



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

TERMO

**PROCESSO SEI n.º 018.00015864/2025-30
Contrato n.º 081/2025**

CONTRATO ADMINISTRATIVO Nº 081/2026, QUE FAZEM ENTRE SI O ESTADO DE SÃO PAULO, REPRESENTADO PELA DIRETORIA DE BENS IMOBILIÁRIOS, E O LEILOEIRO CARLO FERRARI.

O Estado de São Paulo, representado pela **SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO DIGITAL**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 39.467.292/0001-02, por sua **DIRETORIA DE BENS IMOBILIÁRIOS**, neste ato representada por sua Diretora **ALINE FERNANDA PINHEIRO**, portadora do CPF 367.147.958-23, no uso da competência conferida e demais legislação aplicável, doravante designado simplesmente **CONTRATANTE**, e o Leiloeiro **CARLO FERRARI**, estabelecido à Rua Celso de Almeida Leite, 184, Lote 34, Quadra C, Jardim Salto Grande 1, CEP 14.803-881, Araraquara, SP, portador do CPF sob o nº 372.027.738-05, doravante denominado **CONTRATADO**, tendo em vista o que consta no Processo SEI nº 018.00007099/2024-01 de que tratou o Edital de Credenciamento de Leiloeiro Oficial nº 001/2024 e em observância às disposições da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente contrato é a **prestação de serviços de estruturação de leilão público**, na forma eletrônica, presencial ou eletrônica e presencial, simultaneamente, para alienação de bens imóveis de propriedade do Estado de São Paulo, ou de suas autarquias e fundações, na forma do art. 76, I, da Lei federal nº 14.133, de 2021.

2. CLÁUSULA SEGUNDA – DA VIGÊNCIA OBJETO

2.1. O prazo de vigência deste contrato é de 12 (doze) meses, contado da data de assinatura, podendo ser prorrogado por uma única vez, em caso da não conclusão do procedimento de alienação no período original de vigência, mantidas as condições habilitatórias.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

3.1. Os custos deste contrato correm exclusivamente às expensas dos arrematantes, de modo que não se faz necessária a indicação de dotação orçamentária.

4. CLÁUSULA QUARTA – DO PAGAMENTO

4.1. O pagamento será realizado pelo(s) comprador(es) do(s) bem(ns) imóvel(is), à taxa de 5% do objeto arrematado, em momento anterior à homologação do certame, em prazo definido no edital de leilão.

4.2. Os custos relativos à publicidade e demais providências necessárias à promoção da divulgação dos leilões e as demais providências acessórias, serão suportados pelo leiloeiro oficial contratado, em especial a conferência de informações e documentos recebidos, ainda que obtidas de repartições públicas ou de terceiros, efetuando todas as correções aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade, na forma da lei, caso necessário.

4.3. Não cabe à Administração qualquer responsabilidade pela cobrança da comissão devida pelos arrematantes, nem pelos gastos despendidos pelo leiloeiro oficial para recebê-la.

4.4. Caso o leilão culmine em licitação deserta ou fracassada, ou, ainda, caso o certame seja suspenso por determinação judicial, à Administração não caberão quaisquer reembolsos ao leiloeiro oficial contratado.

4.5. Os valores decorrentes das arrematações serão depositados em conta de titularidade da Secretaria de Gestão e Governo Digital, CNPJ nº 39.467.292/0001-02, do Banco do Brasil S/A, Agência nº 1897-X e Conta Corrente nº 20996-1, ou na forma indicada em contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. Em face de não haver pagamento por parte da CONTRATANTE, não se aplicam, a este contrato, eventuais cláusulas de reajuste da avença.

6. CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO

6.1. São obrigações do CONTRATADO:

6.1.1. Conferir as informações e documentos recebidos, ainda que obtidas de repartições públicas ou de terceiros, efetuando todas as correções aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade, na forma da lei;

6.1.2. Exercer pessoalmente suas funções, não podendo delegá-las, senão por moléstia ou impedimento ocasional em seu preposto, na forma do art. 57 da IN DREI nº 52/22. As atividades-meio e/ou acessórias do leiloeiro, tais como apoio, guarda, logística, divulgação e organização da leiloeira poderão ser exercidas por empresas organizadoras de leilão, inclusive por meio de plataforma digital ou eletrônica, o que não afasta a responsabilidade pessoal e direta do leiloeiro no exercício de suas funções, conforme dispõe o art. 60 da citada Instrução Normativa;

6.1.3. Dispensar igual tratamento a todos os imóveis disponibilizados, tanto na publicidade como, e principalmente, na tarefa de identificar os possíveis interessados, independentemente do seu valor e da sua liquidez;

6.1.4. Realizar o(s) leilão(ões) público(s) dos imóveis relacionados em data previamente definida em conjunto com a Subsecretaria de Patrimônio do Estado, observadas as normas legais e editalícias;

6.1.5. Empreender ações e medidas que ressaltem as qualidades fáticas dos imóveis, para que obtenha o melhor valor de venda;

