



## Memorando 40.707/2025

**De:** CHRISTIAN A. - SEADM-LICITCOM

**Para:** SIC - Secretaria de Indústria e Comércio

**Data:** 26/08/2025 às 09:33:56

**Setores (CC):**

SIC, SOPU, SEFIN

**Setores envolvidos:**

SIC, SOPU, SEFIN, SEADM-LICITCOM, GAB-PREF

### REQUISIÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO DE 03 (TRÊS) ÁREAS

A Coordenadoria Jurídica da Sec. de Administração [Flávia de Moraes Canata Martim - SEADM-LICITCOM](#),  
[Daniela de Mello Vicentini Silva - SEADM-LICITCOM](#)

Seguem documentos e minuta de edital de leilão eletrônico destinado a alienação de áreas, para parecer jurídico.

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

PREFEITO

**Anexos:**

Edital\_LEILAO\_00\_2025\_VENDA\_DE\_AREAS\_20\_08\_25.docx

ETP\_LEILAO\_AGOSTO\_2025.pdf

TERMO\_DE\_REFERENCIA\_LEILAO\_AGO\_25.pdf



**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

**ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

**Preâmbulo**

O Município de Leme procedeu a retomada de imóveis anteriormente alienados através do Programa Municipal de incentivo as indústrias, denominado PROINDE, através dos processos administrativos 007/24 e 008/24, bem como, procedeu a desafetação de área pública, através da Lei Complementar municipal 917/24, alterada pela LC 932/25. A descrição completa de cada área está no anexo ao presente.

Referidas áreas são consideradas estratégicas para o desenvolvimento do Município, através da implantação de atividades industriais por parte da iniciativa privada, visto estarem localizadas em Distritos Industriais de Leme, não sendo de interesse público sua utilização direta pelo Município.

Ante essas razões, foram submetidos a Câmara Municipal, projetos de lei complementar visando a obtenção de autorização legislativa para sua alienação, na forma de venda, o que se deu através das Leis Complementares 917/24, alterada pela LC 932/25, bem como, 934/25.

Sendo assim, serve o presente para delimitar o objeto e dar as diretrizes para elaboração de Termo de Referência e do próprio processo de alienação.

Ressalte-se que já houve tentativa de alienação dos imóveis pelo pagamento á vista, entretanto, restaram fracassados, razão pela qual, refaz-se os presentes estudos.

**1. Da autorização legal:**

A autorização legal para alienação encontra-se nas Leis Complementares Municipais nº 917/24, alterada pela LC 932/25, bem como, 934/25, cujas publicações encontram-se juntadas ao presente. Ademais, a alienação de bens imóveis, por venda, deve se dar por Leilão, conforme disciplinado na Lei 14.133/21 (art. 76, I). Em âmbito municipal, o leilão de bens imóveis está regulamentado pelo Decreto Municipal nº 8.412/2024, que deve ser utilizado como parâmetro para elaboração de termo de referência e do próprio edital.

**2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:**

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, visto tratar-se de leilão.

**3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de**



**solução a contratar).**

A alienação dos bens imóveis será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021.

**4. Requisitos gerais**

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor dos bens imóveis poderá ser à vista ou parcelada, conforme descrito no termo de referência e minuta de edital que já fazem parte do presente, como anexos.

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado como pregoeiro, nomeado como Leiloeiro Administrativo, nos termos do Decreto Municipal nº 8.412/2024, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

**5. Estimativa de valor das alienações**

Foram realizadas avaliações técnicas com empresa especializada, a qual estabeleceu os valores de mercado dos imóveis, sendo estes os adotados para se delimitar o valor mínimo de cada imóvel que se pretende por em leilão.

Convém frisar que os valores mínimos a serem fixados estão adequados aos preços praticados no mercado imobiliário.

Consigna-se ainda que, nos termos da avaliação e das leis autorizativas da alienação, os valores que deverão figurar no certame, deverão ser o valor apurado nas referidas avaliações, com 10% de variação para menor.



**6. Descrição da solução**

Conforme Lei 14.133/2021 a solução para alienar bens imóveis será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

**7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

A alienação será realizada por ITEM, conforme anexo.

**8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:**

Com a arrecadação do valor das alienações será possível o investimento em outras áreas.

**9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:**

Não há providências prévias a serem adotadas pela administração.

**10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Não cabe ao presente objeto.

**11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.**

Não cabe ao presente objeto.

