



Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Gestão e Governo Digital
Centro de Licitações e Contratos

EDITAL

Nº do Processo: 018.00022354/2024-38

Interessado: Coordenadoria do Patrimonio do Estado, Centro de Licitações e Contratos

Assunto: Alienação onerosa de 06 (seis) imóveis

COORDENADORIA DE PATRIMÔNIO DO ESTADO

LEILÃO DE IMÓVEIS Nº 002/2024

(Processos Administrativos SEI nº 018.00022354/2024-38)

DATA E HORÁRIO DA SESSÃO PÚBLICA: Dia **09/10/2024 às 9h00** (horário de Brasília)

LOCAL DA SESSÃO PÚBLICA (sítio eletrônico): www.sodresantoro.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 Avenida Rangel Pestana, nº 300, 14º andar, 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 do imóvel descrito e caracterizado no Anexo I deste Edital, na situação jurídica e no estado de conservação em que se encontra, sob a responsabilidade do Leiloeiro Oficial **JOSÉ EDUARDO DE ABREU SODRÉ SANTORO**, inscrito no CPF/MF sob o nº 026.637.758-00, leiloeiro oficial matriculado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 195, conforme contrato de prestação de serviços que constitui o documento SEI nº 018.00019767/2024-35.

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 www.sodresantoro.com.br, Diário Oficial e [Leilões \(sggd.sp.gov.br\)](http://Leilões.sggd.sp.gov.br) ([sggd/transparência/editais/leilões](#)) ou na sede da 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.sodresantoro.com.br a partir das **9h00 (nove) horas do dia 09 de outubro de 2024 até as 15h00 (quinze) horas do dia 09 de outubro de 2024**.

1. OBJETO

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

1.1.1. O imóvel será vendido "ad corpus", nas condições, no estado material e na situação jurídica em que se encontra, 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. A documentação de cada imóvel está à disposição dos interessados na sede da Unidade Contratante, no endereço indicado no preâmbulo deste Edital.

1.3. O imóvel especificado no Anexo I deste Edital poderá ser visitado pelos interessados mediante prévio agendamento.

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

1.3.2. 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 af@sodresantoro.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.

1.3.3. 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.

1.3.4. 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.

1.3.5. 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 ou lote de imóveis (conforme o critério de adjudicação definido no item 1.2) 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 ou lote de imóveis (conforme o critério de adjudicação definido no item 1.2).

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 6% (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. Excetuada a comissão devida ao Leiloeiro Oficial (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.

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 5% (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 na mesma disposição deste instrumento convocatório.

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 lícita 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 ou lote de imóveis (conforme o critério de adjudicação definido no item 1.2). 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 ou lote de imóveis (conforme o critério de adjudicação definido no item 1.2) 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 ou lote de imóveis (conforme o critério de adjudicação definido no item 1.2) 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. Desde que disponibilizada a 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 R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

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 disposição 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 ou o servidor designado (conforme definido no preâmbulo deste Edital) verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance, 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 ou o servidor designado (conforme definido no preâmbulo deste Edital) 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 contatocpe@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) dias, 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, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;

d) portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme [Instrução Normativa DREI/ME 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 após a homologação do certame.

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

a) Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores - Sicaf;

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

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

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

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

f) Cadastro Estadual de Empresas Punidas – CEEP (<http://www.servicos.controladoriageral.sp.gov.br/PesquisaCEEP.aspx>); e

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

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

5.9. Caso tenha sido definido no preâmbulo deste Edital a realização desta licitação sob a responsabilidade de Leiloeiro Oficial, este deverá realizar sua prestação de contas 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 artigo 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 Adjeto 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 Adjeto 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 Adjeto 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; laudêmos; 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 Adjeto 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 (caso seja definida comissão a Leiloeiro Oficial no item 2.7).

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 90 (noventa) 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 ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo federal (art. 161 da [Lei nº 14.133, de 2021](#)).

7.8. 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 artigo 164 do mesmo diploma legal.

A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, pelo seguinte meio: contatocpe@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 no Diário Oficial do Estado, 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 artigo 150, inciso VI, alínea "a", da [Constituição Federal](#), que estabelece imunidade tributária entre os entes políticos. Os licitantes estão cientes de que, com a transferência da posse ou do domínio, a depender da natureza do tributo, cessará a imunidade tributária a que se refere 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;

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

São Paulo, na data da assinatura

TARCILA PERES SANTOS

Chefe de Gabinete

AUTORIDADE COMPETENTE

ANEXO I

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

ITEM 01 – PROCESSO nº 018.00000277/2023-84 – SGI 24.522

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Imóvel urbano, localizado na Rua José do Patrocínio, nº 112, Vila Macuco, Santos/SP

Área de terreno de 1.056m², Frente Principal/Secundária: 17,60 m

Topografia: Plano, Superfície do Solo: Seco Padrão Construtivo: Médio, 760m², 2 pavimentos, inserido na ZIRII – Zona de Indústria e Retroportuária II.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Transcrição nº 3.333 do 02º CRI de Santos/SP, de 27 de outubro de 1.936. Subscrita em 27 de agosto de 2024

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel encontra-se ocupado por terceiros de forma irregular desde 2020 pela ONG DESAFIO JOVEM.