6.1.6. Disponibilizar aos interessados folhetos (*folders*), publicidade e marketing digital, conforme o caso e em quantidade compatível com a previsão do número de potenciais licitantes, identificando os imóveis a serem leiloados, com a antecedência necessária para a realização do leilão;

6.1.7. Disponibilizar catálogos dos bens, preferencialmente na forma digital, que deverão conter informações sobre: (i) a descrição correta dos bens, débitos, ônus, gravames e quaisquer restrições incidentes; (ii) órgão/entidade promotor do leilão; (iii) data do Leilão, com horário de início e previsão de término; (iv) local do leilão ou sítio eletrônico de sua realização; (v) local de visitação dos bens, com data, horário de início e término das visitas; (vi) listagem dos bens imóveis do Leilão, constando o número do lote, descrição do bem, matrícula/transcrição, restrições, ônus, gravames e valor do lance inicial;

6.1.8. Arcar com as despesas relativas à prestação dos serviços, salvo as relativas à produção dos Editais do Leilão e publicações legais;

6.1.9. Remeter, a possíveis interessados, cópia do edital do leilão;

6.1.10. Afixar faixas no local da realização do leilão, caso presencial, de modo a facilitar o acesso dos interessados;

6.1.11. Anunciar o leilão em jornal de grande circulação;

6.1.12. Divulgar o leilão através da internet, afixando fotos dos bens, bem como outros meios de publicidade e/ou marketing digital;

6.1.13. Publicar o edital de leilão e seu resultado no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, observado o disposto no art. 8º do Decreto estadual nº 68.422, de 2024;

6.1.14. Disponibilizar, no dia da realização do leilão, se presencial, um número de funcionários, facilmente identificáveis e capacitados para o bom desempenho das funções típicas do evento;

6.1.15. Disponibilizar local adequado, na hipótese de leilão presencial, para acomodação dos interessados, devendo ser dotado de sanitários, área coberta;

6.1.16. Providenciar os meios necessários para garantir a segurança dos imóveis a serem levados a leilão, dos interessados e demais pessoas envolvidas no evento nos dias a serem efetivados os leilões, especialmente no caso de leilão presencial;

6.1.17. Instalar equipamentos e sistema de informática para impressão de notas e controles administrativos;

6.1.18. Disponibilizar materiais de escritório, mesas e cadeiras em quantidade suficiente para os atendimentos;

6.1.19. Conduzir o leilão público com dinamismo, dentro dos princípios da impessoalidade, igualdade, moralidade e publicidade e demais que norteiam a Administração Pública, podendo negociar com o autor da melhor proposta condições mais vantajosas para a Administração, caso ela esteja abaixo do preço mínimo estipulado para arrematação, observado o disposto nos artigos 20 e 21 do Decreto estadual nº 68.422, de 2024;

6.1.20. Utilizar-se de seus equipamentos para as preleções de áudio durante a realização do leilão, seja na forma presencial e/ou eletrônica;

6.1.21. Dispor de sistema informatizado, que atenda aos requisitos constantes do art. 1º do Decreto estadual nº 68.422, de 2024, e que permita:

6.1.21.1. a operacionalização de todas as fases sucessivas do leilão previstas no Decreto estadual nº 68.422, de 2024, observada a hipótese do subitem 6.2 do Edital de credenciamento; e

6.1.21.2. a impressão de notas de venda em leilão, e emissão eletrônica das notas de arrematação;

- 6.1.22. Envidar esforços no sentido de se efetuar a venda de todos os imóveis;
- 6.1.23. Adotar as providências necessárias para agilizar o recebimento dos valores referentes aos imóveis alienados;
- 6.1.24. Informar à Subsecretaria de Patrimônio do Estado de São Paulo, logo após a conclusão do leilão, os lotes arrematados com os respectivos valores de alienação e qualificação dos arrematantes;
- 6.1.25. Prestar contas, no prazo assinalado pela Comissão de Alienação, mediante a apresentação de relatório detalhado, dos imóveis, dos arrematantes, dos valores, e de todos os procedimentos executados;
- 6.1.26. Assumir integral responsabilidade por eventuais danos causados à Administração ou a terceiros, em razão da prestação dos serviços objeto do contrato decorrente do credenciamento;
- 6.1.27. Responsabilizar-se pela observância e pelo cumprimento de todas as disposições legais pertinentes à realização do leilão, obrigando-se a reparar quaisquer danos decorrentes de erro, falha, omissão ou irregularidade;
- 6.1.28. Arcar com todos os encargos e obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, tributárias e comerciais, resultantes da execução do leilão, bem como pelo pagamento de quaisquer preços públicos que se tenham por devidos;
- 6.1.29. Responsabilizar-se por toda e qualquer indenização por danos pessoais, morais, materiais, lucros cessantes, trabalhistas causados à Administração ou a terceiros, por sua culpa ou de seus prepostos, decorrentes da execução dos serviços contratados;
- 6.1.30. Responsabilizar-se pelo bom comportamento do seu pessoal nos imóveis a serem leiloados, cujo acesso ser-lhe-á franqueado para a execução do objeto deste contrato, obrigando-se a afastar qualquer empregado cuja presença seja considerada inconveniente ao interesse do serviço, a critério da contratante;
- 6.1.31. Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na legislação pertinente e no edital de credenciamento;
- 6.1.32. Prestar informações e/ou esclarecimentos, concernentes à execução do leilão, que venham a ser solicitadas pela Administração e por órgão de controle;
- 6.1.33. Conceder o apoio necessário aos servidores que serão designados pela Subsecretaria de Patrimônio do Estado de São Paulo para o acompanhamento e fiscalização da prestação dos serviços;
- 6.1.34. Dar ciência à Subsecretaria de Patrimônio do Estado de São Paulo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços;
- 6.1.35. Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do contrato, respondendo administrativa, civil e criminalmente por sua indevida divulgação e incorreta ou inadequada utilização;
- 6.1.36. Informar endereço eletrônico de e-mail, que servirá para todas as comunicações institucionais, inclusive para fins de contagem de prazo;
- 6.1.37. Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal do contrato ou autoridade superior e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- 6.1.38. Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do contrato, os serviços nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- 6.1.39. Conduzir os seus negócios, em atendimento à Lei nº 12.846, de 2013, e ao Decreto estadual nº 67.301, de 2022, de forma a coibir fraudes, corrupção e quaisquer outros atos

