em São Paulo-SP, à Rua Augusta, nº 1.626, inscrita no CGC.nº 62.070.362-0001-06, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 373811 em 06.05.68 e nº 24.095 em 23.05.84, o imóvel objeto da matrícula, pelo valor de CR\$ 1,79, incluindo mais 19 imóveis. Valor venal corrigido CR\$ 1.341.523,38. O Escrevente Habilitado *[Assinatura]* (Antônio Gonçalves de Sousa). O Oficial Substituto *[Assinatura]* (Vanderlei Castano).

-----

DATA: 31.08.2000

R. 02 - Por escritura datada de 21 de JUNHO de 2000, do 14º Tabelião de Notas da Comarca de São Paulo-SP., Livro nº 1.872, Página 250; a COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO - METRO, cont. no verso . . .

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YUBPH-WTXAP-EEEEWW-JU9HS>



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Continua na página 02



Valide aqui este documento

FOLHA

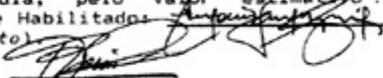
01

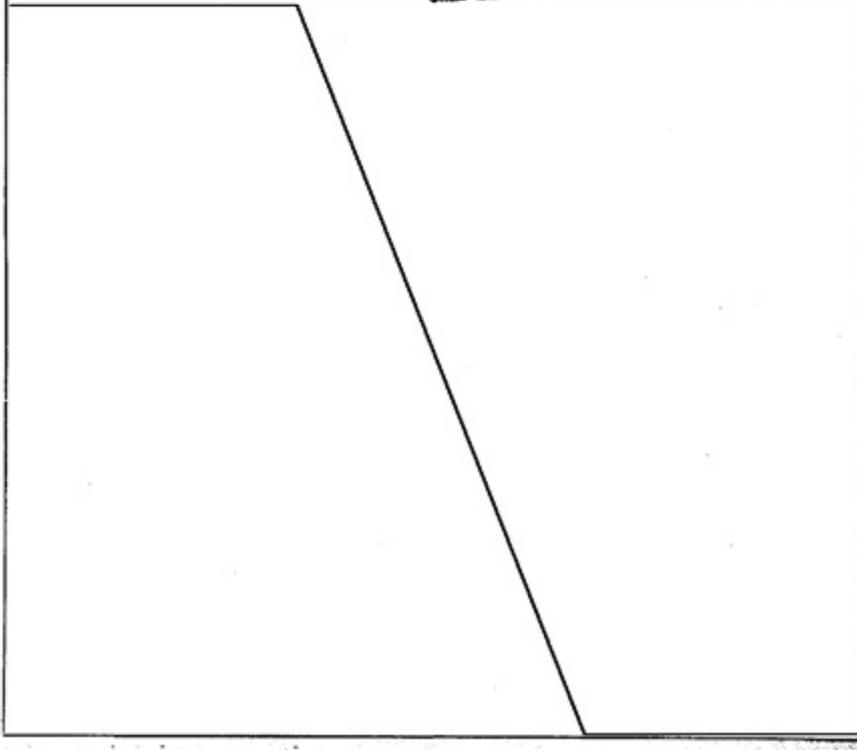
VERSO

CNM.1198002.0034617-15

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YUBPH-WTXAP-EEEEWW-JU9H5>

transmitiu a titulo de DOAÇÃO a **FAZENDA DO ESTADO DE SAO PAULO**, Pessoa Juridica de Direito Publico interno, situada em Sao Paulo-SP., a Praça da Se', nº 270, inscrita no CNPJ. do M.F. sob nº **46.379.400/0001-50**; autorizada pela Resolução de Diretoria nº **364/98**, adotada em reuniao de 23/12/1998 com base no relatório **GCT-002/98** e artigo 19, inciso IX dos Estatutos Sociais e, pela Resolução do Conselho de Administração adotada na reuniao extraordinaria de 23/12/1998, baseada no relatório **DF-005/98** e fundamentada no artigo 12, alinea "a" dos Estatutos Sociais; o imóvel objeto da matrícula, pelo valor estimativo de R\$ **1.188.757,22.-** O Escrevente Habilitado: Antonio Santos do Nascimento

  
 \_\_\_\_\_  
 Antonio Santos do Nascimento  
 Escrevente Habilitado



Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via [www.ridigital.org.br](http://www.ridigital.org.br)