**12. O gestor da contratação:** Sr. Felipe Barco, Coordenador Geral de Eficientização de Atos Institucionais da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

**13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar os bens imóveis mencionados na tabela anexa deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal Nº 8.214/2024, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LEME**  
**GABINETE DO PREFEITO**



**Leme, agosto de 2025**

**CLAUDEMIR APARECIDO BORGES**

**PREFEITO MUNICIPAL**






## TERMO DE REFERÊNCIA

**OBJETO:** Alienação (venda) de 03 áreas de propriedade do Município de Leme conforme abaixo:

### 1. Definição das áreas e preços mínimos:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	<p>O terreno, designado lote "03", da quadra única do desmembramento "José Calos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste município de Leme (SP), possui a matrícula nº63.000 e Cadastro Imobiliário nº 09.0897.0032.00.</p> 	<p><b>R\$775.704,00</b> <b>(Setecentos e Setenta e Cinco mil, setecentos e Quatro Reais)</b></p>

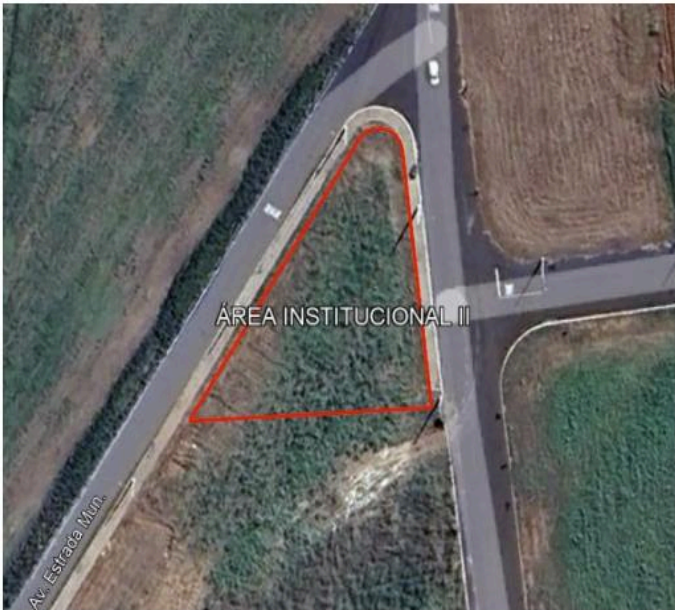
# PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LEME

## GABINETE DO PREFEITO



02	<p>O terreno, designado lote "04", da quadra única do desmembramento "José Calos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste município de Leme (SP), possui a matrícula nº63.001 e Cadastro Imobiliário nº 09.0897.0040.00.</p>	<p><b>R\$1.207.232,00(Um milhão, duzentos e sete mil, duzentos e trinta e dois reais)</b></p>
----	--	---



<p><b>03</b></p>	<p>O lote possui uma área de 1.556,53 m<sup>2</sup>, com um formato trapezoidal irregular, aproximando-se de um triângulo, mas com a base maior na parte dos fundos. Ele é delimitado por três lados principais: a frente, com 12,16 m em curva, e duas laterais que medem 50,86m, confrontando com o Lote 23 e testada principal de 49,31m, voltada para a Rua Antônio Geraldo Carreira. A testada secundária mede 64,44 m para a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio/Leme)</p>  <p><b>Figura 1 - Perímetro do Lote Área Institucional II, sobreposto a imagem</b></p>	<p><b>R\$558.948,00</b> (Quinhentos e cinquenta e oito mil, novecentos e quarenta e oitos reais)</p>
------------------	---	--

**2. Especificação do produto (catálogo eletrônico de padronização):**

Os itens não estão no catálogo eletrônico de padronização por serem bens patrimoniais com descrições únicas. A especificação de cada lote está na tabela acima.

**3. Fundamentação da contratação:**

A fundamentação está prevista no ETP do processo, e a alienação tem como base no disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e **Leis Complementares Municipais 917/24, 932 e 934/25.**

**4. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto**

Rua Dr. Armando Salles de Oliveira, 1.085 • 5º Andar • Centro • CEP 13610-220 • Leme • SP •  
CNPJ: 46.362.661/0001-68 • [www.leme.sp.gov.br](http://www.leme.sp.gov.br)





Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar bens imóveis, é a realização de processo licitatório na modalidade Leilão, na sua forma Eletrônica, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.

O processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado como Leiloeiro Administrativo.

## **5. Requisitos da contratação**

5.1 Poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas, que não se enquadrem como impedidas, nos termos do art. 14, da Lei 14.133/21, e demais cláusulas e condições estabelecidas no edital.

5.2 A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 14.133 e alterações. “Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”. (Decreto, Lei 4.657/42, LINDB).