lesivos à Administração Pública, nacional ou estrangeira, de modo que o Contratado não poderá oferecer, dar ou se comprometer a dar a quem quer que seja, tampouco aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, por conta própria ou por intermédio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou benefícios de qualquer espécie relacionados de forma direta ou indireta ao objeto deste contrato, o que deve ser observado, ainda, pelos seus prepostos e colaboradores.

6.1.39.1. O descumprimento das obrigações previstas neste subitem poderá submeter o Contratado à extinção unilateral do contrato, a critério do Contratante, sem prejuízo da aplicação das sanções penais e administrativas cabíveis e, também, da instauração do processo administrativo de responsabilização de que tratam a Lei nº 12.846, de 2013, e o Decreto estadual nº 67.301, de 2022.

6.1.39.2. O Contratado obriga-se a não admitir a participação, na execução deste contrato, de:

6.1.39.2.1. agente público de órgão ou entidade licitante ou contratante, ou terceiro que auxilie a condução da contratação na qualidade de integrante de equipe de apoio, profissional especializado ou funcionário ou representante de empresa que preste assessoria técnica, nos termos dos §§ 1º e 2º do artigo 9º da Lei nº 14.133, de 2021;

6.1.39.2.2. pessoa que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que tenha desempenhado função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, nos termos do inciso IV do artigo 14 e/ou parágrafo único do artigo 48 da Lei nº 14.133, de 2021;

6.1.39.2.3. pessoas que se enquadrem nas demais vedações previstas no artigo 14 da Lei nº 14.133, de 2021.

6.1.40. Adotar as providências necessárias previstas no artigo 19 do Decreto estadual nº 68.422, de 2024, em relação aos eventuais ocupantes de boa-fé dos bens, nos termos do artigo 77 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

6.1.41. Manter a documentação de cada imóvel à disposição dos interessados, em endereço indicado no edital de leilão, sem prejuízo do disposto no subitem 8.1.3 da cláusula oitava;

6.1.42. Concretizar a arrematação, mediante formalização do recibo de arrematação e Instrumento de Compra e Venda ou Escritura Pública em nome do arrematante, nos termos definidos no edital do leilão de imóveis, visando à tradição do(s) imóvel(is).

7. CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

7.1. São obrigações da CONTRATANTE:

7.1.1. Assegurar o livre acesso ao leiloeiro oficial e a seus empregados, quando devidamente identificados, aos imóveis que serão leiloados;

7.1.2. Informar sobre a eventual ocupação do(s) imóvel(is) a ser(em) alienado(s);

7.1.3. Prestar todas as informações e esclarecimentos que o leiloeiro contratado e seus empregados encarregados da execução do leilão venham a solicitar para o desenvolvimento dos trabalhos;

7.1.4. Acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, na forma prevista pela Lei federal nº 14.133, de 2021, e pelo decreto estadual que rege a matéria;

7.1.5. Fornecer o apoio técnico e institucional formal para facilitar o acesso da contratada a todas as informações, instituições e entidades necessárias à consecução dos objetivos do respectivo contrato.

7.1.6. Comunicar ao leiloeiro oficial contratado toda e qualquer ocorrência relacionada com a execução do objeto contratual, diligenciando nos casos que exigem providências corretivas;

7.1.7. Manifestar, via o Conselho do Patrimônio Imobiliário, sobre o preço mínimo e as condições de venda, nos termos do Decreto estadual nº 68.422, de 2024;

7.1.8. Promover toda a fase preparatória do leilão, na forma do art. 7º do Decreto estadual nº 68.422, de 2024;

7.1.9. Encaminhar os autos, ao final da fase preparatória, para o órgão de assessoramento jurídico, para fins de controle prévio de legalidade.