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar



Continua na página 03



Valide aqui  
este documento

MATRICULA

34617

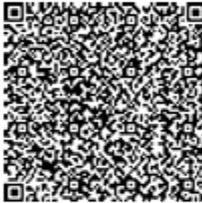
**PATRICIA ANDRÉ DE CAMARGO FERRAZ**, Oficiala de Registro de Imóveis de Diadema, **CERTIFICA**, nos termos do art. 19, Parágrafo 1º, da Lei Federal nº 6.015, de 31.12.73, que a presente certidão é cópia reprográfica de inteiro teor da matrícula referida, refletindo a situação jurídica do imóvel, com respeito a **ALIENAÇÕES, ÔNUS REAIS E PRENOTAÇÕES**, até a data de 13/08/2025, inexistindo qualquer registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias em relação ao imóvel, exceto se constante dos atos praticados e noticiados na presente certidão. É o que tem a certificar, conforme pedido feito. O referido é verdade e dou fé. Serve como certidão de **FILIAÇÃO VINTENÁRIA**, no caso do registro anterior constante do preâmbulo ter sido lavrado há mais de vinte anos, nos termos do Prov. CGJ 20/93. A Comarca de Diadema foi desmembrada da Comarca de São Bernardo do Campo e instalada em 08.12.1967. Diadema, data e hora abaixo indicadas.

Ao Serventuário.....	R\$ 0,00
Ao Estado .....	R\$ 0,00
A Cart. Serv. ....	R\$ 0,00
Ao Reg. Civil .....	R\$ 0,00
Ao Trib. de Jus. ....	R\$ 0,00
Ao M.P. ....	R\$ 0,00
Ao ISS.....	R\$ 0,00
TOTAL .....	R\$ 0,00

Certidão expedida às 10:11 horas do dia 15/08/2025.  
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12, "d").  
Protocolo nº. 246.795

SELOS E CONTRIBUIÇÕES  
RECOLHIDOS POR VERBA.

Selo Digital: 1198003C30246795UIKTRN25L



Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/YUBPH-WTXAP-EEEW-WJU9HS>

### ANEXO III

### MODELOS DE DECLARAÇÕES

#### ANEXO III.1

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

**ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)**

**LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025**

**PROCESSO N ° 018.00010839/2025-60**

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 do item nº XX, conforme o Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

<p><b>Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)</b></p> <p><b>Sinal: R\$.....(.....)</b></p>
---

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.)

**ANEXO III.2**

**DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO**

**LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025**

**PROCESSO N ° 018.00010839/2025-60**

À Unidade Contratante,

Venho (Vimos), pelo presente, **OPTAR** pelo pagamento parcelado da oferta vencedora de

compra do imóvel do item nº XX, conforme item 2.3 do Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

<b>Valor total da oferta vencedora: R\$.....(.....)</b>
<b>Sinal: R\$.....(.....)</b>
<b>Saldo remanescente: R\$.....(.....)</b>

§ Sinal: 20% (vinte por cento) 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 5.7.2, conforme item 2.2.1, ambos do Edital.

§ Saldo remanescente de 80% (oitenta por cento) do valor da oferta vencedora, correspondente a R\$.....(..... reais), em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, todas acrescidas de juros de 06% (seis por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual incidente sobre o saldo devedor, considerando a variação acumulada dos 12 (doze) meses anteriores ao mês de reajuste, calculada com base na variação do IPC-FIPE, ou na sua eventual extinção, outro indexador indicado pelo Estado de São Paulo dentre os índices praticados no mercado, nos termos do item 2.3.2.1 do Edital.

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.)

