



LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA DOUTOR HUGO BEOLCHI, 555, DISTRITO DO JABAQUARA – CÓD. 3 DA LEI MUNICIPAL Nº 17.552/2021

EDITAL DE LICITAÇÃO

PREÂMBULO

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6011.2022/0000405-6

MODALIDADE: LEILÃO

TIPO: MAIOR LANCE

OBJETO: ALIENAÇÃO DO IMÓVEL MUNICIPAL SITUADO NA AVENIDA DOUTOR HUGO BEOLCHI, 555, DISTRITO DO JABAQUARA – CÓD. 3 DA LEI MUNICIPAL Nº 17.552/2021.

O Município de São Paulo, representado pela Secretaria de Governo Municipal (“SGM”), torna público que fará realizar a licitação, sob a modalidade de leilão, para a alienação do imóvel municipal localizado na Avenida Doutor Hugo Beolchi, 555, distrito do Jabaquara, em conformidade com a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei Federal nº 14.133/2021, as Leis Municipais nº 16.703/2017 e 17.552/2021 e suas alterações posteriores, os Decretos Municipais nº 58.332/2018, 58.618/2019, 59.658/2020 e 62.100/2022, a Portaria Municipal nº 017/2025/SGM-SEDP, e demais normas que regem a matéria, observadas as regras do presente edital.

Será adotado, para fins de julgamento, o critério maior lance, conforme o disposto no art. 33, inciso V da Lei Federal nº 14.133/2021, observados os parâmetros definidos neste edital e nos seus anexos.

A sessão pública do leilão será realizada na forma presencial às 10h, do dia 03 de dezembro de 2025, no endereço Viaduto do Chá, nº 15, 6º andar, ed. Matarazzo, Sala de Coletiva de Secom, São Paulo – SP, observadas as condições deste edital.

O aviso sobre este edital foi publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo (“DOC”), edição de 10 de novembro de 2025, e em jornal de grande circulação nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como afixado em local de ampla circulação de pessoas, na sede da SGM, estando disponível no seguinte endereço eletrônico:
https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/governo/projetos/desestatizacao/imoveis/negocios_imobiliarios/.

Eventuais alterações posteriores sobre este instrumento convocatório serão divulgadas no DOC e no sítio eletrônico mencionado acima.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

Secretaria de Governo Municipal

1. DEFINIÇÕES

1.1. Para fins deste EDITAL e de seus ANEXOS, os termos listados a seguir, quando empregados no singular ou no plural, com letras maiúsculas, terão os significados constantes deste subitem:

- a) **ALIENAÇÃO:** ato de transferência da propriedade do IMÓVEL, conforme Lei Municipal Autorizativa nº 17.552/2021. O ato será precedido de LICITAÇÃO na modalidade de leilão, conforme Decretos Municipais nºs 59.658/2020 e 62.100/2022;
- b) **ANEXOS:** documentação que acompanha e integra o presente EDITAL;
- c) **ARREMATANTE:** LICITANTE vencedor do certame, que apresentou o maior LANCE e cumpriu as regras previstas neste EDITAL;
- d) **CGPATRI:** Coordenadoria de Gestão do Patrimônio;
- e) **DAMSP:** Documento de Arrecadação do Município de São Paulo por meio do qual deverá ser pago o PREÇO FINAL DE VENDA;
- f) **DOC:** Diário Oficial da Cidade de São Paulo;
- g) **EDITAL:** este EDITAL de Leilão nº 003/SGM-SEDP/2025 e todos os seus ANEXOS, que contêm o conjunto de regras e condições necessárias à orientação da LICITAÇÃO;
- h) **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:** ato lavrado em cartório de notas competente, por meio do qual será formalizada a ALIENAÇÃO do IMÓVEL pela PMSP contra o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ARREMATANTE;
- i) **IMÓVEL:** área objeto desta ALIENAÇÃO, composta pelo imóvel localizado na Avenida Doutor Hugo Beolchi, 555, distrito do Jabaquara, conforme identificação e descrição apresentadas neste EDITAL e em seus ANEXOS.
- j) **LEILOEIRO:** servidor municipal a quem este leilão foi cometido, em conformidade com o art. 31, da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas modificações posteriores, nos termos da Portaria Municipal nº 017/2025/SGM-SEDP;
- k) **LICITAÇÃO:** este Leilão nº 003/SGM-SEDP/2025, procedimento administrativo conduzido visando a seleção dentre as propostas apresentadas pelos LICITANTES, daquela mais vantajosa para a Administração Pública Municipal, com base nos critérios previstos neste EDITAL;

- l) LICITANTE: qualquer pessoa física ou jurídica, ou consórcio de pessoas jurídicas, participante da LICITAÇÃO;
- m) LOM: Lei Orgânica do Município de São Paulo;
- n) PMSP: Prefeitura do Município de São Paulo;
- o) PREÇO FINAL DE VENDA: valor advindo da proposta vencedora, o qual será pago pelo ARREMATANTE, nos termos estabelecidos neste EDITAL;
- p) PREÇO MÍNIMO DE VENDA: valor mínimo a ser ofertado pelos LICITANTES correspondente ao valor da avaliação imobiliária, nos termos do inciso I, do art. 38, do Decreto Municipal nº 62.100/2022, e do art. 22 da Lei Municipal nº 17.552/2021;
- q) SEI: Sistema Eletrônico de Informações, correspondente à plataforma para a gestão digital de documentos e processos da PMSP; e
- r) SGM: Secretaria de Governo Municipal.

2. CONDIÇÕES GERAIS DO LEILÃO

- 2.1. A sessão pública deste leilão será realizada na forma presencial às 10h, do dia 03 de dezembro de 2025, no endereço Viaduto do Chá, nº 15, 6º andar, ed. Matarazzo, Sala de Coletiva de Secom, São Paulo – SP.
- 2.2. O leilão será cometido ao servidor municipal Amanda Aparecida Volpini Lourenço da Silva, nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Portaria Municipal nº 017/2025/SGM-SEDP.
- 2.3. O leilão adotará o critério de maior lance para julgamento das propostas e se processará nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 62.100/2022.
- 2.4. A cópia do presente EDITAL, com os respectivos ANEXOS, estará disponível no sítio eletrônico https://prefeitura.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/w/leil%C3%A3o-n%C2%BA-003/sgm-sedp/2025, no site da SGM, bem como em mídia eletrônica no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, São Paulo, SP, do dia 10 de novembro a 02 de dezembro de 2025, entre segunda a sexta-feira, das 9h às 18h, condicionado neste último ao fornecimento da cópia por essa via à apresentação de mídia com capacidade suficiente para armazenamento dos arquivos (*Pen drive* ou HD externo).

2.5. O certame será regido pelas Leis Municipais nºs 16.703/2017 e 17.552/2021, Decreto Municipal nº 62.100/2022, Lei Federal nº 14.133/2021, e demais normas complementares, além das exigências contidas no presente EDITAL e seus ANEXOS.

2.6. Os LICITANTES deverão ter pleno conhecimento dos elementos constantes deste EDITAL, notadamente as condições gerais e particulares de seu objeto, não podendo invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da formulação da proposta e do integral cumprimento do ajuste.

3. ANEXOS

3.1. Integram o presente EDITAL, como partes indissociáveis, os seguintes ANEXOS:

- a) ANEXO A1 – Lista de conferência dos documentos;
- b) ANEXO A2 – Descrição do imóvel;
- c) ANEXO A3 – Croqui patrimonial;
- d) ANEXO A4 – Matrícula do imóvel;
- e) ANEXO A5 – Certidão de Dados Cadastrais;
- f) ANEXO A6 – Avaliação imobiliária;
- g) ANEXO B – Minuta de escritura pública de compra e venda;
- h) ANEXO C – Modelo de solicitação de esclarecimentos;
- i) ANEXO D – Modelo de procuração para a participação nas sessões públicas;
- j) ANEXO E – Declaração de inexistência de fato impeditivo.