Conforme Laudo Técnico apresentado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU, o estado de conservação do imóvel, encontra-se na categoria E de avaliação, conforme abaixo:

E = Necessitando de reparos simples - Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

Fonte: IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo.

O bem contém débitos tributários atualizados até o mês vigente (08/2024), sendo:

- IPTU – R\$ 42.815,05 (quarenta e dois mil oitocentos e quinze mil reais e cinco centavos);
- Taxa de Lixo – R\$ 39.652,52 (trinta e nove mil seiscentos e cinquenta e dois mil reais e cinquenta e dois centavos).

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

O imóvel aguarda processo de reintegração de posse ao Estado, tendo em vista o descumprimento de desocupação da ONG DESAFIO JOVEM em 2020. Houve distribuição de Ação Possessória com decisões judiciais procedentes em todas as instâncias, tramitadas na 01ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de Santos - processo nº 1019718-31.2020.8.26.0562, determinando a desocupação do imóvel, as quais não foram cumpridas.

Ademais, deve-se observar que o futuro adquirente poderá ingressar nos autos, substituindo o polo ativo da demanda e prosseguindo nos autos. No mais, o imóvel 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 018.00000277/2023-84)

R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)

f) VALOR DO SINAL

20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS

60 (sessenta) parcelas mensais

ITEM 02 – PROCESSO nº 018.00000398/2023-26 – SGI 48.224

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Localizado na Avenida Conselheiro Nébias, nº 584, esquina da Rua Alexandre, Herculano, lote 4, Boqueirão, Santos/SP

Área de terreno de 820m²

Frente Principal/Secundária: 16,00 m

Padrão Construtivo: 600m², 2 pavimentos

Vocação de Uso: comercial/residencial

Inserido na ZO – Zona da Orla.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Transcrição nº 34.598 do 01º CRI de Santos/SP, de 19 de junho de 1.928

Subscrita em 27 de agosto de 2024

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

Inicialmente cumpre comunicar que serão alienados os Direitos Possessórios do imóvel, o bem se encontra desocupado e em mal estado de conservação (aparentemente imóvel abandonado).

Ressalta-se que o bem contém débitos tributários atualizados até o mês vigente (08/2024), sendo:

· Taxa de Lixo - R\$ 25.832,64 (vinte e cinco mil oitocentos e trinta e dois mil reais e sessenta e quatro centavos);

Importante ressaltar que há informação de que o imóvel se encontra na relação de imóveis tombados da CONDEPASA, contudo, tanto a CPOS – Companhia Paulista de Obras Serviços quanto a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano, não localizaram e a segunda sequer menciona o suposto tombamento.

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 018.00000398/2023-26)

R\$ 3.675.000,00 (três milhões, seiscentos e setenta e cinco mil reais)

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 018.00015988/2023-53 - SGI 44.776

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

Imóvel urbano, localizado na Rua Valdomiro Evangelista Pinto, S/N, Lote 04, Quadra C (antiga Rua Quinze, s/ nº, Lote 04, Quadra C), Porto Novo (Jardim dos Sindicatos), Caraguatatuba/SP.

Área de terreno de 1.300,34m², inserido na ZMV5 (Zona Mista Vertical 5).

Área Principal/Secundária: 17,35m

Topografia: Plano.

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 17.034 do CRI de Caraguatuba/SP, de 22 de maio de 1.981

Última prenotação em 18 de junho de 2024 e atualização do documento em 09/09/2024

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se encontra desocupado. Ainda, não há que se falar em estado de conservação, pois se trata de terreno, sendo assim, não havendo benfeitorias, não há como qualificar a benfeitoria.

Inicialmente, o imóvel fora doado à Associação dos Inspetores Fiscais da Prefeitura do Município de São Paulo no ano de 1981, em meados de junho de 2007 fora publicado o decreto nº 51.934 autorizando a Fazenda do Estado a receber mediante doação o imóvel, permitindo o uso a título precário e por prazo indeterminado em favor do Sindicato dos Técnicos de Apoio à Arrecadação Tributária do Estado de São Paulo. Recentemente fora lavrada a Escritura de Reversão de Doação.

O bem contém débitos tributários atualizados até o mês vigente (08/2024), sendo:

- IPTU – R\$ 4.145,21 (quatro mil, cento e quarenta e cinco reais e vinte e um centavos)

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Importante ressaltar que o imóvel decorre de uma área maior, a qual é registrada em uma "matrícula mãe" nº 29.118 do CRI daquela comarca. Ocorre que fora anotado no referido documento na AV.4/29.118 de 27/11/2023 a existência de AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO, REQUERIDA PELA BRASILMAR TERRENOS E CONSTRUÇÕES BEIRA MAR LTDA, EM FACE DA FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP – processo nº 100733126.2023.8.26.0126, perante a 03ª Vara Cível da Comarca de Caraguatuba/SP.