#### ANEXO IV

#### MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA À VISTA

SAIBAM quantos esta escritura pública de venda e compra virem, que aos. ...dias do mês de .....de ....., nesta cidade e Comarca de ....., Estado de São Paulo, perante mim, Tabelião do .... Serviço de Notas compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: de um lado, de ora em diante designado **OUTORGANTE-VEDEDORA**, a Fazenda do Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob nº....., representada pelo Procurador do Estado Dr. ....(qualificação), Cédula de Identidade R.G. nº .....e CPF nº ..... com exercício na Procuradoria ..... da Procuradoria Geral do Estado, situada na Rua ....., na cidade de ....., estando investido do poder de representação na conformidade da Lei Complementar nº 1.270, de 25 de agosto de 2015, artigo 3º, I c/c a Constituição do Estado de São Paulo, artigo 99, I., e autorizado pela Resolução PGE – 09, de 16 de março de 2018, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo de 17 de março de 2018; e, de outro lado de ora em diante designado **OUTORGADO-COMPRADOR** ..... Os presentes reconhecidos como os próprios entre si e por mim identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. E, perante mim, Tabelião, pelas partes me foi dito o seguinte: I – Que a Outorgante-Vendedora é legítima senhora e possuidora, de um imóvel ..... Referido imóvel foi adquirido através..... II - Tendo apresentado o **OUTORGADO-COMPRADOR** proposta vencedora no **LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025, Processo SGGD nº 018.00010839/2025-60**, realizado na Secretaria de Gestão e Governo Digital, a Outorgante-Vendedora vende ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o imóvel aqui referido e descrito, pelo preço certo de R\$..... (.....), correspondente ao valor da proposta vencedora no Leilão retro referido, que é pago da seguinte forma: a) R\$..... (.....) a título de sinal e princípio de pagamento, já recebido pela **OUTORGANTE-VEDEDORA** na data de .../.../.....; b) R\$.....(.....), correspondente ao saldo remanescente já recebido em .../.../....., dando a **OUTORGANTE-VEDEDORA** inteira e irrestrita quitação. III- Assim, a **OUTORGANTE-VEDEDORA**, por esta escritura, transmite ao **OUTORGADO-COMPRADOR** todo o domínio, posse, direito e titularidade de ações que tem e exerce sobre o imóvel, protestando fazê-la sempre boa, firme e valiosa. IV - Todos os ônus, de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel, deverão ser pagos pelo **OUTORGADO-COMPRADOR**. V – Que nesta data o **OUTORGADO-COMPRADOR** recebe a posse do imóvel, e declara ter conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive quanto a eventuais ocupações, autorizadas ou não, nada tendo a reclamar, cabendo-lhe inclusive promover ou prosseguir, nas ações competentes, bem como providenciar, também às suas expensas, a regularização registrária eventualmente necessária, inclusive cancelamento de ônus e averbação de edificações e outras benfeitorias acaso ainda não averbadas. VI - A presente venda é efetuada “ad corpus”, nos termos do disposto no artigo 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro. VII – Fica expressamente pactuado que a **OUTORGANTE-VEDEDORA** não responde pela evicção. VIII - Esta compra e venda está vinculada às disposições e obrigações, contidas no Edital de Leilão de Imóvel SGGD/GS-C.P.I. nº 014/2025, da Secretaria de Gestão e Governo Digital, e na Lei Federal nº 14.133, de 01/04/21, com as alterações nela introduzidas. IX – Pelas partes é também ajustado o seguinte: a) fica dispensada a apresentação de certidões a respeito de ações judiciais, prevista na Lei nº 7.433/85 e Decreto nº 93.240/86; b) cabe ao **OUTORGADO-COMPRADOR** o pagamento de todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas a presente escritura, ao ITBI, aos registros e averbações, à expedição de traslados e certidões, bem como a eventuais aditivos, rerratificações, custas, emolumentos, e quaisquer tributos; c) caberá ao **OUTORGADO-COMPRADOR** assumir todas as obrigações, encargos e ônus decorrentes das providências necessárias ao competente registro, inclusive efetuando as retificações eventualmente cabíveis, cabendo à Fazenda do Estado colaborar nos atos que dependerem da sua atuação; d) fica autorizado o Serviço de Registro de Imóveis competente a promover os

registros e averbações cabíveis. e) Pelo **OUTORGADO-COMPRADOR** me foi dito que aceita a presente escritura em todos os seus termos, cláusulas e condições. E de como assim o disseram e outorgaram dou fé. Por me pedirem as partes lavrei a presente escritura, a qual, lida, estando conforme, aceitam e assinam.