7.1.10. Promover as publicações do inteiro teor do edital, na forma do parágrafo único do artigo 9º do Decreto estadual nº 68.422, de 2024, sem prejuízo da publicação do edital no PNPC, pelo contratado, e demais formas de divulgação a serem por ele efetivadas.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA EXECUÇÃO DO OBJETO

8.1. O Contrato deverá ser executado conforme a seguinte modelagem:

8.1.1. Em até 3 (três) dias úteis após a assinatura do contrato, será realizada reunião de alinhamento junto à CONTRATANTE, para fins de comunicação de diretrizes e de definição das tarefas relativas à condução do leilão, estabelecendo-se cronograma de execução;

8.1.2. Haverá registro em ata da reunião de que trata o subitem 8.1.1 deste Contrato;

8.1.3. Os imóveis a serem alienados deverão estar em exposição nos endereços indicados em sítio eletrônico próprio à Administração e ao leiloeiro oficial, para fins de comunicação sobre a possibilidade de visita dos interessados, devendo o CONTRATADO dispor de pelo menos 1 (um) funcionário nos dias e horários indicados pelo edital de leilão;

8.1.4. O CONTRATADO deverá elaborar um plano de ações de marketing e submetê-lo ao CONTRATANTE, para validação, com o objetivo de atingir ao máximo os possíveis segmentos interessados na arrematação dos imóveis, através de mídia eletrônica e/ou impressa, além de outros meios que entender adequado ao caso, em prazo a ser definido na reunião de que trata o subitem 8.1.1 deste Contrato;

8.1.5. Caberá ao CONTRATANTE a publicação dos editais do leilão na imprensa oficial;

8.1.6. Demais publicações eletrônicas e em jornal de grande circulação, respeitado o prazo legal, ficarão sob responsabilidade do CONTRATADO, inclusive todos os custos associados, podendo, algumas dessas publicações, serem realizadas de forma suplementar pelo CONTRATANTE;

8.1.7. Em até 02 (dois) dias úteis após o encerramento do certame, o CONTRATADO deverá providenciar a entrega ao CONTRATANTE de relatório, em formato digital, no qual deverá ser informado o resultado e a performance de lances relativos aos imóveis inclusos naquele leilão, bem como a qualificação dos arrematantes;

8.1.8. Deverá ser incluso no relatório de que trata o subitem 8.1.7 deste Contrato a divulgação realizada para o leilão, número de visitantes, número de interessados com lances cadastrados, número de compradores com lance, número de lances obtidos, valores de lance, número de imóveis vendidos através de resultado consolidado (valores totais) com visualização gráfica e de forma analítica;

8.1.9. Além das informações do relatório citado no item 8.1.7 deste Contrato, deverão ser fornecidas as informações completas de todos os compradores cadastrados no leilão

(nome completo e CPF), login utilizado no sistema, data de cadastro no sistema, endereço físico completo, endereço eletrônico (e-mail de contato), relação dos imóveis ofertados no leilão, cópia do Edital do leilão, ágio em percentual sobre o valor de avaliação, relação de imóveis efetivamente vendidos, de vendas canceladas, de imóveis sem lance, procedência de lances por cidade, evolução de lances por lote (incluindo todos os lances dados por todos os compradores) e prestação de contas;

8.1.10. Caberá ao CONTRATADO prestar assistência técnica e orientação aos usuários, em tempo real e/ou através de meio eletrônico, quando necessário à perfeita execução do leilão;

8.1.11. O CONTRATADO deverá disponibilizar canal de comunicação para contato pelos interessados na aquisição dos imóveis a serem leiloados, através de meio eletrônico (por e-mail e chat online) e serviço telefônico para orientação sobre o processo de leilão e a forma de participação;

8.1.12. O canal de comunicação de que trata o subitem 8.1.11 deste Contrato deverá atender de forma satisfatória a demanda por informações dos interessados, ficando, ainda, responsável por prover a estrutura física, de pessoal e de capacitação deles para a realização dessa atividade.

8.1.13. Sempre que realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais no âmbito da execução do objeto deste contrato, as partes deverão observar as normas previstas na Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD), com suas alterações subsequentes, e as demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

CLÁUSULA NONA - DA GESTÃO DO CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

9.1. O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei federal nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

9.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do Contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

9.3. O CONTRATADO deverá indicar, mediante declaração, preposto, aceito pela fiscalização, durante o período de vigência do contrato, para representá-lo administrativamente, sempre que for necessário.

9.4. A indicação de que trata o subitem 9.3 deste Contrato deverá discriminar o nome completo, número do CPF e documento de identidade do preposto, além de sua qualificação profissional.

9.5. Será designado, nos termos da legislação pertinente, os fiscais e o gestor do contrato, pela parte do CONTRATANTE.

9.6. Toda a comunicação formal do contrato será realizada, formalmente via e-mail indicado pelas partes, sendo os prazos decorrentes contados a partir dos recebimentos das mensagens.