Ainda, o magistrado em sua decisão de fls. 368/270, onde determina a averbação supra, deixa claro que a *Inicial não especifica quais seriam os lotes do Loteamento Jardim Brasil que estariam sendo afetados pelos lotes constituídos na matrícula 29.118*, limitando-se a alegar que a sobreposição seria total ou parcial em relação a alguns lotes situados nas quadras. (Grifo nosso)

No mais, o imóvel será vendido "ad corpus", de acordo com os apontamentos acima, 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 018.00015988/2023-53)

R\$ 1.230.000,00 (um milhão, duzentos e trinta mil reais)

f) VALOR DO SINAL

20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS

60 (sessenta) parcelas mensais

ITEM 04 - PROCESSO nº 018.00000663/2024-57 - SGI 44.819**a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO**

O imóvel situa-se na Rua José Vieira de Freitas Lins, s/nº, Lote 04, Quadra E, Porto Novo (Jardim dos Sindicatos), Caraguatuba/SP.

Área de terreno de 1.650,82m², inserido na ZMV5 (Zona Mista Vertical 5).

Frente Principal/Secundária: 33,00m

Topografia: Plano

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 51.473 do CRI de Caraguatuba/SP, emitida em 15 de maio de 1.985

Última averbação em 29 de abril de 2013 e atualização do documento em 09/09/2024

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que pretende alienar se encontra desocupado, com coberturas de lona em estrutura de ferro, aparentemente com regular estado de conservação e está situado próximo ao mar.

Ressalta-se que o bem, não contém débitos tributários atualizados até o mês vigente (08/2024).

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Importante ressaltar que o imóvel decorre de uma área maior, a qual é registrada em uma "matrícula mãe" nº 29.118 do CRI daquela comarca. Ocorre que fora anotado no referido documento na AV.4/29.118 de 27/11/2023 a existência de AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DEFEITO, NULIDADE OU ANULAÇÃO, REQUERIDA PELA BRASILMAR TERRENOS E CONSTRUÇÕES BEIRA MAR LTDA, EM FACE DA FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP – processo nº 100733126.2023.8.26.0126, perante a 03ª Vara Cível da Comarca de Caraguatuba/SP.

Ainda, o magistrado em sua decisão de fls. 368/270, onde determina a averbação supra, deixa claro que a *Inicial não especifica quais seriam os lotes do Loteamento Jardim Brasil que estariam sendo afetados pelos lotes constituídos na matrícula 29.118*, limitando-se a alegar que a sobreposição seria total ou parcial em relação a alguns lotes situados nas quadras. (Grifo nosso).

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 018.00000663/2024-57)

R\$ 1.690.000,00 (um milhão, seiscentos e noventa mil reais)

f) VALOR DO SINAL

20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS

60 (sessenta) parcelas mensais

ITEM 05 – PROCESSO nº 018.00000670/2024-59 – SGI 44.907

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

O imóvel situa-se na Rua Valdomiro Evangelista Pinto, nº 245, Lote 1, Quadra D (antiga Rua Dezesseis), Porto Novo (Jardim dos Sindicatos), Caraguatatuba/SP.

Área de terreno de 1.999,51m², inserido na ZMV5 (Zona Mista Vertical 5).

Frente Principal/Secundária: 41,00m

Topografia: Plano

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 33.902 do CRI de Caraguatatuba/SP, de 03 de março de 1.988

Última averbação em 18 de agosto de 2018 e atualização do documento 09/09/2024

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel que pretende alienar se encontra desocupado.

Ainda, não há que se falar em estado de conservação, pois se trata de terreno, sendo assim, não havendo benfeitorias, não há como qualificar a benfeitoria.

Ressalta-se que o bem, não contém débitos tributários atualizados até o mês vigente (08/2024).

d) SITUAÇÃO JURÍDICA

Importante ressaltar que o imóvel decorre de uma área maior, a qual é registrada em uma "matrícula mãe" nº 29.118 do CRI daquela comarca. Ocorre que fora anotado no referido documento na AV.4/29.118 de 27/11/2023 a existência de AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM – DEFEITO, NULIDADE OU ANULÇÃO, REQUIERIDA PELA BRASILMAR TERRENOS E CONSTRUÇÕES BEIRA MAR LTDA, EM FACE DA FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO/SP – processo nº 100733126.2023.8.26.0126, perante a 03ª Vara Cível da Comarca de Caraguatatuba/SP.

Ainda, o magistrado em sua decisão de fls. 368/270, onde determina a averbação supra, deixa claro que a Inicial não especifica quais seriam os lotes do Loteamento Jardim Brasil que estariam sendo afetados pelos lotes constituídos na matrícula 29.118, limitando-se a alegar que a sobreposição seria total ou parcial em relação a alguns lotes situados nas quadras. (Grifo nosso).

e) VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO DE AQUISIÇÃO (consoante laudo de avaliação juntado ao Processo 018.00000670/2024-59)

R\$ 1.825.000,00 (um milhão, oitocentos e vinte e cinco mil reais)

f) VALOR DO SINAL

20% (vinte por cento) do valor da oferta vencedora.

g) NÚMERO MÁXIMO DE PARCELAS

60 (sessenta) parcelas mensais

ITEM 06 – PROCESSO nº 018.00000372/2023-88 – SGI 24.190

a) DESCRIÇÃO E ENDEREÇO

O imóvel situa-se na Rua João Pessoa, nº 122/124, esquina com a Rua Itororó, Santos/SP.

Área de terreno de 266m² e com área construída de 1.895m².