## ANEXO V

### MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE VENDA E COMPRA COM PACTO ADJETO DE HIPOTECA

LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025

PROCESSO N ° 018.00010839/2025-60

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que no dia \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) do mês de .....do ano de dois mil e ..... (20....), nesta Cidade de \_\_\_\_\_-SP, neste cartório, perante mim, tabelião, compareceram partes entre si, justas e contratadas, as quais foram identificadas através dos documentos apresentados e adiante mencionados, a saber: de um lado, como **OUTORGANTE VENDEDORA**, e em seguida **CREDORA HIPOTECÁRIA**, a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 46.379.400/0001-50, neste ato representada pelo Procurador do Estado,.....portador da cédula de identidade RG ....., inscrito no CPF/MF sob o nº. ...., em exercício na Procuradoria Geral do Estado, sediada nesta Capital na Rua Pamplona, 227, 5º andar, estando investido do poder de representação na conformidade da Lei Complementar Estadual nº. 1.270, de 25 de agosto de 2015, artigo 3º, I c/c a Constituição do Estado de São Paulo, artigo 99, I, e autorizado pela Resolução PGE – 09, de 16 de março de 2018, publicada no Diário Oficial do Estado de São Paulo de 17 de março de 2018; e, de outro lado, como **OUTORGADO COMPRADOR**, e em seguida **DEVEDOR HIPOTECÁRIO**, ....., ....., Os presentes reconhecidos como os próprios entre si e por mim identificados pelos documentos referidos, do que dou fé. A seguir, pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, como vem representada, me foi dito o seguinte: - I - é senhora e legítima possuidora do imóvel consistente de .....situado na Rua....., no....., do distrito, município e comarca....., com uma área de .....(.....), descrito e caracterizado na matrícula ..... do ..... Cartório de Registro de Imóveis de - II - o referido imóvel está cadastrado pela Prefeitura Municipal de , através do contribuinte....., com o valor venal de R\$.....para o corrente exercício e o valor de referência de R\$ ....., e, foi havido, por ela **OUTORGANTE VENDEDORA**, a título de.....de ....., nos termos da escritura lavrada em .....de ...de ..., no livro ....., fls. ...., que se encontra registrado na matrícula nº....., do .... Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo; - III – que o **OUTORGADO COMPRADOR**, apresentou proposta vencedora no **LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025, Processo SGGD nº 018.00010839/2025-60**, realizado na Secretaria de Gestão e Governo Digital, consistente no valor de R\$.....(.....), da seguinte forma: a) – R\$....., equivalente a \_\_\_% (\_\_\_ por cento) do preço, já recebido pela **OUTORGANTE VENDEDORA**, na data.....; b) –.....(.....) parcelas mensais e iguais, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, todas acrescidas de juros 06% (seis por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, e correção monetária anual incidente sobre o saldo devedor, calculada com base na variação do IPC-FIPE, tomando-se sempre por base a data prevista para pagamento do sinal. No caso de atraso no pagamento da parcela as compradoras ficarão sujeitas ao pagamento de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados “pro-rata-die”, e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em