9.7. A fiscalização contratual seguirá as regras do Decreto estadual nº 68.220, de 2023.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUBCONTRATAÇÃO

10.1. É vedada a subcontratação, sendo pessoal e indelegável o exercício das funções de leiloeiro em certames públicos, sem prejuízo de indicação de empresas organizadoras de leilão para a execução das atividades meio e/ou acessórias, nos termos dos artigos 57 e 60 da IN DREI nº 52, de 2022.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA INDICAÇÃO DE EMPRESA ORGANIZADORA DE LEILÃO

11.1. Na hipótese de indicação de empresa organizadora de leilão para fins de execução de atividades meio ou acessórias do leiloeiro, conforme dispõe o art. 60 da IN DREI nº 52, de 2022, deverão ser apresentados pelo CONTRATADO:

11.1.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas;

11.1.2. Contrato social ou ato constitutivo;

11.1.3. Provas de regularidade fiscal ou trabalhista.

11.2. A empresa de que trata o subitem 11.1 deste Contrato não poderá estar impedida de licitar ou de contratar com a Administração, observado, no que couber, o disposto no art. 14 da Lei federal nº 14.133, de 2021.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. O CONTRATADO estará sujeito às sanções administrativas nos termos dos artigos 155 a 163 da Lei federal nº 14.133, de 2021, sem prejuízo de sanções civis e penais, nos termos de legislação própria.

12.2. O CONTRATADO estará sujeito à seguinte tabela de multas:

Deixar de:	Valor da multa (em percentuais do valor de avaliação dos bens a serem leiloados)
Conferir as informações e documentos recebidos, ainda que obtidas de repartições públicas ou de terceiros, efetuando todas as correções aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade, na forma da lei	0,2%
Exercer pessoalmente suas funções, sem previsão legal	0,3%
Deixar de apresentar o plano de marketing no prazo exigido pela Administração	0,1% por dia de atraso
Deixar de cumprir o cronograma de execução do leilão, culminando em atraso na realização do certame	0,1% por dia de atraso
Manter as condições de habilitação, durante a execução do contrato	0,3%
Cientificar a Subsecretaria de Patrimônio do Estado de São Paulo, imediatamente e por escrito, de qualquer anormalidade que verificar na execução dos serviços	0,1%, por ocorrência
Prestar contas, no prazo assinalado pela Comissão de Alienação, mediante a apresentação de relatório detalhado, dos imóveis, dos arrematantes, dos valores, e de todos os procedimentos executados	0,1% por dia de atraso

Deixar de:	Valor da multa (em percentuais do valor de avaliação dos bens a serem leiloados)
Manter absoluto sigilo das informações que porventura lhe serão disponibilizadas em razão da execução do objeto, sendo defeso seu uso, divulgação, ou reprodução sob qualquer pretexto	0,4%
Disponibilizar estrutura adequada em termos físicos e de pessoal, para a realização de leilões presenciais	0,5%
Empregar plataforma eletrônica em consonância com as disposições legais	0,3% por ocorrência
Cumprir outras condutas previstas em edital e em contrato	0,2% por ocorrência

12.3. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar, e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas cumulativamente com as multas, garantido o exercício de prévia e ampla defesa, e deverão ser registradas no SICAF e no “Sistema Eletrônico de Aplicação e Registro de Sanções Administrativas – e-Sanções”, no endereço www.esancoes.sp.gov.br.

12.4. Os atos previstos como infrações administrativas na lei de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei Federal nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O presente Termo de Contrato poderá ser rescindido nas hipóteses do art.º 137 da Lei federal nº 14.133, de 2021, garantidos o contraditório e ampla defesa ao CONTRATADO.

13.2. Se for constatada irregularidade no procedimento auxiliar ou na execução contratual, caso não seja possível o saneamento, a decisão pelo Contratante sobre a suspensão da execução ou sobre a declaração de nulidade do contrato somente será adotada na hipótese em que se revelar medida de interesse público, observado o disposto nos artigos 147 a 149 da Lei nº 14.133, de 2021, conferindo-se ao Contratado oportunidade para prévia manifestação e participação na instrução.

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS ALTERAÇÕES RESCISÃO

14.1. Eventuais alterações contratuais deverão ser promovidas mediante celebração de termo aditivo, respeitadas as disposições da Lei nº 14.133, de 2021, admitindo-se que, nos casos de justificada necessidade de antecipação de seus efeitos, a formalização do aditivo ocorra no prazo máximo de 1 (um) mês. (art. 132 da Lei nº 14.133, de 2021).

14.2. Registros que não caracterizam alteração do contrato podem ser realizados por simples apostila, dispensada a celebração de Termo Aditivo, na forma do art. 136, da Lei nº 14.133 de 2021.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas aplicáveis à matéria e, complementarmente, normas e princípios gerais dos contratos.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16.1. Elege-se o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo para a solução de eventuais litígios decorrentes da execução deste Termo de Contrato.