Topografia: Plano

Nivelado em relação às ruas e formato retangular, sem vegetação

b) MATRÍCULA/TRANSCRIÇÃO DO IMÓVEL

Matrícula nº 18.480 do 01º CRI de Santos/SP, de 21 de setembro de 1.982.

Última averbação em 19 de abril de 2013 e atualização do documento em 09/09/2024.

c) SITUAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel se encontra desocupado, em bom estado de conservação, bem como as instalações elétricas e hidráulicas.

Ressalta-se que o bem contém débitos tributários atualizados até o mês vigente (08/2024), sendo:

- IPTU – R\$ 136.174,95 (cento e trinta e seis mil cento e setenta e quatro reais e noventa e cinco centavos);
- Taxa de Lixo – R\$ 33.651,65 (trinta e três mil seiscentos e cinquenta e um reais e sessenta e cinco centavos).

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 018.00000372/2023-88)

R\$ 7.201.000,00 (Sete milhões, duzentos e um mil reais)

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 – PROCESSO nº 018.00000277/2023-84 – SGI 24.522 - Imóvel urbano, localizado na Rua José do Patrocínio, nº 112, Vila Macuco, Santos/SP

CERTIDÃO

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS, ESTADO DE SÃO PAULO, REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL.

CERTIFICO que em virtude de pedido verbal de pessoa interessada, reviu os livros do cartório a seu cargo, a partir de 07 de maio de 1.932, data de sua instalação, até a presente data, e deles, no de número 3-B, à folhas 292, em data de 29 de outubro de 1.936, **consta a transcrição número 3.333** - (transcrição anterior número 845, da 2ª Circunscrição) **pela qual a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, adquiriu do JUIZO DE DIREITO DA 1ª VARA DE SANTOS**, pelo preço de 4:400\$000, conforme carta de adjudicação, extraída em 27 de outubro de 1.936 pelo escrivão do 3º ofício de Santos, Um terreno situado à rua José do Patrocínio s/n, medindo 17,60 metros de frente e fundos de mais ou menos 60,00 metros dividindo de um lado e pelos fundos com M. A Ramos & Cia e do outro lado com Manoel Rivera e outros existindo no terreno alguns pés de bananeiras abandonados. **CERTIFICO** mais que dos mesmos livros e no mesmo período de tempo, **não consta que a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, tenha alienado, constituído hipoteca convencional, legal ou judiciária, onerado por qualquer forma ou feito contrato de locação com a cláusula do artigo 576 do Código Civil, e bem assim não consta contra o(a,s) mesmo(a,s) inscrições de penhoras, arrestos, sequestros, citações de ações reais ou pessoais, reipersecutórias ou outras de quaisquer espécie, tendo por objeto o imóvel já descrito na presente certidão. **CERTIFICO** e dou fé que a presente transcrição é reprodução autêntica do seu registro a que se refere e foi extraída sob a forma de documento eletrônico, nos termos do art. 19, §§ 1º e 5º, da Lei nº 6.015/73, mediante processo de certificação digital no âmbito da ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2, de 24 de agosto de 2001; devendo ser conservada em meio eletrônico e confirmada sua autenticidade em <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx>, ou clicando diretamente no link lateral ou no QR-Code menor ao final de cada página; possuindo validade e fé pública em todo o território nacional, mesmo quando impressa em papel comum pelo usuário, nos termos do art. 19, §§ 5º e 7º, da Lei nº 6.015/73. **Dou fé. Santos, 27 de agosto de 2024. Eu, Jairo Teixeira Barroso, Oficial Substituto, digitei, subscrevo e assino digitalmente.**

onr
Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br/

2º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTOS-SP Luis Márcio Olinto Pessoa - Oficial Alameda Armênio Mendes (antiga Rua Guaiaó), 66, sala 715 - Praiamar Corporate, Aparecida - Santos / SP CEP: 11035-260 - Tel (13) 3279-8700		Protocolo nº 499713					
Atenção: Para os fins do item 60, letra "c", do Capítulo XVI, das NSCGI, esta certidão tem plena validade em todo território nacional, a qualquer tempo, devendo ser armazenado em meio eletrônico e/ou impressa e conservada a impressão; sendo que, na hipótese de utilização para lavratura de escritura pública, o prazo de validade é de 30 (trinta) dias, que deverá ser contado da data da assinatura digital. (Decreto 93.240/86, art. 1º, IV).							
Recolhimento conforme Art. 12 da Lei 1.331/2002							
Oficial	Estado	Fazenda	Registro Civil	Tribunal Justiça	M.P.	ISS	TOTAL
R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
OBS: Sinal Público e Reconhecimento de Firmas do subscritor desta certidão, consultar CENSEC – CENTRAL NOTARIAL DE SERVIÇOS ELETRÔNICOS COMPARTILHADOS – censec.org.br							

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Selo Digital: 1124743C3153E40049971324P



Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx?HashQRC=35332250-B403-4AC3-B6D4-98C65BCBF9D6>

ITEM 02 – PROCESSO nº 018.00000398/2023-26 – SGI 48.224 - Imóvel situado a Avenida Conselheiro Nébias, nº 584, esquina da Rua Alexandre, Herculano, lote 4, Boqueirão, Santos/SP