atraso. Desta forma, a **OUTORGANTE VENDEDORA**, mediante o preço certo e ajustado de R\$......(.....), superior/igual ao apurado em laudo de avaliação, no bojo do **Processo SGGD 018.00010839/2025-60**, por conta do qual confessa e declara haver recebido do **OUTORGADO COMPRADOR** o valor de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), na data de ....., através de depósito efetuado no Banco do Brasil S/A Agência nº 1897-X, conta corrente nº 20.996-1, em nome da Secretaria de Gestão e Governo Digital, CNPJ nº 39.467.292/0001-02, do que dá quitação, sendo os restantes R\$ ..... (.....) representados pela hipoteca adiante constituída, pela presente escritura e na melhor forma de direito, vende, como de fato vendido têm, às mesmas outorgadas compradoras.....o imóvel supra descrito, transferindo-lhes desta data em diante, toda posse, domínio, direitos e ação que viesse exercendo sobre o mesmo, obrigando-se por si, herdeiros ou sucessores, a fazer a presente sempre boa, firme e valiosa; IV - A presente venda é efetuada "ad corpus", nos termos do disposto no artigo 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro, e fica expressamente pactuado que a Outorgante-Vendedora não responde pela evicção. **PELO OUTORGADO COMPRADOR**, me foi dito que: a) aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos; b) fica dispensada a apresentação de certidões a respeito de ações judiciais, prevista na Lei nº 7433/85 e Decreto nº 93.240/86; c) recebe nesta data a posse do imóvel, e declara ter conhecimento de sua situação jurídica e estado material, inclusive quanto a eventuais ocupações, autorizadas ou não, nada tendo a reclamar, cabendo ao comprador promover ou prosseguir nas ações possessórias ou demais medidas judiciais competentes; providenciar, às suas expensas, as regularizações registraes eventualmente necessárias, inclusive desmembramento, averbação de edificações ou de outras benfeitorias acaso ainda não averbadas, retificações de cadastro municipal, bem como arcar com o pagamento de todas as despesas pertinentes à transferência da propriedade do imóvel, especialmente as relativas a presente escritura, ao ITBI, à expedição de traslados e certidões, bem como a eventuais aditivos, rerratificações, custas, emolumentos e quaisquer tributos; d) declara que todos os ônus, de qualquer natureza, incidentes sobre o imóvel serão de sua inteira responsabilidade; e, e) agora, na qualidade de "DEVEDOR HIPOTECÁRIO", confessa e declara dever à outorgante vendedora, daqui em diante chamada "CREDORA HIPOTECÁRIA", por esta mesma escritura e melhor forma de direito, a quantia de R\$...... (.....), que representa o saldo do preço do imóvel de início descrito, que se obriga a lhe pagar da seguinte forma: -1- mediante .... (.....) parcelas mensais iguais, acrescidas de juros de 06% (seis por cento) ao ano, calculados pela Tabela Price, cada uma do valor de R\$......(.....) vencida a primeira delas do dia .....e devidamente recolhida, recolhidas, ainda, as parcela ....., e as demais em igual dia dos meses subsequentes, até final pagamento, sendo certo que o pagamento da última parcela será feito contra a assinatura do instrumento de quitação liberando o imóvel do ônus hipotecário agora constituído; -2- o saldo devedor e o valor das parcelas serão atualizados anualmente a partir da data prevista para pagamento do sinal, na forma da legislação vigente, tomando-se por base o IPC-FIPE e, na sua eventual extinção, será substituído por indexador previsto legalmente, a critério da CREDORA HIPOTECÁRIA, ou, na sua falta, pelo fator de correção utilizado pelo Estado de São Paulo; -3- no caso de atraso no pagamento de qualquer parcela, o "DEVEDOR HIPOTECÁRIO" ficará sujeito ao pagamento de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pro rata die" e multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso; -4- se a mora ultrapassar 120 (cento e vinte) dias corridos, considerar-se-á caracterizada a inadimplência do "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" e imediatamente exigível, pela via judicial competente, multa de 10% (dez por cento) sobre o montante total devido, independente de interpelação, perdendo o "**devedor hipotecário**" 30% (trinta por cento) de todos os pagamentos efetuados. Adicionalmente, haverá incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados "pro rata temporis", até a data do efetivo pagamento, mais correção monetária a ser calculada mensalmente pelo IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna) da Fundação Getúlio Vargas ou, na sua eventual extinção, por outro indexador indicado pelo Estado de São Paulo dentre os índices praticados no mercado; -5- o recibo de pagamento da última prestação vencida não presume quitação da anterior. Havendo