5.3 A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições do Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

5.4 Os imóveis são de propriedade do Município de Leme, e encontram-se livres e desimpedidos.

5.5 A utilização dos mesmos pelos arrematantes, deverá obedecer a legislação municipal relativa ao zoneamento, uso do solo, etc..

5.6 Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei 14.133/2021 e do edital.

## **6. Gestão do contrato:**

O gestor da contratação será o Sr. Felipe Barco, Coordenador Geral de Eficientização de Atos Institucionais da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

## **7. Critérios de pagamento**

7.1 A forma de pagamento de cada item poderá ser “À VISTA” OU “PARCELADA”. A OPÇÃO DEVERÁ SER MANIFESTADA PELO ARREMATANTE NA PROPOSTA FINAL A SER INSERIDA NO SISTEMA (conforme item 4.8.2 do edital), MEDIANTE SOLICITAÇÃO DO

# PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LEME

## GABINETE DO PREFEITO



LEILOEIRO (MODELO -ANEXO V).

7.2 Em quaisquer das hipóteses, o Licitante pagará, até o primeiro dia útil subsequente à sessão em que seja declarado provisoriamente vencedor, SINAL correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor da arrematação, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, a ser expedido e remetido pela Prefeitura, o qual deve ser pago na rede bancária autorizada. Efetuado o pagamento, deverá o licitante promover a juntada do comprovante aos autos do leilão, mediante solicitação do Leiloeiro, no sistema, a partir de onde prosseguir-se-á o certame.

7.3 No caso de opção por pagamento à VISTA, o Licitante vencedor pagará, no prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar da publicação do resultado da homologação do certame na Imprensa Oficial de Leme, o valor ofertado, descontado o valor de pagamento do SINAL, através de DAM a ser pago na rede bancária autorizada.

7.4 Os DAMs referidos nos subitens anteriores serão emitidos pela Secretaria de Finanças, e disponibilizados por e-mail aos Licitantes vencedores.

7.5 No caso de pagamento parcelado, o Licitante vencedor poderá optar por realizar o pagamento devido do valor ofertado, descontado o valor de pagamento do SINAL, em até 10 (dez) parcelas mensais.

7.6 Caso o Licitante vencedor opte pelo pagamento parcelado, a primeira parcela terá vencimento no 10º (décimo) dia útil, a contar da publicação do resultado do certame. Não será admitido, sob qualquer hipótese, o pagamento intempestivo da primeira parcela, sob pena de perder o SINAL em favor da PREFEITURA, e ser considerado desistência da proposta;

7.7 As parcelas seguintes terão seu vencimento no dia 20 (vinte) dos meses subsequentes ao do pagamento da 1ª parcela, e serão acrescidas da variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA.

7.8 O Licitante vencedor receberá por e-mail o Documento de Arrecadação Municipal - DAM para pagamento das parcelas correspondentes, com, no mínimo, 05 (cinco) dias de antecedência da data de vencimento, enviado pelo seguinte endereço de correio eletrônico: [licitacao@leme.sp.gov.br](mailto:licitacao@leme.sp.gov.br)

7.8.1 Aplicar-se-ão às parcelas em atraso o disposto no item 7.7, mais multa de mora de 0,33% (trinta e três centésimos por cento) por dia de atraso, limitado ao máximo de 20% (vinte por cento).



7.9 A Escritura Pública de Compra e Venda só será assinada e lavrada após a quitação integral do valor ofertado.

7.9.1 Quando o imóvel possuir matrícula individualizada, a Escritura de Compra e Venda será lavrada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de quitação integral do valor ofertado.

7.9.2 Caso o imóvel não possua matrícula individualizada aberta perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, caberá a PREFEITURA, adotar todas as providências necessárias à abertura da matrícula correspondente, ficando assegurado o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para tal, contados da data da publicação do resultado da licitação.

7.9.2.1 Na hipótese do item 7.9.2, a Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser lavrada no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da obtenção da matrícula individualizada do imóvel, caso o valor ofertado já esteja integralmente quitado.

7.10 Os prazos estabelecidos nos itens 7.9.1; 7.9.2 e 7.9.2.1 poderão ser prorrogados, diante de eventuais exigências requeridas pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.11 Os interessados que desejarem usar FINANCIAMENTO BANCÁRIO deverão dirigir-se ao agente financeiro de sua escolha para se inteirarem das condições e providências necessárias, antes do prazo estipulado para entrega de proposta no LEILÃO ELETRÔNICO.