Valide aqui
este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE SANTOS – ESTADO DE SÃO PAULO
Bel. João Alves Franco
Oficial

Certifica, que no Livro 3-EE de Transcrição dos Imóveis, às fls.215, consta em data de 19 de junho de 1.928 que, **PELA TRANSCRIÇÃO SOB Nº.34.598, ALVARO PINTO DA SILVA NOVAES**, funcionário público, domiciliado nesta cidade, **adquiriu de JOÃO HOLL JUNIOR** e sua mulher **ZOÉ HOLL**, proprietários, domiciliados nesta cidade, **“UM TERRENO situado nesta cidade à Avenida Conselheiro Nébias, esquina da Rua Alexandre Herculano, correspondente ao lote nº.4**, do lado direito de quem vai para a barra, medindo dezesseis metros de frente para a dita Avenida Conselheiro Nébias, por cinquenta metros da frente aos fundos, confinando de um lado com Amadeu Frugoli, de outro com a Rua Alexandre Herculano, com a qual faz esquina e pelos fundos com Hugo Kransche; terreno esse havido conforme transcrição nº.24.816”, pelo preço de R\$.30:000\$000 (trinta contos de réis), conforme Escritura pública de VENDA E COMPRA lavrada em Santos, em 15 de junho de 1.928, nas Notas do 7º Tabelião. **CERTIFICA mais que**, revendo os livros do Serviço a seu cargo, a contar do ano de 1.928 até 07 de maio de 1.932 (data da instalação do 2º Oficial de Registro de Imóveis), deles, não constam que, **ALVARO PINTO DA SILVA NOVAES**, haja alienado o imóvel já descrito, nem sobre o mesmo constituído hipoteca legal, convencional ou judiciária, instituído ônus reais ou feito contrato de locação com a cláusula do Artigo 576 do Código Civil; e, bem assim, como não constam citações para ações reais ou pessoais, reipersecutórias, tendo por objeto o referido imóvel. E da fé. Santos, 27 de agosto de 2.024. Eu, Bel. João Alves Franco – 1º. Oficial de Registro de Imóveis de Santos, assinei digitalmente.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/63JL6-4X2UH-YK8EV-VBKYYK>

ONR

Documento assinado digitalmente
www.registradores.onr.org.br

saec
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

Rua Frei Gaspar, 22 – 5º andar – Conj.53/54 – Centro – Santos/SP
Fone: (13) 3219-6295 / 3219-8263 – Fax: (13) 3219-8263 – e-mail: atendimento@cri1santos.com

ITEM 03 – PROCESSO nº 018.00015988/2023-53 - SGI 44.776 - Imóvel urbano, localizado na Rua Valdomiro Evangelista Pinto, S/N, Lote 04, Quadra C (antiga Rua Quinze, s/ nº, Lote 04, Quadra C), Porto Novo (Jardim dos Sindicatos), Caraguatatuba/SP.



REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

ANO 1988

MATRÍCULA N.º 33.902

FICHA N.º 01

DATA 03/março/1988

IMÓVEL- Lote de terreno nº 1 da quadra D, do loteamento denominado Jardim dos Sindicatos, situado no bairro do Porto Novo, município e comarca de Caraguatatuba, e, que assim se descreve: Inicia no marco nº 5, PT da curva, localizado no alinhamento da rua "Dezesseis", distante 9,00m. (nove metros) do cruzamento desse alinhamento com o da rua "Quinze"; em linha reta e pelo alinhamento da rua "Dezesseis" para a qual faz frente, segue à distância de 41,00m (quarenta e um metros), até o marco nº 6, deflete à direita, em linha reta, segue a distância de 40,35m. (quarenta metros e trinta e cinco centímetros) até o marco nº 7, confrontando com terra estadual; deflete à direita, em linha reta, segue a distância de 49,97m (quarenta e nove metros e noventa e sete centímetros) até o marco nº 3, confrontando com o lote nº 2; deflete à direita em linha reta, pelo alinhamento da Rua "Quinze", para a qual faz frente segue à distância de 31,35m. (trinta e um metros e trinta e cinco centímetros), até o marco nº 4, PC da curva; em curva, com o desenvolvimento de 14,14m. (quatorze metros e quatorze centímetros) segue até o marco nº 5, encerrando a área de 1.999,51m². (hum mil, novecentos e noventa e nove metros e cinquenta e hum decímetros quadrados). Transcrição número 1041 desta Comarca.

PROPRIETÁRIA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Caraguatatuba, 03 de março de 1988. A oficial maior, *Juaz*

R.1-Conforme Escritura de Concessão de Uso lavrada no Sétimo Cartório - de Notas de São Paulo em 24 de fevereiro de 1975 livro 2696, fls.174 foi pela proprietária concedido o uso do imóvel objeto da presente matrícula (o qual foi atribuído o valor de cr\$ 12.496,93 para fins fiscais) ao SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS DE CAMPINAS. Caraguatatuba, 03 de março de 1988. A oficial maior, *Juaz*

AV.02-A concessão de uso ora contratada é gratuita e pelo prazo de 30 - (trinta anos), destinando-se o terreno à construção de uma colônia de férias, observando-se as seguintes condições: -a) -a construção do prédio da colônia no prazo máximo de 03 (cinco) anos, ambos a contar desta data; b) o concessionário ao ingressar com o pedido de aprovação da planta junto ao poder municipal, deverá apresentar comprovante de ter sido a mesma aprovada pelos órgãos competentes da Secretaria de Cultura, Esportes e Turismo do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto Lei Complementar nº 02 de 15 de agosto de 1969, DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do título. Caraguatatuba, 03 de março de 1988. A oficial maior, *Juaz*

continua no verso.....