mais de uma parcela em atraso somente será permitida a purga da mora caso ocorra, simultaneamente, o pagamento de todos os encargos em atraso, salvo deliberação da "**CREDORA HIPOTECÁRIA**"; -6- todos os pagamentos, inclusive o último, que será feito contra a assinatura do instrumento de quitação, como consta acima, deverão ser feitos em seus respectivos vencimentos, mediante depósito na conta corrente mencionada no item III, devendo o comprovante ser encaminhado à Secretaria de Gestão e Governo Digital, que se responsabiliza a comunicar o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" caso haja alteração nos dados bancários. Este contrato hipotecário reger-se-á mediante as cláusulas e condições seguintes: - **PRIMEIRA**: - Em garantia do pagamento da dívida ora confessada e demais encargos dela decorrentes, o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" por esta mesma escritura e na melhor forma de direito, dá à "**CREDORA HIPOTECÁRIA**", como de fato dado tem, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel adquirido por esta mesma escritura, a qual abrange todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas e vigorará pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio; - **SEGUNDA**: - Todos os impostos, taxas e contribuições fiscais, atinentes ao imóvel negociado são de responsabilidade exclusiva do "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**", ficando reservado à "**CREDORA HIPOTECÁRIA**" o direito de, a qualquer tempo exigir comprovantes de pagamentos dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia; - **TERCEIRA**: - Considerar-se-á vencida e exigível a dívida ora confessada, com todos os seus acessórios, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, por quaisquer dos motivos previstos em lei ou nos seguintes casos: - a - se o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" alienar ou prometer alienar, por qualquer título, o imóvel hipotecado; - b - constituição de qualquer gravame ou garantia sobre o imóvel, sem o prévio e expreso consentimento, por escrito, da "**CREDORA HIPOTECÁRIA**"; -c- se o imóvel dado em garantia hipotecária vier a sofrer qualquer ato de constrição judicial ou decretada qualquer medida judicial ou administrativa que, de algum modo o afete no todo ou em parte; - d - ação ou execução, contra o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**", que venha atingir ou deteriorar a garantia dada; e, - e - na hipótese de se atrasar o pagamento por prazo superior a 120 (cento e vinte) dias corridos, perdendo o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" 30% (trinta por cento) de todos os pagamentos efetuados. - **QUARTA**: - Este contrato deverá ser respeitado e cumprido pelos contratantes, seus herdeiros ou sucessores, a qualquer título, ficando eleito como seu foro, o da comarca desta Capital, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja. Havendo necessidade de procedimento judicial para o cumprimento deste ajuste, a parte considerada culpada arcará com todas as despesas que o processo ocasionar, inclusive custas, honorários de advogados e demais despesas legais, além da multa convencional de 10% (dez por cento) sobre o valor da causa; - **QUINTA**: - o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" fica obrigado a manter o imóvel hipotecado em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, bem como a fazer às suas custas as obras e reparos necessários ou solicitados pela "**CREDORA HIPOTECÁRIA**" para preservação da garantia, vedado, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expreso consentimento da "**CREDORA HIPOTECÁRIA**". Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à "**CREDORA HIPOTECÁRIA**" a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel. - **SEXTA**: - o - "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" assume a obrigação de comunicar à "**CREDORA HIPOTECÁRIA**" eventuais impugnações feitas ao presente contrato, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente, afetar o imóvel dado em garantia, notadamente a mudança de sua numeração ou identificação, durante a vigência do presente instrumento; - **SÉTIMA**: - sob as penalidades legalmente aplicáveis, bem como sob pena do vencimento antecipado da dívida, o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**", em caso de locação do imóvel objeto da garantia ora constituída, se obriga a incluir em eventual contrato de locação que vier a celebrar, cláusula expressa em que o locatário tenha ciência inequívoca das condições acima elencadas; - **OITAVA**: - no caso de desapropriação do imóvel dado em garantia, a "**CREDORA HIPOTECÁRIA**" receberá do poder expropriante a indenização correspondente, imputando-a na solução da dívida e liberando o saldo que sobejar, se houver, ao "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**".

Se a indenização de que trata o “caput” desta cláusula for inferior ao saldo da dívida, o **"DEVEDOR HIPOTECÁRIO"** suportará a diferença apurada, sob pena de cobrança judicial da importância remanescente; - **NONA**: – é assegurada ao **"DEVEDOR HIPOTECÁRIO"** em dia com suas obrigações a realização de amortizações extraordinárias para redução do valor e/ou prazo da dívida, hipótese em que os juros proporcionais serão expurgados do saldo devedor remanescente, devendo o cálculo para tanto ser apresentado previamente à Secretaria de Gestão e Governo Digital, que por sua vez deverá se manifestar por escrito, com relação ao cálculo, no prazo máximo de 07 (sete) dias; - **DÉCIMA**: – o **"DEVEDOR HIPOTECÁRIO"**, sob responsabilidade civil e penal, declara que não há contra ele nenhum feito ajuizado, por ações reais ou pessoais, que envolva o imóvel objetivado, e que não está vinculado pessoalmente como empregador ao INSS, não estando, portanto, incurso nas restrições da Lei Previdenciária. **PELOS CONTRATANTES**, me foi dito mais, que autorizam todos os registros e averbações que se fizerem necessários à perfeita regularização da presente no Cartório de Registro de Imóveis competente; Que a presente escritura de venda e compra com pacto adjeto de hipoteca tem caráter irrevogável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando as partes, herdeiros e outros sucessores; Que esta escritura está vinculada às disposições e obrigações contidas no Edital de **LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025, Processo SGGD n° 018.00010839/2025-60**, realizado na Secretaria de Gestão e Governo Digital, na Lei Federal n° 14.133, de 01/04/21, com as atualizações posteriores, bem como demais normas incidentes na espécie. E, de como assim o disseram, dou fé. A pedido das partes e mediante a apresentação dos documentos mencionados, inclusive a certidão referida no item IV, artigo 1º do Dec. 93.420/86 que regulamentou a Lei n° 7.433/85, ou seja, certidão de matrícula atualizada expedida pelo.....Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de \_\_\_\_\_, que fica arquivada nestas notas, na pastas....., como documento de n° ....., lavrei a presente escritura que sendo feita, lida em voz alta e achada conforme, a aceitaram, outorgaram e assinam. Do presente ato será emitida declaração sobre operação imobiliária, conforme IN/SRF. O imposto de transmissão “inter-vivos” devido na presente foi recolhido nesta data, no Banco\_\_\_\_, Agência\_\_\_\_, pela guia expedida pela Prefeitura do Município de São Paulo sob o n°. de transação\_\_\_\_, autenticada mecanicamente sob o n°.\_\_\_\_, do valor de R\$ \_\_\_\_\_, da qual uma via fica arquivada nestas notas sob o n°. \_\_\_\_\_.