São Paulo, na data da assinatura digital.

assinado digitalmente
ALINE FERNANDA PINHEIRO
Diretora
Diretoria de Bens Imobiliários
Subsecretaria de Patrimônio do Estado
Secretaria de Gestão e Governo Digital

assinado digitalmente
CARLO FERRARI
Leiloeiro

TESTEMUNHAS:

assinado digitalmente
RENATA POFFO DE ALMEIDA BARBOSA
Chefe de Divisão de Contratos
CPF 324.698.958-39

assinado digitalmente
DANIELLE REIS QUEIROGA DE FRANÇA
Coordenadora de Licitações e Contratos
CPF 320.107.498-55

ANEXO I

DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS, AVALIAÇÕES E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

(Incluído ao final do contrato)



Documento assinado eletronicamente por **Aline Fernanda Pinheiro, Diretora**, em 08/01/2026, às 12:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Janine dos Reis Barbosa de Barros, Assessor Técnico I**, em 08/01/2026, às 17:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Danielle Reis Queiroga de França, Coordenadora**, em 08/01/2026, às 17:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **CARLO FERRARI, Usuário Externo**, em 08/01/2026, às 18:15, 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 **0093048016** e o código CRC **05D53850**.



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

TERMO DE CIÊNCIA DE NOTIFICAÇÃO

ANEXO LC-01 - TERMO DE CIÊNCIA E DE NOTIFICAÇÃO

CONTRATANTE: SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO DIGITAL

CONTRATADO: CARLO FERRARI

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 081/2025

OBJETO: Prestação de serviços de estruturação de leilão público, na forma eletrônica, presencial ou eletrônica e presencial, simultaneamente, para alienação de bens imóveis de propriedade do Estado de São Paulo

Pelo presente TERMO, nós, abaixo identificados:

1. Estamos CIENTES de que:

- a) o ajuste acima referido, seus aditamentos, bem como o acompanhamento de sua execução contratual, estarão sujeitos a análise e julgamento pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, cujo trâmite processual ocorrerá pelo sistema eletrônico;
- b) poderemos ter acesso ao processo, tendo vista e extraindo cópias das manifestações de interesse, Despachos e Decisões, mediante regular cadastramento no Sistema de Processo Eletrônico, em consonância com o estabelecido na Resolução nº 01/2011 do TCESP;
- c) além de disponíveis no processo eletrônico, todos os Despachos e Decisões que vierem a ser tomados, relativamente ao aludido processo, serão publicados no Diário Oficial Eletrônico do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo (<https://doe.tce.sp.gov.br/>), em conformidade com o artigo 90 da Lei Complementar nº 709, de 14 de janeiro de 1993, iniciando-se, a partir de então, a contagem dos prazos processuais, conforme regras do Código de Processo Civil;
- d) as informações pessoais dos responsáveis pela contratante e interessados estão cadastradas no módulo eletrônico do “Cadastro Corporativo TCESP – CadTCESP”, nos termos previstos no Artigo 2º das Instruções nº 01/2024, conforme “Declaração(ões) de Atualização Cadastral” anexa (s);
- e) é de exclusiva responsabilidade do contratado manter seus dados sempre atualizados.

2. Damo-nos por NOTIFICADOS para:

- a) O acompanhamento dos atos do processo até seu julgamento final e consequente publicação;
- b) Se for o caso e de nosso interesse, nos prazos e nas formas legais e regimentais, exercer o direito de defesa, interpor recursos e o que mais couber.

São Paulo/SP, na data da última assinatura digital

AUTORIDADE MÁXIMA DO ÓRGÃO/ENTIDADE:

Nome: CAIO MÁRIO PAES DE ANDRADE

Cargo: Secretário de Gestão e Governo Digital

CPF: 326.865.105-44

RESPONSÁVEL PELA AUTORIZAÇÃO DA INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO:

Nome: DIEGO CÉSAR SANTANA MENDES

Cargo: Diretor de Administração

CPF: 741.728.401-91

RESPONSÁVEIS QUE ASSINARAM O AJUSTE:

Pelo contratante:

Nome: ALINE FERNANDA PINHEIRO

Cargo: Diretora

CPF: 367.147.958-23

Assinatura: assinado digitalmente

Pela contratada:

Nome: CARLO FERRARI

Cargo: Leiloeiro Oficial

CPF: 372.027.738-05

Assinatura: assinado digitalmente

ORDENADOR DE DESPESAS DA CONTRATANTE:

Nome: ALINE FERNANDA PINHEIRO

Cargo: Diretora

CPF: 367.147.958-23

Assinatura: assinado digitalmente

GESTOR(A) DO CONTRATO:

Nome: WANDA ELAINE RIBEIRO COSTA

Cargo: Coordenadora

CPF: 259.374.168-64

Assinatura: assinado digitalmente

GESTOR DO CONTRATO (Substituto):

Nome: JANINE DOS REIS BARBOSA DE BARROS

Cargo: Assistente Técnico I - CDAI

CPF: 225.641.628-35

Assinatura: assinado digitalmente

FISCAL ADMINISTRATIVO DO CONTRATO:

Nome: ANDERSON LUCAS MEIRA DA SILVA

Cargo: Assistente Técnico I

CPF: 411.219.528-10

Assinatura: assinado digitalmente

FISCAL ADMINISTRATIVO DO CONTRATO (Substituto):

Nome: CAMILA RIBEIRO DE LIMA

Cargo: Assistente Técnico I

CPF: 431.289.958-42

Assinatura: assinado digitalmente

(*) - O Termo de Ciência e de Notificação deve identificar as pessoas físicas que tenham concorrido para a prática do ato jurídico, na condição de ordenador da despesa; de partes contratantes; de responsáveis por ações de acompanhamento, monitoramento e avaliação; de responsáveis por processos licitatórios; de responsáveis por prestações de contas; de responsáveis com atribuições previstas em atos legais ou administrativos e de interessados relacionados a processos de competência deste Tribunal. Na hipótese de prestações de contas, caso o signatário do parecer conclusivo seja distinto daqueles já arrolados como subscritores do Termo de Ciência e de Notificação, será ele objeto de notificação específica.