33.902

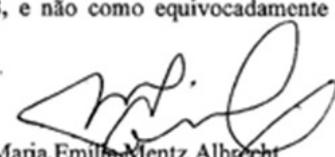
01v

AV.3/33.902 - Proceder-se à presente averbação *ex officio*, na forma do art. 213, I, da Lei 6.015/1973, para consignar que a origem do **IMÓVEL** é a matrícula nº 29.118, e não como equivocadamente constou.

Caraguatatuba, 10 de fevereiro de 2006.



Ana Lídia Ruassu dos Santos
Escrevente Autorizada



Maria Emília Mentz Albrecht
Registradora Substituta

AV.4/33.902 - À vista do Provimento CG nº 10/2013, de 27 de março de 2013, do Desembargador José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação nos termos do art. 213, I, "a" e "g", da Lei Federal nº 6.015/1973, para consignar que o nome da proprietária do imóvel é **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ de nº 46.379.400/0001-50.

Caraguatatuba, 29 de abril de 2013.



Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada



Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

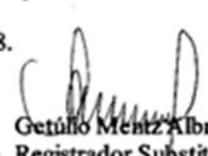
AV.5/33.902 - **Prenotação nº 184.745**, de 18/07/2018.

A vista do ofício datado de 12 de julho de 2018, emitido pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo - Regional de Taubaté, procede-se ao **CANCELAMENTO** dos atos registrares lançados no R.1 e AV.2 nesta matrícula, em decorrência do encerramento do prazo de vigência da Concessão de Uso do imóvel objeto desta matrícula.

Caraguatatuba, 16 de agosto de 2018.



Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada



Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE CARAGUATATUBA
ESTADO DE SÃO PAULO**

LIVRO Nº 2
REGISTRO GERAL

matrícula
51.473

ficha
01F

Caraguatatuba, **13** de **fevereiro** de **2007**.

IMÓVEL: Lote nº 04, da quadra "E", do loteamento "JARDIM DOS SINDICATOS", situado no Bairro Porto Novo, nesta cidade, medindo 33,00m. de frente para a Rua Nove; 50,02m. do lado direito de quem do terreno olha para a Rua Nove, confrontando com o lote nº 05; 50,03m. do lado esquerdo, confrontando com o lote nº 03 e, 33,00m. nos fundos, confrontando com terra estadual, encerrando a área de 1.650,82m².

PROPRIETÁRIA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO.

REGISTRO ANTERIOR: R.01/29.118, de 15/5/1985, desta Serventia.
Caraguatatuba, 13 de fevereiro de 2007.

Jaime Silva Carvalho
Escrivente Autorizado

Maria Emilia Mentz Albrecht
Registradora Substituta

AV.1/51.473 - À vista do Provimento CG nº 10/2013, de 27 de março de 2013, do Desembargador José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação nos termos do art. 213, I, "a" e "g", da Lei Federal nº 6.015/1973, para consignar que o nome da proprietária do imóvel é **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ de nº 46.379.400/0001-50.

Caraguatatuba, 29 de abril de 2013.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrivente Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

D.E. 30432333 - 00



REGISTRO DE IMÓVEIS - CARAGUATATUBA
REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

ANO 1988

MATRÍCULA N.º 33.902

FICHA N.º 01

DATA 03/março/1988

IMÓVEL- Lote de terreno nº 1 da quadra D, do loteamento denominado Jar-/ dim dos Sindicatos, situado no bairro do Porto Novo, município e comar- ca de Caraguatatuba, e, que assim se descreve: Inicia no marco nº 5, PT da curva, localizado no alinhamento da rua "Dezesseis", distante 9,00m. (nove metros) do cruzamento desse alinhamento com o da rua "Quinze"; em linha reta e pelo alinhamento da rua "Dezesseis" para a qual faz f/ frente, segue à distancia de 41,00m (quarenta e um metros), até o marco nº 6, deflete à direita, em linha reta, segue a distancia de 40,35m. (quarenta metros e trinta e cinco centímetros) até o marco nº 7, con- frontando com terra estadual; deflete à direita, em linha reta, segue a distancia de 49,97m (quarenta e nove metros e noventa e sete centime- tros) até o marco nº 3, confrontando com o lote nº 2; deflete à direita em linha reta, pelo alinhamento da Rua "Quinze", para a qual faz frente segue à distancia de 31,35m. (trinta e um metros e trinta e cinco centi- metros), até o marco nº 4, PC da curva; em curva, com o desenvolvimento de 14,14m. (quatorze metros e quatorze centímetros) segue até o marco nº 5, encerrando a área de 1.999,51m². (hum mil, novecentos e noventa e nove metros e cinquenta e hum decímetros quadrados). Transcrição numero 1041 desta Comarca.