Em test.º \_\_\_\_\_ da verdade

\_\_\_\_\_

## ANEXO VI

### MODELOS DE PROCURAÇÃO

#### ANEXO VI.1

#### MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO

**LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025**

**PROCESSO N ° 018.00010839/2025-60**

..... (outorgante), [inscrito(a) no CNPJ/MF sob o n°  
....., sediado(a) na ....., neste ato representado(a), conforme  
atos constitutivos **OU** procuração apresentada, por ..... (nome e função no

outorgante), (se for o caso)] portador do RG nº....., inscrito no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado.....: nomeia e constitui seu bastante procurador: ..... , portador do RG nº....., inscrito no CPF/MF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado .....; ao qual confere os mais amplos e gerais poderes para o fim especial de, em nome do outorgante, participar da LICITAÇÃO – **LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025, Processo SGGD n° 018.00010839/2025-60**, promovida pelo Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Gestão e Governo Digital, leilão com o critério de julgamento por “MAIOR LANCE”, para venda do imóvel localizado na \_\_\_\_\_ - SP, com expressos poderes para representá-lo 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 citada licitação, prestar declarações, firmar compromissos, assinar proposta com oferta de preço, 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.

## ANEXO VI.2

### MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO EM GRUPO

**LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025**

**PROCESSO N ° 018.00010839/2025-60**

..... (Outorgante 1), [inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ..... , sediado(a) na ..... , neste ato representado(a), conforme atos constitutivos **OU** procuração apresentada, por ..... (nome e função no outorgante), (se for o caso)] portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/.. de parte ideal, ..... (Outorgante 2), [inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº ..... , sediado(a) na ..... , neste ato representado(a), conforme atos constitutivos **OU** procuração apresentada, por ..... (nome e função no outorgante), (se for o caso)] 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 DE IMÓVEL N° 014/2025, Processo SGGD n° 018.00010839/2025-60**, promovida pelo Estado de São Paulo, por intermédio da Secretaria de Gestão e Governo Digital, 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.

## ANEXO VII

### TERMO DE CIÊNCIA DAS CONDIÇÕES FÍSICAS E JURÍDICAS DO IMÓVEL

LEILÃO DE IMÓVEL N° 014/2025

PROCESSO N ° 018.00010839/2025-60

Declaro(amos) para todos os fins de direito que (nome(s) do(s)proponente(s)) ....., (CPF / CNPJ n.º ).....tem ciência expressa da localização, descrição, características, dimensão e estado físico, em especial de conservação, do imóvel em referência, objeto da licitação em epígrafe, bem como de suas condições jurídicas e registrarias, tendo, inclusive, analisado sua documentação imobiliária, responsabilizando-se por toda e qualquer regularização necessária.

(Local e data).

\_\_\_\_\_  
(Nome/assinatura do representante legal)



Documento assinado eletronicamente por **Danielle Dos Reis Queiroga, Coordenadora**, em 01/09/2025, às 18:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) , informando o código verificador **0080630151** e o código CRC **8ED29631**.