São Paulo, na data da assinatura digital.



Documento assinado eletronicamente por **Wanda Elaine Ribeiro Costa, Coordenadora**, em 08/01/2026, às 17:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Anderson Lucas Meira Da Silva, Assistente Técnico I**, em 08/01/2026, às 17:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Janine dos Reis Barbosa de Barros, Assessor Técnico I**, em 08/01/2026, às 17:06, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Diego César Santana Mendes, Diretor**, em 08/01/2026, às 17:09, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Camila Ribeiro De Lima, Assistente Técnico I**, em 08/01/2026, às 17:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Aline Fernanda Pinheiro, Diretora**, em 08/01/2026, às 17:40, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **CARLO FERRARI, Usuário Externo**, em 08/01/2026, às 18:16, 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 **0093871014** e o código CRC **80A000D7**.



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

DECLARAÇÃO

ANEXO LC-02 - DECLARAÇÃO DE DOCUMENTOS À DISPOSIÇÃO DO TCE-SP

CONTRATANTE: SECRETARIA DE GESTÃO E GOVERNO DIGITAL

CNPJ Nº: 39.467.292/0001-02

CONTRATADO: CARLO FERRARI

CPF Nº: 372.027.738-05

CONTRATO Nº (DE ORIGEM): 081/2025

NA DATA DA ASSINATURA DIGITAL

VIGÊNCIA: 12 (doze) meses

OBJETO: Prestação de serviços de estruturação de leilão público

VALOR (R\$): Não se aplica.

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados.

Em se tratando de obras/serviços de engenharia:

Declaro(amos), na qualidade de responsável(is) pela entidade supra epigrafada, sob as penas da Lei, que os demais documentos originais, atinentes à correspondente licitação, em especial, os a seguir relacionados, encontram-se no respectivo processo administrativo arquivado na origem à disposição do Tribunal de Contas do Estado de São Paulo, e serão remetidos quando requisitados:

- a) memorial descritivo dos trabalhos e respectivo cronograma físico-financeiro;
- b) orçamento detalhado em planilhas que expressem a composição de todos os seus custos unitários;
- c) previsão de recursos orçamentários que assegurem o pagamento das obrigações decorrentes de obras ou serviços a serem executados no exercício financeiro em curso, de acordo com o respectivo cronograma;
- d) comprovação no Plano Plurianual de que o produto das obras ou serviços foi contemplado em suas metas;

e) as plantas e projetos de engenharia e arquitetura.

São Paulo/SP, na data da última assinatura digital

assinado digitalmente

ALINE FERNANDA PINHEIRO

Diretora

Diretoria de Bens Imobiliários

Subsecretaria de Patrimônio do Estado

Secretaria de Gestão e Governo Digital



Documento assinado eletronicamente por **Aline Fernanda Pinheiro, Diretora**, em 08/01/2026, às 12:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Janine dos Reis Barbosa de Barros, Assessor Técnico I**, em 08/01/2026, às 17:06, 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 **0093871802** e o código CRC **29BAAE08**.



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Gestão e Governo Digital
Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários**

INFORMAÇÃO

Nº do Processo: 018.00021801/2024-31

Interessado: Subsecretaria de Patrimônio do Estado - SPE

Assunto: Processo de Contratação de Leiloeiro - Leilão nº 21/2025

Por meio desta, a Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários (CDAI) informa os dados do imóvel cadastrado no Sistema de Gerenciamento de Imóveis – **SGI 8.099**:

ITEM 01 – PROCESSO nº 018.00021801/2024-31

a) Descrição e endereço

Imóvel urbano, localizado na Rua Constantino de Souza, 1.389, Campo Belo, São Paulo/SP.

Área de terreno de 170,00m²

Frente Principal/Secundária: 10,00m de frente

Padrão Construtivo: Médio, Área construída: 80,00 m².

b) Matrícula/Transcrição

Matrícula nº 274.004 do 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (SEI 0089344479), atualizada em 04/11/2025, atendendo ao Parecer Referencial 04/25 - item 11.2.3, i.

b) Situação do Imóvel

O imóvel foi incorporado ao patrimônio do Estado por meio de **desapropriação realizada pelo DER**, após análise, constatou-se junto à Autarquia, que parte da área do imóvel foi absorvida pelo passeio afeto a Avenida Jornalista Roberto Marinho (SEI 0082867852 e 0082868162), e **o remanescente foi doado para a Fazenda através da Escritura Pública de Doação** lavrada no 15º Cartório de Notas de São Paulo/SP, livro nº 3.059 - páginas nº 121/138, datada de 16/06/2020 (**descrito sob nº 40**, transcrição 117.082 – SEI 0041774441).