PROPRIETÁRIA: FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO. Caraguatatuba, 03 de março de 1988. A oficial maior, *Juat*

R.1-Conforme Escritura de Concessão de Uso lavrada no Sétimo Cartório - de Notas de São Paulo em 24 de fevereiro de 1975 livro 2696, fls. 174 foi pela proprietária concedido o uso do imóvel objeto da presente matricu- la (o qual foi atribuído o valor de cr\$ 12.496,93 para fins fiscais) ao SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTOS BANCÁRIOS DE CAMPINAS. Cara- guatatuba, 03 de março de 1988. A oficial maior *Juat*

AV.02-A concessão de uso ora contratada é gratuita e pelo prazo de 30 - (trinta anos), destinando-se o terreno à construção de uma colonia de fê- rias, observando-se as seguintes condições: -a)-a construção do prédio da colonia no prazo máximo de 03 (cinco) anos, ambos a contar desta data; b) o concessionário ao ingressar com o pedido de aprovação da planta junto ao - poder municipal, deverá apresentar comprovante de ter sido a mesma apro- vada pelos órgãos competentes da Secretaria de Cultura, Esportes e Turis- mo do Estado de São Paulo, nos termos do Decreto Lei Complementar nº 02 de 15 de agosto de 1969, DEMAIS CONDIÇÕES: As constantes do titulo. Caraguata- tuba, 03 de março de 1988. A oficial maior *Juat*

continua no verso.....

33:902

01V

AV.3/33.902 - Procede-se à presente averbação *ex officio*, na forma do art. 213, I, da Lei 6.015/1973, para consignar que a origem do **IMÓVEL** é a matrícula nº **29.118**, e não como equivocadamente constou.

Caraguatatuba, 10 de fevereiro de 2006.

Ana Lídia Ruassu dos Santos
Escrevente Autorizada

Maria Emilia Mentz Albrecht
Registradora Substituta

AV.4/33.902 - À vista do Provimento CG nº 10/2013, de 27 de março de 2013, do Desembargador José Renato Nalini, Corregedor Geral da Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação nos termos do art. 213, I, "a" e "g", da Lei Federal nº 6.015/1973, para consignar que o nome da proprietária do imóvel é **FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO**, inscrita no CNPJ de nº 46.379.400/0001-50.

Caraguatatuba, 29 de abril de 2013.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto

AV.5/33.902 - **Prenotação nº 184.745**, de 18/07/2018.

A vista do ofício datado de 12 de julho de 2018, emitido pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo - Regional de Taubaté, procede-se ao **CANCELAMENTO** dos atos registrares lançados no R.1 e AV.2 nesta matrícula, em decorrência do encerramento do prazo de vigência da Concessão de Uso do imóvel objeto desta matrícula.

Caraguatatuba, 16 de agosto de 2018.

Guaraciaba Gadelha dos Santos
Escrevente Autorizada

Getúlio Mentz Albrecht
Registrador Substituto



MATRÍCULA

18.480

FICHA

001

Santos, 21 de setembro de 1982

IMÓVEL: O PRÉDIO sob nº 122, constituído do pavimento térreo, 2º pavimento, 3º pavimento e 4º pavimento, consistente em salão, mesanino e duas lojas, uma no 3º e outra no 4º pavimento do mencionado prédio, situado à esquina da rua Itororó e seu respectivo terreno que mede: 5,95 metros de frente, igual metragem na linha dos fundos; por 25,90 metros da frente aos fundos, de ambos os lados, confrontando: pela frente com a mencionada rua; de um lado com a rua Itororó; de outro lado com o prédio nº 124 e nos fundos com propriedade de Vicente Pereira Soares. PROPRIETÁRIO ANTONIO DOMINGUES, brasileiro, casado, do comércio, residente e domicílio do nesta cidade. TRANSCRIÇÃO ANTERIOR: 44.599 e 46.274. O Oficial Maior,

Av.1/18.480. Santos, 21 de setembro de 1.982. Sobre o imóvel supra, existe uma locação inscrita sob nº 8.191, em favor da REFRIGERAÇÃO SANTISTA-LTDA. O Oficial Maior,

R.2/18.480. Santos, 21 de setembro de 1.982. Por Carta de Sentença, expedida aos 27 de maio de 1.982, pelo Dr. Luiz Antonio Figueiredo Gonçalves Juiz de Direito da 1ª Vara Privativa dos Feitos da Fazenda Pública e Acidentes de Trabalho da Comarca de Santos, se verifica que através dos Autos nº 26.068/75, na Ação de Desapropriação, movida pela FAZENDA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO, contra o proprietário supra nomeado, foi adjudicado pelo Juízo de Direito da 1ª Vara Privativa dos Feitos da Fazenda Pública e de Acidentes de Trabalho de Santos para a FAZENDA DO ESTADO DE SÃO PAULO, pelo preço de Cr\$ 3.000.000,00, o imóvel objeto da matrícula supra. O Oficial Maior,