7.12 A quantia ofertada pelo Licitante para pagamento com FINANCIAMENTO BANCÁRIO será de sua inteira responsabilidade, sujeitando-se as condições e regras do agente financeiro e ao prazo de pagamento estipulado nos itens acima, bem como às penalidades impostas por este Edital.

## **8. Formalização da venda**

8.1 Após a realização do pagamento à vista ou da primeira parcela, o Licitante vencedor será convocado para, no prazo de até 03 (três) dias úteis, assinar a Promessa Irretratável de Compra e Venda, consoante modelos constantes dos ANEXOS VI e VII, conforme o caso. A convocação e o respectivo termo para assinatura, serão remetidos pela PREFEITURA, eletronicamente, através de sistema próprio (1DOC), contando-se o prazo retro, a partir da confirmação pelo sistema, do recebimento do mesmo pelo interessado. O envio dar-se-á pelo e-mail informado na PROPOSTA apresentada nos

# PREFEITURA DO MUNICIPIO DE LEME

## GABINETE DO PREFEITO



autos, razão pela qual, deve o interessado atentar-se pela indicação de e-mail próprio, devidamente grafado.

8.2 As escrituras obedecerão às minutas dos Cartórios de Notas da Comarca de Leme, exceto no caso de utilização de FINANCIAMENTO BANCÁRIO, hipótese em que a escritura será elaborada pelo agente financeiro.

8.3 Correrão à conta do adquirente eventuais despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

8.4 Caberá à PREFEITURA disponibilizar ao Licitante vencedor informações para obtenção da documentação abaixo relacionada nos casos de FINANCIAMENTO BANCÁRIO, obedecido aos prazos estipulados no Edital:

- ◆ Certidão de Matrícula;
- ◆ Certidão de Tributos Estadual e Dívida Ativa Estadual (se for o caso);
- ◆ Inscrição do CNPJ/MF;
- ◆ Certidão de débitos relativos a Tributos Federais e Dívida Ativa da União;
- ◆ Cópia dos documentos pessoais do representante da PREFEITURA (Carteira de Identidade ou equivalente, CPF/MF e comprovante de residência);
- ◆ Instrumento legal que estabelece poderes ao representante da PREFEITURA.

8.5 A PREFEITURA, por ocasião da assinatura do instrumento firmado entre o adquirente e a instituição financeira, na qualidade de Vendedora, não assume quaisquer obrigações que não as decorrentes deste Edital.

8.6 Antes das correspondentes assinaturas, a Escritura Pública de Compra e Venda e/ou o instrumento relativo ao FINANCIAMENTO BANCÁRIO, elaborado pelo agente financeiro, será objeto de análise da Procuradoria do Município de Leme.

8.7 Caberá ao adquirente à iniciativa das providências necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção das guias e documentos exigíveis, momento em que deverá comprovar o recolhimento do Imposto Sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis e outros eventualmente exigíveis.

8.8 Lavrada a escritura, o adquirente deverá fornecer à PREFEITURA/SEC. DE OBRAS E PLANEJAMENTO URBANO, no prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogáveis a critério desta, desde que devidamente justificado, cópia autenticada da mesma, bem como da Certidão





de Matrícula atualizada do imóvel, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis – CRI, onde conste a compra efetivada.

**9. Forma e critérios de seleção do arrematante**

Poderá participar do processo licitatório, leilão do tipo maior lance ou oferta, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021 e que ofereça maior lance, igual ou superior ao valor de avaliação.

O licitante interessado em participar do leilão eletrônico deverá se credenciar previamente no sistema eletrônico, dentro do prazo previsto no edital.

**10. Estimativas do valor da contratação:**

O preço inicial dos bens imóveis foram estabelecidos em avaliações técnicas (anexas), e o final de cada lote será definido através do maior lance ou oferta proposta entre os arrematantes.

**11. Adequação orçamentária**

Não cabe ao presente objeto pois a forma de contratação será a alienação de bem imóvel não tendo despesas por parte do município, ficando com créditos decorrentes das alienações.

**12. Especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica:**

Não cabe ao presente objeto.

**13. Seguem anexos a minuta do edital, avaliações, leis autorizativas, matrículas dos imóveis e demais documentos pertinentes.**

Leme, de agosto de 2025

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

PREFEITO MUNICIPAL



## VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1D93-008E-0D81-EDA5

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



CLAUDEMIR APARECIDO BORGES (CPF 340.XXX.XXX-18) em 26/08/2025 10:29:02 GMT-03:00

Papel: Parte

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

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

<https://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/1D93-008E-0D81-EDA5>