3.2. O Município não se responsabiliza pela autenticidade do teor do EDITAL e ANEXOS obtidos ou conhecidos de forma ou em locais distintos daqueles previstos no subitem anterior.

3.3. Os LICITANTES são responsáveis pela obtenção de todos os dados e informações sobre a presente ALIENAÇÃO.

3.4. A obtenção do instrumento convocatório não será condição para participação na LICITAÇÃO, sendo suficiente para tanto o conhecimento e aceitação, pelos LICITANTES, de todos os seus termos e condições.

3.5. Em caso de divergência entre os ANEXOS e o EDITAL, prevalecerá o disposto no EDITAL.

4. OBJETO DO LEILÃO

4.1. O presente leilão tem por objeto a venda do IMÓVEL localizado na Avenida Doutor Hugo Beolchi, 555, distrito do Jabaquara, conforme identificado nos ANEXOS.

4.2. A ALIENAÇÃO será processada pelo formato “*ad corpus*”, sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente EDITAL às dimensões do IMÓVEL. Eventuais diferenças de medidas, área e confrontações encontradas no IMÓVEL serão resolvidas pelo ARREMATANTE, sem ônus para a PMSP, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

4.3. O IMÓVEL se encontra livre e desembaraçado de ônus reais e será alienado no estado em que se encontra, com eventuais ocupações e benfeitorias nele existentes, caso não exerça a faculdade prevista no item 11.2 do EDITAL, ficando a cargo do ARREMATANTE todas as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações aplicáveis, com os ônus e riscos delas decorrentes.

4.4. Os interessados poderão visitar o IMÓVEL, para verificação das condições do local, destinada à elaboração de estudos, projetos e avaliações, mediante prévio agendamento por meio do endereço de e-mail: sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br.

4.4.1. Caberá a cada LICITANTE providenciar, por meio de solicitação dirigida à SGM, o agendamento da visita para realização de avaliações do IMÓVEL, que deverá ocorrer em até 3 (três) dias úteis da data da sessão pública do leilão.

4.4.2. Cada interessado, isoladamente ou em consórcio, poderá designar, no máximo, 02 (dois) representantes para o acompanhamento da visita agendada, cabendo à SGM viabilizar a vistoria aos interessados.

4.4.3. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame.

4.4.4. O LICITANTE reconhece e isenta a PMSP de quaisquer ônus ou obrigações, cabendo realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, reconhecendo e respeitando as eventuais restrições e obrigações a ele impostas.

4.4.5. Independentemente da realização de visita, ao participar do certame, o LICITANTE declara que concorda em adquirir o IMÓVEL no estado físico de ocupação em que se encontram.

5. PREÇO MÍNIMO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

5.1. O PREÇO MÍNIMO DE VENDA do IMÓVEL é R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), de acordo com a avaliação realizada pela empresa Alessandro Lima Sanchez (CNPJ nº 13.330.928/0001-86), sob responsabilidade da Caixa Econômica Federal – GIGOV São Paulo – SP, presente no ANEXO A6 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DO IMÓVEL deste EDITAL e dos docs. SEI nºs 130641610 e 130641159, e confirmada pelo Núcleo de Avaliação da Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – CGPATRI, conforme doc. SEI nº 141645062 do processo administrativo SEI nº 6011.2022/0000405-6.

5.2. O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser pago à vista, de forma prévia ao ato de lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, em moeda corrente ou em cheque administrativo, nominativo à PMSP, mediante depósito via guia de arrecadação DAMSP emitida pela PMSP, conforme as regras definidas neste EDITAL.

5.2.1. O PREÇO FINAL DE VENDA deverá ser corrigido de acordo com a variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (“IPCA”), calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IBGE”), ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, caso entre a data do leilão e a data de emissão DAMSP tenha transcorrido mais de 1 (um) ano.

5.3. Não haverá remuneração ou comissão ao LEILOEIRO devida para fins deste EDITAL e da ALIENAÇÃO do IMÓVEL.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar do presente certame as pessoas físicas, jurídicas e em consórcio, desde que atendidas às exigências do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as condições estabelecidas na legislação pertinente e neste EDITAL.

6.2. Não poderá participar do certame o LICITANTE que, direta ou indiretamente:

- a) tenha sido declarado inidôneo por ato do Poder Público;
- b) que se encontre, ao tempo da LICITAÇÃO, impossibilitado de participar da LICITAÇÃO em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- c) se encontre sob processo de falência, nos termos da Lei Federal nº 11.101/2005; e
- d) esteja enquadrado nas disposições do §1º do art. 9º da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.3. Para o fim de comprovar o requisito do subitem 6.2, os LICITANTES deverão firmar declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de fato impeditivo à sua participação no certame, conforme ANEXO E, documento que deverá ser apresentado ao LEILOEIRO quando de sua inscrição para início da sessão pública.

6.3.1. Em se tratando de pessoa jurídica, a declaração deverá ser firmada em papel timbrado.

6.4. Para participar da sessão pública do leilão, os LICITANTES deverão se inscrever junto ao LEILOEIRO no mesmo dia, local e horário designado para realização do certame, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

6.4.1. Tratando-se de pessoa física:

- a) Cópia da Cédula de Identidade;
- b) Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF); e
- c) Declaração atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO E.

6.4.2. Tratando-se de pessoa jurídica:

- a) Cópia da ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir;
- e) Declaração, em papel timbrado, atestando, sob as penalidades cabíveis, a inexistência de ato impeditivo à sua participação na LICITAÇÃO, conforme ANEXO E; e

6.4.3. Os documentos necessários à inscrição, indicados nos subitens 6.4.1 e 6.4.2 deste EDITAL, deverão ser apresentados no original ou na forma de cópia simples, hipótese essa em que também deverão ser apresentados os documentos originais para comparação.

6.5. Os LICITANTES poderão se fazer representar na sessão pública da LICITAÇÃO por procurador, o qual deverá apresentar junto à documentação de inscrição do LICITANTE prevista no item 6.4 deste EDITAL, a respectiva procuração, com firma reconhecida, outorgando poderes para tal fim, conforme modelo constante do ANEXO D, bem como cópia da carteira de identidade ou outro documento oficial com foto.

6.5.1. Para o caso de consórcios, o instrumento de procuração deverá ser outorgado por todos os consorciados ou pelo respectivo líder.

6.5.2. Nenhuma pessoa, ainda que munida de procuração, poderá representar mais de um LICITANTE.

7. LANCES E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

7.1. Após a inscrição dos LICITANTES, o LEILOEIRO dará início a sessão pública do leilão.

7.1.1. Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente deles participarão ativamente os LICITANTES ou representantes devidamente inscritos, não sendo permitida a intercomunicação entre eles, nem atitudes desrespeitosas ou que causem tumultos e perturbem o bom andamento dos trabalhos.

7.2. Os lances serão apresentados verbalmente pelos LICITANTES a partir do PREÇO MÍNIMO DE VENDA.

7.2.1. A diferença mínima entre os lances será de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

7.2.2. Lances com diferença inferior ao valor apresentado no item 7.2.1 não serão aceitos.

7.2.3. O LICITANTE poderá ofertar mais de um lance, prevalecendo sempre o de maior valor.

7.3. Aprovado o lance, não serão aceitas desistências, sob as penas deste EDITAL.

7.4. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

7.4.1. Os LICITANTES se responsabilizam por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.4.2. Caso haja algum impedimento para a finalização da ALIENAÇÃO pelo LICITANTE que ofertou o lance vencedor, será contatado o LICITANTE ofertante do lance imediatamente anterior para possível análise da venda.

7.5. Para o julgamento das propostas será adotado o critério de maior lance ao PREÇO MÍNIMO DE VENDA.

7.6. Da sessão realizada será lavrada ata circunstanciada, registrando-se todos os atos do procedimento e as ocorrências relevantes, a qual será ao final assinada pelo LEILOEIRO e por pelo menos 1 (um) dos representantes inscritos de cada um dos LICITANTES presentes.