Av.3/18.480. Santos, 02 de setembro de 1.992. Por Petição firmada nesta cidade, aos 25 de agosto de 1.992, foi autorizada a presente averbação nesta matrícula, para ficar constando que o prédio nº 122 da Rua João Pessoa, ostenta também o número 124 da mesma rua e o nº 59 da Rua Itororó, conforme Certidão nº 002/92 expedida aos 27 de julho de 1.992, pela Prefeitura Municipal de Santos-Estância Balneária. O Oficial Maior,

Av.4/18.480. Santos, 19 de abril de 2.013. Procede-se esta averbação, nos termos do artigo 2º, do Provimento CG nº 10/2013, de 27 de março de 2.013, para ficar constando que a proprietária está devidamente inscrita no CNPJ sob nº 46.379.400/0001-50. O Oficial,

SOLICITADO POR: KEILA GONCALVES - CPF/CNPJ: ***.207.368-** DATA: 09/09/2024 10:18:48

MODELOS DE DECLARAÇÕES

ANEXO III.1

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

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 01, conforme o Edital em epígrafe, consubstanciado no seguinte:

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

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

Qualificação:

NOME:

RG: CPF/CNPJ:

ENDEREÇO: CIDADE: ESTADO:

CEP:

TELEFONES (residencial e/ou comercial): CELULARES:

E-MAIL:

PROFISSÃO: ESTADO CIVIL:

(assinatura do proponente)

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

ANEXO III.2

DECLARAÇÃO DE OPÇÃO PARA PAGAMENTO PARCELADO

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:

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

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

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

§ 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 ____ (____) parcelas mensais e consecutivas, contadas a partir da data prevista para pagamento do sinal, todas acrescidas de juros de 6% (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

LEILÃO N° 0002/2024

PROCESSO SEI N° 018.00022354/2024-38

SAIBAM quantos esta escritura pública de venda e compra virem, que aosdias do mês dede 2024, 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. n.ºe CPF n.º 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 n.º 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 PÚBLICO SGGD/GS-C.P.I.pdui . nº 0002/2024, Processo SGGD SEI nº **018.00022354/2024-38**, 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 Público SGGD/GS-C.P.I. nº 0002/2024, 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 n.º 7.433/85 e Decreto n.º 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 N° 0002/2024

PROCESSO SEI N° 018.00022354/2024-38

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que no dia ____ (____) do mês dedo 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 **CREDEDORA 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 desituado 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 dedenos termos da escritura lavrada emdedo, 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 SGGD/GS CPE Nº 0002/2024, Processo SGGD SEI nº 018.00022354/2024-38, realizado na Secretaria de Gestão e Governo Digital, consistente no valor de R\$.....(.....), da seguinte forma: a) – R\$....., equivalente a 20% (vinte 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 de 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 SEI nº 018.00022354/2024-38, 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 registras 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 "**CREDORES 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 diae 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 **CREDORES 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 90 (noventa) 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 "**CREDORES 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 "**CREDORES 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 "**CREDORES 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 expresso consentimento, por escrito, da "**CREDORES 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 90 (noventa) 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 "**CREDORES HIPOTECÁRIA**" para preservação da garantia, vedado, entretanto, a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento da "**CREDORES HIPOTECÁRIA**". Para constatação do exato cumprimento desta cláusula, fica assegurada à "**CREDORES HIPOTECÁRIA**" a faculdade de, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel. - **SEXTA**: - o "**DEVEDOR HIPOTECÁRIO**" assume a obrigação de comunicar à "**CREDORES 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 "**CREDORES 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 Público SGGD/GS CPE nº 0002/2024, Processo SGGD SEI nº 018.00022354/2024-38, realizado na Secretaria de Gestão e Governo Digital, na Lei Federal nº 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 nº 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 nº, 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 nº. de transação _____, autenticada mecanicamente sob o nº. _____, do valor de R\$ _____, da qual uma via fica arquivada nestas notas sob o nº. _____.

Em test.º _____ da verdade

ANEXO VI
MODELOS DE PROCURAÇÃO

ANEXO VI.1
MINUTA DE INSTRUMENTO DE PROCURAÇÃO

LEILÃO DE IMÓVEIS N ° 0002/2024
PROCESSO SEI N ° 018.00022354/2024-38

..... (outorgante), 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 Público de imóveis nº 0002/2024, Processo SGGD SEI nº 018.00022354/2024-38, 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 _____, 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 IMÓVEIS N ° 0002/2024
PROCESSO SEI N ° 018.00022354/2024-38

..... (Outorgante 1), portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/. de parte ideal, (Outorgante 2), portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado....., com 1/. de parte ideal, nomeiam e constituem seu bastante procurador:, portador do RG nº....., inscrito no CPF sob nº....., (nacionalidade, estado civil e profissão), domiciliado, ao qual conferem os mais amplos e gerais poderes para o fim especial de, em nome dos outorgantes, participar da LICITAÇÃO – Leilão Público de Imóveis nº 0002/2024, Processo SGGD SEI nº 018.00022354/2024-38, 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 _____ 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 IMÓVEIS N ° 0002/2024
PROCESSO SEI N ° 018.00022354/2024-38

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)

[\[Dd1\]cpe](#)



Documento assinado eletronicamente por **Tarcila Peres Santos, Chefe de Gabinete**, em 13/09/2024, às 16:25, 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, informando o código verificador **0039793140** e o código CRC **9DC6F354**.