7.7. O resultado da LICITAÇÃO será publicado no DOC.

7.8. A sessão pública de apresentação de propostas será gravada em áudio e vídeo e a gravação será juntada aos autos do processo licitatório depois de seu encerramento.

8. RECURSOS

8.1. Qualquer LICITANTE poderá, durante o prazo concedido na sessão pública pelo LEILOEIRO, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, nos termos do art. 165, §1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.1.1. As razões do recurso deverão ser apresentadas no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento, devendo observar a necessidade de serem devidamente fundamentados, assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes, e protocolados por escrito, no suporte digital e físico, em papel, com as folhas devidamente rubricadas e assinadas, junto à SGM, na Coordenadoria de Desestatização localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, nos dias úteis, das 10h às 17h.

8.2. Os demais LICITANTES ficarão intimados para, caso desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, e da mesma forma indicada no subitem 8.1.1, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

8.3. Será assegurado ao LICITANTE vista do processo administrativo.

8.4. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados.

9. ARREMATACÃO DO IMÓVEL E PAGAMENTO

9.1. Ato subsequente ao encerramento do leilão, o LEILOEIRO informará a proposta vencedora, o prazo e dados para efetivo pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA por meio de DAMSP.

9.2. Caso o ARREMATANTE não efetue o pagamento nos termos deste EDITAL, incorrerá nas penalidades previstas no item 12.

10. HOMOLOGAÇÃO

10.1. Concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL pelo LICITANTE vencedor, o leilão será homologado ao ARREMATANTE pelo Secretário Executivo De Desestatização e Parcerias, publicando-se o resultado da licitação no DOC para conhecimento público.

11. POSSE E TRANSFERÊNCIA DO BEM

11.1. No prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data de publicação do resultado desta LICITAÇÃO no DOC, o ARREMATANTE deverá apresentar para fins de assinatura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, os seguintes documentos:

- a) Inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- b) Inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, se houver, relativo ao domicílio ou sede do LICITANTE;
- c) Regularidade perante a Seguridade Social e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei, por meio da Certidão Negativa de Débito, ou por meio de Certidão Conjunta Relativa aos Tributos Federais, nos termos da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 1.751/2014;
- d) Minuta da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA (ANEXO B deste EDITAL) devidamente preenchida; e
- e) Comprovante de transação bancária de pagamento à PMSP, do PREÇO FINAL DE VENDA do IMÓVEL, nos termos deste EDITAL.

11.1.1. Serão aceitas como comprovação de regularidade certidões negativas ou certidões positivas com efeito de negativas.

11.1.2. Os documentos e certidões apresentados devem se encontrar válidos na data prevista no subitem 11.1.

11.1.3. Todos os documentos que não possuírem prazo de validade expresse reputar-se-ão com prazo de validade de 90 (noventa) dias contados da data da sua respectiva expedição.

11.2. Não obstante o quanto previsto no item 4.3, caso, no momento da HOMOLOGAÇÃO, a posse do IMÓVEL esteja sendo exercida por particular que não o ARREMATANTE, fica facultado ao ARREMATANTE solicitar, dentro do prazo previsto no item 11.1 deste EDITAL, que a lavratura da respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA seja realizada somente após a desocupação do IMÓVEL.

11.3. Em até 15 (quinze) dias contados do recebimento dos documentos indicados no subitem 11.1 deste EDITAL, a SGM emitirá ofício de aceite dos documentos ou solicitação de correção da documentação.

11.4. Após o aceite de que trata o subitem 11.3, o ARREMATANTE deverá providenciar a lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL, que deverá ser assinada em cartório, correndo exclusivamente por sua conta todos os procedimentos precedentes e despesas para sua lavratura e registro, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmiros, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

11.4.1. Caberá ao ARREMATANTE a escolha do cartório de notas que lavrará a ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, bem como a coordenação dos trâmites para demonstrar sua prontidão e providenciar o agendamento da data para colheita da assinatura da PMSP, a ser feita por meio do endereço eletrônico sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br.

11.4.2. O ARREMATANTE somente será imitido na posse do IMÓVEL, com a entrega das respectivas chaves, após a quitação do PREÇO FINAL DE VENDA, contra a outorga da respectiva ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA.

11.5. O ARREMATANTE deverá fornecer à SGM, no prazo de até 30 (trinta) dias contados da lavratura ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA, um traslado desta, bem como certidão atualizada da matrícula do IMÓVEL na qual conste o seu registro.

11.6. Os prazos previstos neste EDITAL poderão ser prorrogados pela PMSP mediante demonstração, pelo ARREMATANTE, de forma fundamentada, via ofício, de seu cumprimento integral e tempestivo das providências necessárias às obrigações respectivas.

11.7. Salvo por motivo de força maior devidamente comprovado, e assim avaliado pela PMSP, a inobservância do prazo fixado para o pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA poderá ser entendida como renúncia do ARREMATANTE.

12. PENALIDADES

12.1. O LICITANTE que causar o retardamento do andamento do certame, prestar informações inverídicas, não manter a proposta, fraudar de qualquer forma o procedimento desta LICITAÇÃO, apresentar declaração ou documentação falsa, comportar-se de modo inidôneo, cometer fraude fiscal ou de outra forma infringir os termos do presente EDITAL, quando não incorrido em penalidades específicas, estando sujeito, ainda, a outras penalidades legalmente previstas, ficará sujeito às seguintes penalidades, de maneira isolada, ou concomitantemente:

- a) Advertência;
- b) Multa de até 5% (cinco por cento) do PREÇO MÍNIMO DE VENDA;
- c) Impedimento de licitar e contratar; e
- d) Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.1.1. Na hipótese de consórcio, responderão todos os LICITANTES solidariamente pelas sanções pecuniárias previstas neste EDITAL.

12.2. Qualquer atraso no pagamento do PREÇO FINAL DE VENDA pelo ARREMATANTE ensejará a incidência de juros de 0,1% (um décimo por cento) ao dia, acrescido de multa moratória de 2% (dois por cento), ambos sobre o valor total.

12.3. Em caso de desistência ou descumprimento dos prazos previstos neste EDITAL por parte do ARREMATANTE, este estará sujeito à multa de 5% (cinco por cento) do PREÇO MÍNIMO DE VENDA, sendo-lhe, no entanto, garantida a prévia defesa, cessando os seus direitos de participação na LICITAÇÃO.

12.3.1. Além da multa, poderá ser aplicada, a critério da PMSP, a penalidade prevista pelo art. 156, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.4. As penalidades poderão deixar de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela PMSP, assegurando-se que tais penalidades somente serão aplicadas mediante processo administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13. DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1. Para construção de edificação nova ou reforma no IMÓVEL que necessite de manejo de exemplares arbóreos, o ARREMATANTE será responsável pela elaboração de estudos, peças gráficas,

eventuais planos de compensação entre outras documentações pertinentes, obedecendo o regramento próprio estabelecido pelos órgãos competentes.

13.2. A lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL importa no reconhecimento e isenção da PMSP, pelo ARREMATANTE, de quaisquer ônus ou obrigações daquele, cabendo este realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, sejam eles ambientais, fundiários e urbanísticos, incluindo avaliação dos riscos e levantamento das eventuais providências necessárias às regularizações de qualquer natureza, eventualmente aplicáveis.

13.3. Eventuais direitos da PMSP em discussão sobre o IMÓVEL, seja em processo administrativo ou judicial, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do IMÓVEL por terceiros particulares, não serão extintos quando da ALIENAÇÃO do IMÓVEL e não serão cedidos ao ARREMATANTE, em nenhuma hipótese.

13.4. Esta LICITAÇÃO não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte da PMSP, podendo ser revogada, por interesse público ou anulada, de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou prorrogada a sessão de licitação, sem que caiba qualquer direito a reclamação ou indenização.

13.5. Os casos omissos serão resolvidos pela PMSP.

13.6. A participação no procedimento licitatório implicará na aceitação plena e irrevogável pelos LICITANTES das condições constantes deste EDITAL e a expressa renúncia do ARREMATANTE às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

13.7. Nas hipóteses de comprovada restrição, advinda de caso fortuito ou força maior, que impeça ou imponha severas dificuldades à realização dos procedimentos licitatórios previstos neste EDITAL de forma presencial, esses poderão ter sua realização adaptada à forma semipresencial ou virtual.

13.7.1. Caso se observe a hipótese prevista no item 13.7, a PMSP deverá, em até 5 (cinco) dias úteis antes da data designada à sessão pública do leilão, indicada no preâmbulo deste EDITAL, estabelecer os procedimentos a serem realizados pelos LICITANTES para a participação na LICITAÇÃO.

13.8. Os interessados que necessitem de informações ou esclarecimentos complementares relativamente ao presente EDITAL deverão, observado o modelo de solicitação de esclarecimentos constante do ANEXO C, solicitá-los até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública deste leilão

aos cuidados da SGM, por meio de mensagem dirigida ao endereço eletrônico sgmparcerias@prefeitura.sp.gov.br, até às 18h, acompanhada, necessariamente, do arquivo contendo as questões formuladas em formato editável “.doc”.

13.9. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este EDITAL, devendo o pedido ser dirigido ao Secretário Executivo de Desestatização e Parcerias e protocolado nos dias úteis, das 10h às 17h, na Coordenadoria de Desestatização localizada no endereço Viaduto do Chá, nº 15 – 11º andar, nesta Capital, em até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública deste leilão, na forma contida nos subitens 13.10 e 13.11 deste EDITAL.

13.9.1. A resposta à impugnação será divulgada pela SGM no endereço eletrônico https://prefeitura.sp.gov.br/web/desestatizacao_projetos/w/leil%C3%A3o-n%C2%BA-003/sgm-sedp/2025, no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da sessão pública deste leilão.

13.10. Nos termos da legislação vigente, decairá o direito de impugnar os termos deste EDITAL o LICITANTE que não o fizer no prazo e forma estipulados neste EDITAL.

13.11. A impugnação deverá ser encaminhada à SGM e protocolada em via física na sede da SGM, aos cuidados da Secretária Executiva de Desestatização e Parcerias, com a devida qualificação do impugnante, devendo ser acompanhada de cópia do documento de identidade do seu signatário, quando feita por pessoa física, ou de prova dos poderes de representação legal, quando feita por pessoa jurídica.

13.12. Fica eleito o Foro de São Paulo, para discussão de eventuais litígios, oriundos do presente leilão, com renúncia de outros, por mais privilegiados que sejam.

São Paulo, 10 de novembro de 2025.

Secretaria de Governo Municipal

ANEXO A1 – LISTA DE CONFERÊNCIA DOS DOCUMENTOS

Este checklist tem por objetivo apoiar o LEILOEIRO e a comissão de apoio, no ato da conferência da documentação, que pode ser apresentada no formato original ou cópia simples, hipótese essa em que também deverão ser apresentados os documentos originais para comparação.

LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6011.2022/0000405-6

LEI AUTORIZATIVA: Lei Municipal nº 17.552/2021.

PREÇO MÍNIMO DE VENDA: R\$ 680.000,00 (seiscentos e oitenta mil reais), conforme item 5.1 do EDITAL.

1. Pessoa Física

- ☐ Cópia do documento de identidade oficial com foto (RG ou CNH)
- ☐ Cópia do CPF
- ☐ Comprovante de residência atualizado (emitido nos últimos 90 dias)
- ☐ Declaração de inexistência de fato impeditivo à participação, ANEXO E, assinada

2. Pessoa Jurídica

- ☐ Cópia do CNPJ
- ☐ Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado e registrado
- ☐ Prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;
- ☐ Em caso de empresa estrangeira, decreto de autorização e do ato e/ou registro para funcionamento;
- ☐ Declaração de inexistência de fato impeditivo, ANEXO E, em papel timbrado, assinada
- ☐ Procuração assinada, com firma reconhecida e documento de identidade do(s) procurador(es), se aplicável.

ANEXO A2 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO: 6011.2022/0000405-6

LEI AUTORIZATIVA: Lei Municipal nº 17.552/2019.

CÓDIGO DO IMÓVEL: Código 03, constante do anexo III da Lei Autorizativa.

CROQUI PATRIMONIAL: Área 005 do Croqui Patrimonial nº 200.212.

ENDEREÇO DO IMÓVEL: Avenida Hugo Beolchi, 555, distrito do Jabaquara, conforme Certidão de Dados Cadastrais, ANEXO A5.

ÁREA REFERENCIAL: 196 m²

FORMATO REFERENCIAL: Irregular em formato trapezoidal.

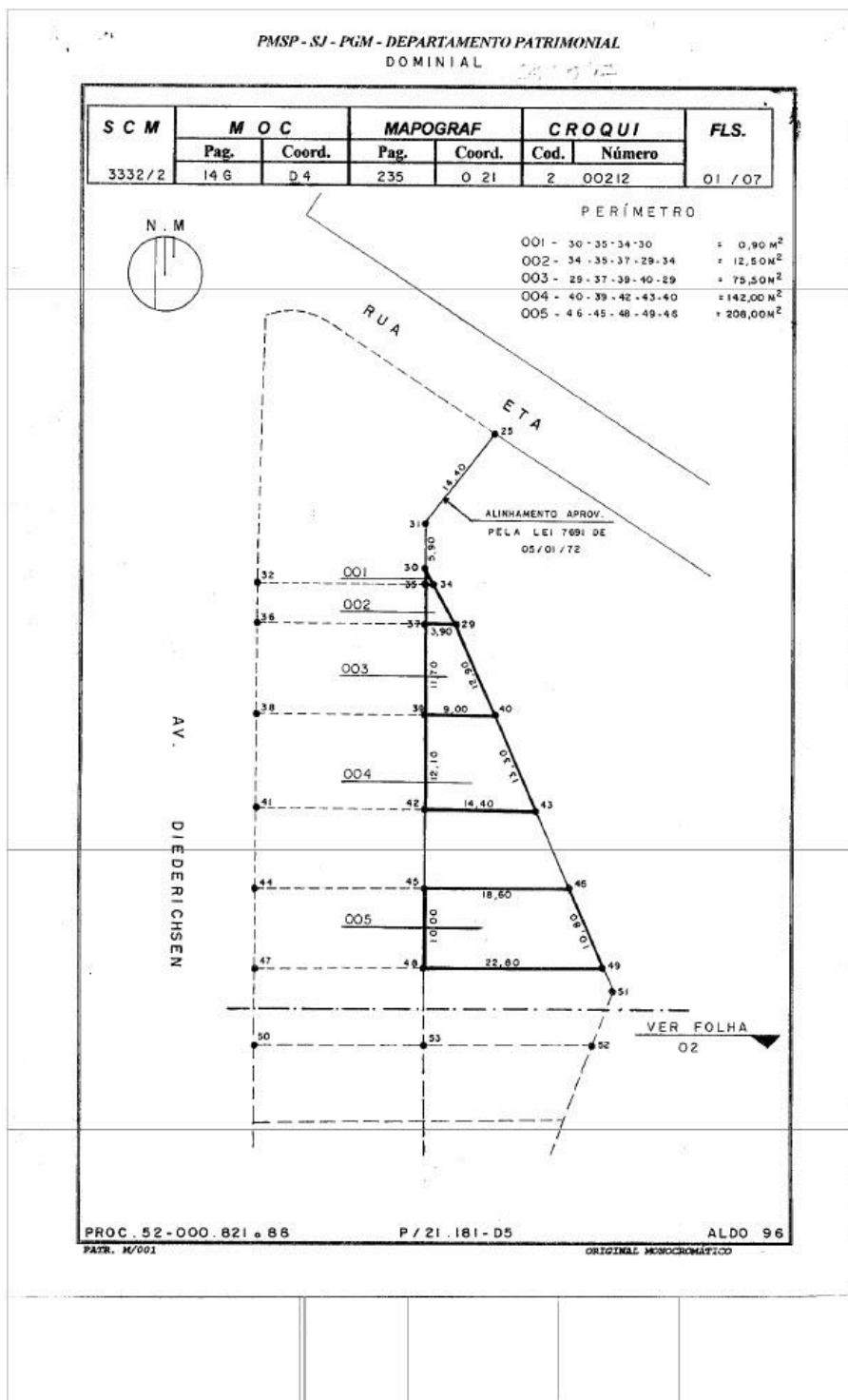
DESCRIÇÃO: considerando a informação constante da avaliação do IMÓVEL, conforme ANEXO A6 deste EDITAL, o terreno se situa no número 555 da Avenida Doutor Hugo Beolchi – Codlog nº 316741, localizado no bairro de Vila Guarani, distrito e subprefeitura do Jabaquara, zona sul da capital. O IMÓVEL está cadastrado no setor 047, quadra 195, lote 0008. Apresenta-se como terreno ocupado como extensão do salão de eventos lindeiro ao Imóvel. No que se refere a área do Imóvel, identifica-se que as informações referenciais de 196 m², advém da disposição constante do anexo III da Lei 17.552/2021, do Cadastro Fiscal do Imóvel obtido no Geosampa (ANEXO A3) e na Certidão de Dados Cadastrais (ANEXO A5). Tendo em vista que a situação física do Imóvel no local não é retilínea como o alinhamento legalmente fixado, conforme se pode observar a partir do comparativo da Figura 1, esclarece-se que a área a ser alienada é considerada de acordo com o alinhamento indicado na lei de melhoramento viário nº 7.691/72 e na planta expropriatória nº P-21.181-D5. Portanto, a área a ser alienada não abrange o canteiro ajardinado e o estacionamento à frente do alinhamento, isto é, o espaço que se encontra extra lote, devendo ser observado o alinhamento previsto pela Lei Municipal nº 7.691/72, ou seja, aquele definido pelo cadastro fiscal no Mapa Digital da Cidade (“MDC”), portal GEOSAMPA. Nos termos do Decreto Municipal nº 57.770/2017, art. 15, parágrafo único, o MDC deverá ser utilizado como referência oficial e obrigatória na legislação do Município.

MATRÍCULA: foi identificada a existência de matrícula nº 17.342, do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo envolvendo o bem imóvel, constante do ANEXO A4, em nome de privado.

OCUPAÇÃO: Ocupado como extensão do salão de eventos lindeiro ao Imóvel.

CADASTRO DO IMÓVEL: número de contribuinte (SQL) 047.195.0008-0, conforme Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel para o exercício de 2025, emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda, constante do ANEXO A5.

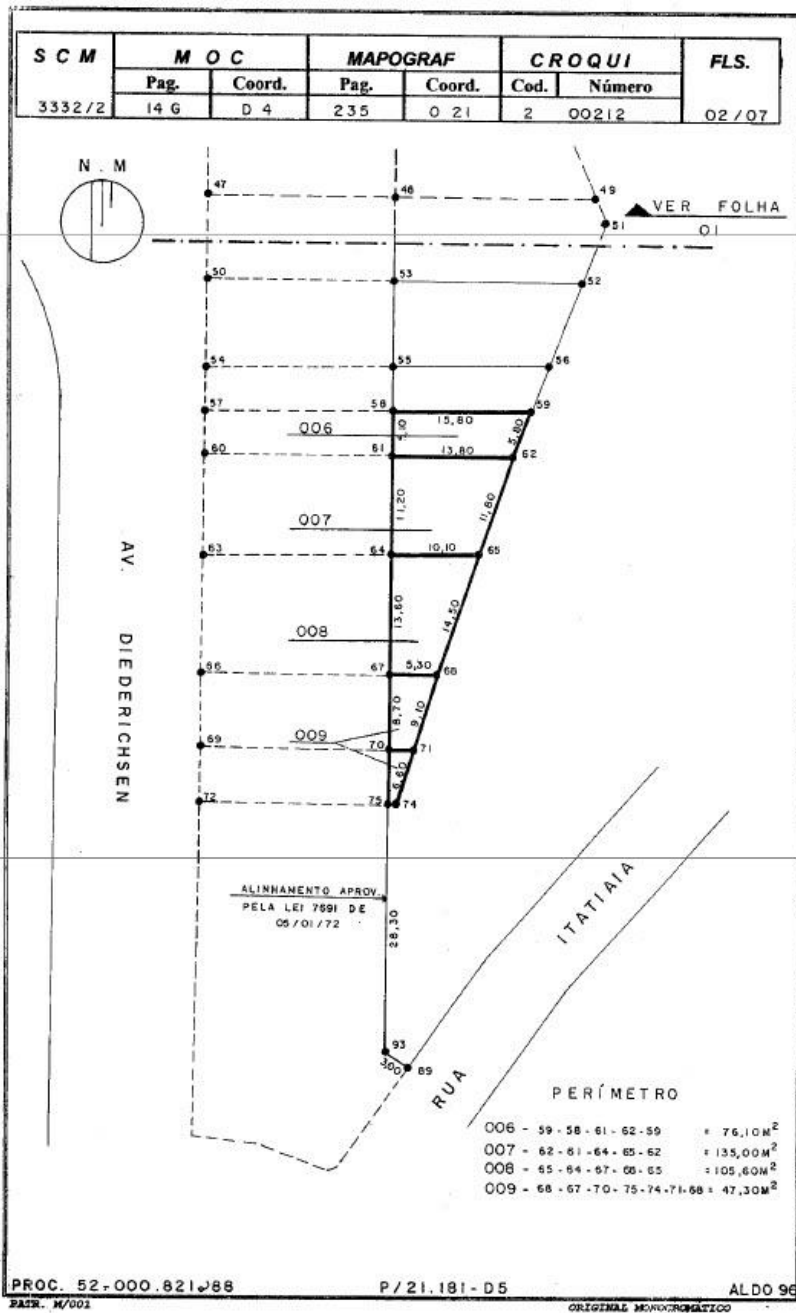
ANEXO A3 – CROQUI PATRIMONIAL





PREFEITURA DE
SÃO PAULO
GOVERNO

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL



PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3332-2	14-G	D-4	235	O-21	2	00212	03/07

TITULO

Perímetro: 30-35-34-30

(área 001)

Local : Av. Diederichsen, nº 509
 Desapropriado: Carlos Eduardo dos Santos
 Área remanescente: 0,90 m2
 Imissão de Posse: não consta
 Processo (Autuação): 08-009.279-80*31
 Número dos Autos Judiciais: 802/76 - 3ª Vara
 Carta de Adjudicação: 28/07/78
 Direito de preferência ou preempção: desistem
 Ato Registrário: Registrado sob nº 1, matrícula 23.848, em 16/10/78, no 8º CRI.
 Croqui Anterior: 1225-D

Perímetro: 35-34-29-37-35

(área 002)

Local : Av. Diederichsen, nº 517
 Desapropriado: Geraldo Marchiotto
 Área remanescente: 12,50 m2
 Imissão de Posse: 28/07/86
 Processo (Autuação): 01-001.869-81*81
 Número dos Autos Judiciais: 337/76-1ª Vara FM
 Carta de Adjudicação: 12/02/87
 Direito de preferência ou preempção: nada consta
 Ato Registrário: Registrado sob nº 1, matrícula 87.427, em 04/08/87, no 8º CRI.
 Croqui Anterior: não consta

PATR. 14/001

01/10/96

Disq 2

"A"

ORIGINAL MONOCROMÁTICO

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3332-2	14-G	D-4	235	O-21	2	00212	04/07

TITULO

Perímetro: 37-29-40-39-37

(área 003)

Local : Av. Diederichsen, s/nº (jto e depois do nº 517)
 Desapropriado: Antonio Antunes e S/M
 Área remanescente: 75,50 m2
 Imissão de Posse: 10/08/86
 Processo (Autuação): 142.304/76
 Número dos Autos Judiciais: 844/76 - 1ª Vara
 Carta de Adjudicação: A Carta de Adjudicação aguarda a Oredm Cronológica de pagamento nº 1987/83
 Croqui Anterior: não consta

Perímetro: 39-40-43-42-39

(área 004)

Local : Av. Diederichsen, nº 541
 Desapropriado: Homero Tibau
 Área remanescente: 142,00 m2
 Imissão de Posse: 10/08/83
 Processo (Autuação): 03-028.077-83*30
 Número dos Autos Judiciais: 1008/76 - 2ª VFM
 Carta de Adjudicação: A Carta de Adjudicação aguarda a Ordem Cronológica de pagamento nº 2534/83
 Croqui Anterior: 2111-D

PATR. N/001

01/10/96

Diak 2

"B"

ORIGINAL MONOCHROMATIC



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
GOVERNO

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL

S C M	M O C		MAPOGRAF		C R O Q U I		F L S.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3332-2	14-G	D-4	235	O-21	2	00212	05/07

TITULO

Perimetro: 45-46-49-48-45 (área 005)

Local : Av. Diederichsen, nº 555
Desapropriado: Emilio Mery
Área remanescente: 208,00 m2
Imissão de Posse: 17/05/77
Processo (Autuação): 08-009.220-80*99
Número dos Autos Judiciais: 1026/76 - 2ª Vara
Carta de Adjudicação: 08/07/77
Direito de preferência ou preempção: desistem
Ato Registrário: Registrado sob nº 1 na matrícula 17.342, em 28/10/77, no 8ª CRI
Croqui Anterior: 1220-D

Perimetro: 58-59-62-61-58 (área 006)

Local : Av. Diederichsen, s/nº (jto ao nº 587)
Desapropriado: Albina Sabelli
Área remanescente: 76,10 m2
Imissão de Posse: 20/01/77
Processo (Autuação): 08-009.219-80*00
Número dos Autos Judiciais: 832/76 - 1ª Vara
Carta de Adjudicação: 18/02/77
Direito de preferência ou preempção: desistem
Ato Registrário: registrado sob nº 1 na matrícula 12.364, em 15/03/77, no 8ª CRI
Croqui Anterior: 1248-D

PATR. M/001

01/10/96

Diãr 2

"C"

ORIGINAL MEMOCRATICO

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3332-2	14-G	D-4	235	O-21	2	00212	06/07

TÍTULO

Perímetro: 61-62-65-64-61

(área 007)

Local : Av. Diederichsen, nº 595 e 603
 Desapropriado: **Hugo Mendes**
 Área remanescente: 135,00 m2
 Imissão de Posse: 24/07/86
 Processo (Autuação): 03-020.653-85*18
 Número dos Autos Judiciais: 746/76 - 3ª VFM
 Carta de Adjudicação: 03/03/82
 Direito de preferência ou preempção: **nada consta**
 Ato Registrário: Registrado sob nº 1 na matrícula 51.979, em 15/04/80, no 8º CRI
 Croqui Anterior: **não consta**

Perímetro: 64-65-68-67-64

(área 008)

Local : Av. Diederichsen, s/nº (entre 595 e 625)
 Desapropriado: **Domingos Aprezatti**
 Área remanescente: 105,60 m2
 Imissão de Posse: 04/11/83
 Processo (Autuação): 142.845/76
 Número dos Autos Judiciais: 804/76 - 2ª Vara
 Carta de Adjudicação: A Carta de Adjudicação aguarda ordem cronológica de pagamento nº 473/84.
 Croqui Anterior: **não consta**

FATR. M/001

01/10/96

Disq 2

"D"

ORIGINAL MONOCROMÁTICO

PMSP - SJ - PGM - DEPARTAMENTO PATRIMONIAL
DOMINIAL

S C M	M O C		MAPOGRAF		CROQUI		FLS.
	Pag.	Coord.	Pag.	Coord.	Cod.	Número	
3332-2	14-G	D-4	235	O-21	2	00212	07/07

TITULO

Perimetro: 67-68-74-75-67

(área 009)

Local : **Av. Diederichsen, nº 625 e 629**
 Desapropriado: **Augusto Bacco**
 Área remanescente: **47,30 m2**
 Imissão de Posse: **não consta**
 Processo (Autuação): **162.957/76**
 Número dos Autos Judiciais: **982/76 - 1ª VFM**
 Carta de Adjudicação: **A Carta de Adjudicação aguarda ordem cronológica de pagamento nº 2684/83**
 Croqui Anterior: **não consta**

Planta: **P21.181-D5**

Melhoramento: **Ligação Jabaquara/Água Vermelha/Imigrantes**

Dispositivo Legal: **Decreto 7691 de 05/01/72**

FACR. M/001

01/10/96

Diak 2

"E"

ORIGINAL MICROFIMATICO

Fonte: SGM/SEDP/CDP/IMÓVEIS. Disponível no doc. SEI nº 060762726 do processo SEI nº 6011.2022/0000405-6.

Cadastro Fiscal



Fonte: Setor e Quadra Fiscal, GeoSampa, 2025.

ANEXO A4 – MATRÍCULA DO IMÓVEL

Matrícula 17.342 do 8º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo

LIVRO N.º 2
REGISTRO GERAL

matrícula

17.342

ficha

1.-

8.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de São Paulo

São Paulo, 26 de outubro de 1977

Um terreno com benfeitorias, de formato irregular, situado à Avenida Diederichsen, nº 555, antiga Avenida Mexiana, constituído pelo lote nº 8 da quadra 10 da Vila Guarani, no 42º Subdistrito - Jabaquara, antes 21º Subdistrito - Saúde, com a área de 425,50ms.2, perímetro 47-44-45-46-49-48-47, que assim se descreve e confronta: --
FRONTE: segmento de reta 47-44 medindo 9,90ms., pelo alinhamento da Avenida Diederichsen, com o leito dessa via; **LADO-DIREITO:** (de quem de dentro do imóvel olha para a Avenida) linha 44-46 medindo 40,30ms., composta pelos segmentos de --
reta 44-45 medindo 21,70ms. e 45-46 medindo 18,60ms., ambos ao longo da divisa com o imóvel nº 545 da mesma via; **LADO - ESQUERDO:** linha 49-47 medindo 44,50ms., composta pelos --
segmentos de reta 49-48 medindo 22,80ms. e 48-47 medindo --
21,70ms., ambos ao longo da divisa com o imóvel nº 567 da --
mesma via; **FUNDOS:** segmento de reta 46-49 medindo 10,80ms. --
ao longo da divisa com os imóveis n.ºs. 82 e 92 da rua Eta. --
Inscrito no Cadastro dos Contribuintes da Prefeitura Municipal sob nº 047.195.0008.-

PROPRIETÁRIOS: EMILIO NERY e sua mulher --
EVANGELINA LIMA NERY, brasileiros, proprietários, residentes e domiciliados nesta Capital, à Avenida Diederichsen, --
nº 555.-

TÍTULO ANTERIOR: Tr 36.251 da 14ª Circunscrição.-

O Escrevente: *Alfredo S. Nogueira*

A Escrevente Autorizada: *Alma Lina Nogueira*

R.1/ 17.342

TRANSMITENTES: Os proprietários.-

ADQUIRENTE: Municipalidade de São Paulo.-

(continua no verso) -

matrícula

17.342

ficha

1.-

verso

TÍTULO: Desapropriação, homologada por --
sentença de 25 de fevereiro de 1977.-

FORMA DO TÍTULO: Carta de Adjudicação pas-
sada aos 08 de julho de 1977, pelo 2º Ofício dos Feitos da
Fazenda Municipal, desta Capital, assinada pelo Dr. Romero-
Benedicto Ottoni Netto, Juiz de Direito da 2ª Vara dos Fei-
tos da Fazenda Municipal, desta Comarca.-

VALOR: Cr\$ 606.870,00.-

CONDIÇÕES: Não há.-



São Paulo, 28 de outubro de 1977.-

O Escrevente: Alaide S. Magalhães-

A Escrevente Autorizada: Hélia Paula Sim-


for

ANEXO A5 – CERTIDÃO DE DADOS CADASTRAIS

 PREFEITURA DE SÃO PAULO FAZENDA	Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2025 Imóvel sem lançamento de IPTU para o Exercício Cadastro do Imóvel: 047.195.0008-0
Local do Imóvel: AV DOUTOR HUGO BEOLCHI, 555 CEP 04310-030 Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana	
Endereço para entrega da notificação: AV DOUTOR HUGO BEOLCHI, 555 CEP 04310-030	
Contribuinte(s): INFORMAÇÃO PROTEGIDA POR SIGILO FISCAL	
Dados cadastrais do terreno:	
Área incorporada (m²):	196
Área não incorporada (m²):	0
Área total (m²):	196
Dados cadastrais da construção:	
Área construída (m²):	99
Área ocupada pela construção (m²):	99
Ano da construção corrigido:	1967
Valores de m² (R\$):	
- de terreno:	3.635,00
- da construção:	2.846,00
Valores para fins de cálculo do IPTU (R\$):	
- da área incorporada:	694.435,00
- da área não incorporada:	0,00
- da construção:	67.621,00
Base de cálculo do IPTU:	762.056,00
	
Ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de São Paulo atualizar os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, apurados ou verificados a qualquer tempo, inclusive em relação ao exercício abrangido por esta certidão, a Secretaria Municipal da Fazenda CERTIFICA que os dados cadastrais acima constam desse cadastro para o exercício desta certidão.	
Certidão expedida via Internet - Portaria SF nº 008/2004, de 28/01/2004. A autenticidade desta certidão poderá ser confirmada, até o dia 14/10/2025, em http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/certidoes/	
Data de Emissão: 16/07/2025 Número do Documento: 2.2025.003128650-5 Solicitante: XXXXXXXXXX	

Fonte: Disponível para consulta no site da prefeitura de São Paulo. Emitida em: 16/07/2025.

ANEXO A6 – AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

	LAUDO DE AVALIAÇÃO nº 6998.7461.000298932/2025.01.01.01-000001 v.05		
	Modelo	Grupo	Grau de Sigilo
	Completo	Unidade Isolada	#EXTERNO.CONFIDENCIAL

INTRODUÇÃO / IDENTIFICAÇÃO			
Categoria	UF		Município do Imóvel
Prédio	SP		SAO PAULO
Distrito / Localidade / Cidade			Bairro
SAO PAULO			VILA GUARANI (Z SUL)
Endereço do Imóvel			Cad. Municipal
AV DOUTOR HUGO BEOLCHI, 555.			CEP
			04.310-030
Latitude			Longitude
Sul	Graus 23° Min 37' Seg 50,746"		Graus 46° Min 38' Seg 29,353" Datum WGS84
Nome do Proprietário			
Prefeitura Municipal de São Paulo.			
Solicitante e/ou Interessado			
Caixa Econômica Federal -GIGOV São Paulo SP			
Finalidade		Objetivo	
Determinação do Valor de Mercado do Imóvel		Determinação do Valor de Mercado do Imóvel	
Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes			
Situação Paradigma: Imóvel considerado como os imóveis assemelhados e/ou tal como descrito na documentação			
Áreas do Imóvel			
Área do Terreno = 208m²			
Área construída = 99m²			

Metodologia	Especificação
Comparativo de Dados	Grau de Fundamentação Grau I/ Grau de Precisão Grau I
Manifestação quanto à possibilidade de aceitação do imóvel como garantia:	
Não se aplica	
Número da Consulta:	
Valor de Avaliação do Imóvel	Valor mínimo admissível (NBR 14.653-2)
R\$ 680.000,00	-----
Valor máximo admissível (NBR 14.653-2)	

Perspectiva de Liquidez do Imóvel	
Sem Destaque	

SIGNATÁRIOS			
Responsável Técnico	Formação	CREA / CAU	CPF/Matrícula
ENY KAORI UONO SANCHEZ	ENG. CIVIL	5061102131	256.857.388-03
Empresa	CNPJ	Representante Legal	CPF
ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	13.330.928/0001-86	ALESSANDRO LIMA SANCHEZ	153.365.988-52
Data	Assinado de forma digital por		
26/06/2025	ENY KAORI UONO SANCHEZ:25685738803		
	Assinado de forma digital por ALESSANDRO LIMA SANCHEZ:13330928		
	Outros		

Fonte: Doc. SEI nº 130641159 disponibilizado no processo SEI nº 6011.2022/0000405-6 e como anexo no site deste EDITAL.

ANEXO B – MINUTA DE ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA

LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000405-6

LEI AUTORIZATIVA: Lei Municipal nº 17.552/2021

SAIBAM quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que, aos [•] do mês de [•] de [•], nesta Comarca e Capital, no endereço [•], perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como OUTORGANTE VENDEDORA a PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 46.392.130/0001-18, com sede nesta Capital, no Palácio do Anhangabaú, Viaduto do Chá nº 15 – Centro, CEP 01002-900, neste ato representada pelo Coordenador de Desestatização e Parcerias, [Nome completo], [Nacionalidade], [Estado civil], RG nº [•] -SSP/SP, CPF/MF [•], nos termos do artigo 14 do Decreto Municipal nº 59.658, de 04 de agosto de 2020, conforme Título de Nomeação nº RF [•], de [•] de [•] de 20[•], e, como OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), [•] [qualificação completa], que, em conjunto, serão designados como PARTES doravante.

Os presentes identificados como os próprios por mim, à vista dos documentos de identidade apresentados, do que dou fé. E, pelas PARTES me foi dito:

1ª) que a OUTORGANTE VENDEDORA é legítima proprietária do Imóvel: [•], conforme descrito no Edital de LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025, São Paulo – SP, com valor venal de referência para a presente data de R\$ [•]; objeto do Croqui Patrimonial nº [•]/ Transcrição nº [•]/ Matrícula nº [•], no [•]º Cartório de Registro de Imóveis da Capital (“Imóveis”), cuja cópia, rubricada pelas PARTES, passa a fazer parte integrante da presente;

2ª) que o Imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou responsabilidade, ressalvado o previsto na cláusula 8ª desta Escritura;

3ª) que, em conformidade com o contido no PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000405-6 e com disposto na Lei Municipal nº 17.552/2021, a OUTORGANTE VENDEDORA foi autorizada a alienar, por licitação, na modalidade de leilão, o Imóvel descrito na cláusula primeira *retro*;

4ª) que, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a SGM, através do PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000405-6, publicou Edital de LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025, para a alienação do Imóvel, no estado em que se encontram;

5ª) que o objeto da licitação foi homologado a(o) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), que ofertou o preço de R\$ [•] (•), atestado pelo Leiloeiro dia [•] de [•] de 20[•], conforme ata publicada no Diário Oficial da Cidade de São Paulo de [•] de [•] de 20[•];

6ª) que, nos termos da legislação pertinente, o resultado da licitação, na modalidade de leilão, foi devidamente homologado e adjudicado o objeto ao Licitante declarado vencedor, ora OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), por despacho de [•] de [•] de 20[•], publicado no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em [•] de [•] de 20[•];

7ª) que o preço ofertado pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) foi no valor de R\$ [•] (•), pago pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADORA da seguinte forma: R\$[•] (•), representado(a) pela guia de nº [•], cuja cópia se encontra no Doc. SEI. [•] do mencionado processo administrativo, correspondente ao preço integral ofertado para aquisição do Imóvel ora alienados, pelo que a OUTORGANTE VENDEDORA se declara paga e satisfeita, dando plena, geral e irrevogável quitação do preço acima;

8ª) que, na lavratura do presente instrumento, eventuais direitos do Município em discussão sobre o Imóvel, seja em processo administrativo ou judicial, notadamente os relativos às multas e às indenizações pelo uso do Imóvel por terceiros particulares, não serão extintos na presente alienação do Imóvel e não serão cedidos ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), em nenhuma hipótese, conforme previsto nos termos do Edital de LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025;

9ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA procede a venda “*ad corpus*” do Imóvel mencionados na cláusula primeira *retro* ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), transferindo-lhe, desde já, a posse indireta, domínio, direitos e ações que sobre tal Imóvel, ressalvado os direitos do Município, conforme previsto no subitem 4.2 do Edital de LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025, obrigando-se a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa e a responder pela evicção, na forma da lei;

10ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a OUTORGANTE VENDEDORA transfere ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) inclusive todos os poderes para a proposição e condução de processo de regularização fundiária do Imóvel, com vistas a abertura ou atualização de matrícula individualizada, conforme as medidas, área e confrontações demarcadas no Edital de LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025;

11ª) que eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no Imóvel ora vendido não poderão ser invocadas pelo (a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a título de compensação do preço pago, e eventual procedimento de retificação judicial ou extrajudicial que se fizer necessário,

ficará a cargo exclusivo do(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), sem quaisquer ônus para a OUTORGANTE VENDEDORA;

12ª) que, pela presente escritura e na melhor forma de direito, o(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a partir desta data, assume todas as obrigações e responsabilidades decorrentes da titularidade do Imóvel;

13ª) as despesas com o Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU serão assumidas integralmente pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), a partir da data da imissão na posse do Imóvel, ainda que venham a ser lançados em nome da OUTORGANTE VENDEDORA ou deixem de ser lançados formalmente, sendo que eventuais débitos anteriores são de responsabilidade da OUTORGANTE VENDEDORA;

14ª) que a presente escritura é feita sem ônus ou despesas para a OUTORGANTE VENDEDORA, inclusive as decorrentes desta escritura e do seu registro, cabendo ao (à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) o pagamento dos tributos e custas necessárias à outorga de escritura e registro na matrícula respectiva;

15ª) que as PARTES dão à presente transação o valor de R\$ [•] (•) para efeitos fiscais, autorizando, ainda, o senhor Oficial de Registro de Imóveis competente a promover todos os registros e averbações que se fizerem necessários.

16ª) que, pela OUTORGANTE VENDEDORA, me foi dito que:

- a) o imóvel encontra-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e sobre a existência de outras ações reais e pessoas reipersecutórias, relativas ao imóvel, e de outros ônus reais incidentes sobre ele, ressalvado o previsto na cláusula 8ª desta Escritura;
- b) apresenta a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente ao CNPJ nº 46.392.130/0001-18, sob código de controle [•], emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em [•] às [•], com validade até [•];
- c) se compromete a assinar eventuais escrituras de rratificações em razão de eventuais exigências formuladas pelo oficial de registro de imóveis competente, bem como a fornecer todo e qualquer documento existente, necessário ao registro da presente escritura.

17ª) a seguir, pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), me foi dito que:

- a) aceita como válida e boa para outorga da presente escritura, a declaração firmada pela OUTORGANTE VENDEDORA;
- b) corre por sua conta as despesas da presente escritura definitiva, tais como emolumentos de tabelião, recolhimento de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (“ITBI”), registros, microfilmes, processamentos de dados, traslados, certidões, e quaisquer outras taxas ou emolumentos criados pelo poder público competente;
- c) dispensa, nos termos do Parecer Normativo de 16/01/1986, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, publicado no Diário Oficial da Justiça, na edição de 17/01/1986, as certidões de que trata o artigo 1º, parágrafo 2º, da Lei Federal nº 7.433 de 18 de dezembro de 1985, aceitando como válida e boa para outorga desta escritura;
- d) aceitava, como de fato aceita, a presente Escritura em todos os seus expressos termos, relações e dizeres.

18ª) o ITBI devido pela presente venda e compra, no valor de [●], foi recolhido em [●] de [●] de 20[●] pelo órgão de arrecadação da Prefeitura Municipal de São Paulo, apresentada pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), conforme guia de transação DAMSP nº [●]; e

19ª) que, nos termos do Provimento CG/SP nº 13/2012 e Comunicado nº 614/2012 da Corregedoria Geral da Justiça, fiz a consulta a Central de Indisponibilidade de Bens nesta data, verificando resultado NEGATIVO em nome da OUTORGANTE VENDEDORA e do OUTORGADO COMPRADOR, comprovado com o relatório de consulta que recebeu o código: HASH nº [●].

Finalmente, pelas PARTES, me foi dito que aceitavam a presente escritura em todos os seus expressos termos, tal como nela se contém e se declara, em caráter irretratável e irrevogável, vedado o arrependimento, obrigando herdeiros e outros sucessores. De como assim o disseram, dou fé, pediram-me e lhes lavrei o presente instrumento, que feito e sendo lido em voz alta, foi achado conforme, seguindo-se assinaturas e outorga.

ANEXO C – MODELO DE SOLICITAÇÃO DE ESCLARECIMENTOS

LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000405-6

LEI AUTORIZATIVA: Lei Municipal nº 17.552/2021

À

SGM.

[Cidadão ou empresa interessada na LICITAÇÃO] vem apresentar a(s) seguinte(s) solicitação(ões) de esclarecimento(s) relativa(s) ao EDITAL de LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025.

Número da questão: item ou subitem.

Esclarecimento Solicitado

1. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
2. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].
3. [Inserir item do EDITAL ou do ANEXO ao qual o esclarecimento se refere]. [Escrever, de forma clara e objetiva, o esclarecimento desejado em forma de pergunta].

Atenciosamente,

[Assinatura do Cidadão/Interessado]

Responsável para contato: [●]

Endereço: [●]

Telefone: [●]

E-mail: [●]

ANEXO D – MODELO PROCURAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NAS SESSÕES PÚBLICAS

(PAPEL TIMBRADO DA PROPONENTE – se pessoa jurídica)

LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000405-6

LEI AUTORIZATIVA: Lei Municipal nº 17.552/2021

Nome/Razão Social, [•], (CPF/CNPJ), com endereço/sede nesta Capital na [•], Município, Estado, CEP, representado pelo Senhor(a) [•], portador da Cédula de Identidade RG nº [•], expedido pela [•], inscrito no CPF/MF sob nº [•], residente e domiciliado na [•], nomeia e constitui seu bastante procurador(a) o(a) Senhor(a) [•], nacionalidade, estado civil, profissão, portador da Cédula de Identidade RG nº [•], expedido pela [•], inscrito no CPF/MF sob nº [•], residente e domiciliado(a) na [•], a quem confere poderes especiais para representá-lo(a) na sessão pública de leilão, que será realizada na LICITAÇÃO em epígrafe, podendo para tanto ofertar lances, rubricar documentos, tomar ciência de decisões e receber notificações, interpor e desistir de recursos, apresentar manifestações e assinar as atas.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

Assinatura (com firma reconhecida)

ANEXO E – DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE FATO IMPEDITIVO

(papel timbrado da proponente – se pessoa jurídica)

LEILÃO Nº 003/SGM-SEDP/2025

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6011.2022/0000405-6

LEI AUTORIZATIVA: Lei Municipal nº 17.552/2021

À

SGM

Em cumprimento aos ditames Editalícios, declaro(amos), sob as penalidades cabíveis, que inexistente fato impeditivo à minha (nossa) participação no certame licitatório em referência, bem como concordo(amos) plenamente com as condições constantes no EDITAL e seus ANEXOS.

São Paulo, [•] de [•] de [•].

LICITANTE – cédula de Identidade e CPF

LICITANTE – CNPJ

Nome por extenso do representante legal

Cédula de Identidade e CPF