Conforme consta na matrícula, o imóvel possui 11,00 m de frente por 20,00 m de profundidade. No entanto, segundo esclarecimentos do Departamento de Estradas de Rodagem (DER), as medidas reais são de 10,00 m de frente, com 18,00 m de profundidade do lado esquerdo e 16,00 m do lado direito, totalizando uma área remanescente de 170,00 m². O imóvel possui área construída de 80 m² e, atualmente, encontra-se sob a administração da Secretaria de Gestão e Governo Digital (SGGD).

Cumpre esclarecer que diante do artigo 77 da Lei nº 14.133/2021, se cabível, será

concedido direito de preferência ao licitante que ocupa o referido imóvel, tendo em vista a possibilidade de ocupação de BOA-FÉ, **autorizada pelo DER**, sob o Termo de Formalização de **Autorização de Uso nº 009/98** na data de **17/06/1998**, em favor de **Alfredo dos Santos (SEI 0083427589)**. Reforçamos que, caso o ocupante ainda esteja no imóvel, o notificaremos em momento oportuno, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data de encerramento do prazo para apresentação de propostas, conforme Decreto 68.422/2024, art. 19, § 1º.

A alienação do imóvel em tela, está autorizada conforme previsto no artigo 11, inciso I da Lei nº 16.338/16, considerando ser área de terreno inferior a 5.000,00 m², estando, portanto, atendido o requisito da autorização legislativa e em observância à atual política de contenção de despesas, de desmobilização dos próprios estaduais e o interesse público (SEI 0053014450).

No referido laudo também consta que no terreno avaliado encontra-se edificada casa residencial em aparente péssimo estado de conservação, necessitando de reparos importantes. No entanto, não foi possível realizar qualquer vistoria interna das benfeitorias, visto que possuem moradores diversos, e que **provavelmente tais benfeitorias são frutos de invasões** que ocorreram no terreno ao longo dos tempos.

d) Débitos e eventuais ônus incidentes sobre o imóvel

Em caso da expedição da Certidão Negativa ou Positiva de Débito Imobiliários, venha apontar a existência de eventuais ônus ou débitos incidentes sobre o próprio estadual, será de responsabilidade da Fazenda Pública do Estado de São Paulo sua análise e regularização - item 11.2.2, i do **PR 04/25**. (SEI 0080044490).

e) 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.

f) Valor do imóvel e dados do Laudo Técnico de Avaliação

Para determinar o valor mínimo para venda do imóvel foi elaborado Laudo Técnico de Avaliação pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), no qual, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, o imóvel foi avaliado em **R\$ 627.000,00** (Seiscentos e vinte e sete mil Reais), data-base de **novembro/2025**. (SEI 0083351209).

No laudo mencionado contém mais detalhes como ocupação, benfeitorias e estado de conservação do imóvel - item 11.2.3, ii e iii do PR 04/25.

g) Valor do Sinal

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

h) Número máximo de parcelas

60 (sessenta) parcelas mensais

São Paulo, data da assinatura digital.

Wanda Elaine Ribeiro Costa

Coordenadora
Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários - CDAI
Subsecretaria de Patrimônio do Estado



Documento assinado eletronicamente por **Wanda Elaine Ribeiro Costa, Coordenador**, em 01/12/2025, às 14:11, 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 **0090634896** e o código CRC **94ED284D**.



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Gestão e Governo Digital
Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários**

INFORMAÇÃO

Nº do Processo: 018.00015864/2025-30

Interessado: Subsecretaria de Patrimônio do Estado - SPE

Assunto: Processo de Contratação de Leiloeiro - Leilão 21/2025

Por meio desta, a Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários (CDAI) informa os dados do imóvel cadastrado no Sistema de Gerenciamento de Imóveis – **SGI 22.996**:

ITEM 02 – PROCESSO nº 018.00000270/2023-62

a) Descrição e endereço

Imóvel urbano, localizado na Rua Pedro Setti, nº. 186, Vila Olga, São Bernardo do Campo/SP, CEP 09720-370.

Área de terreno de 245,59m²

Frente Principal/Secundária: 7,00

Padrão Construtivo: Barracos originados de invasão.

b) Matrícula/Transcrição

Matrícula nº 51.744 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo (SEI 0089128654), atualizada em 12/11/2025, atendendo ao Parecer Referencial 04/25 - item 11.2.3, i.

b) Situação do Imóvel

O imóvel foi incorporado ao patrimônio do Estado por meio de doação da Companhia Metropolitana de São Paulo - Metrô, após **desapropriação amigável**, conforme Decreto nº. 51.075 de 11/12/1968 e nos termos da Escritura Pública lavrada no 14º. Tabelionato de Notas da Comarca da Capital/SP, datada de 21/06/2000, **item 33** do referido documento (SEI 0153466).

Conforme consta na matrícula 51.744, o imóvel possui frente: 0,71 + 6,30m no alinhamento da Rua Pedro Setti: 3,50m – no canto chanfrado concordando os alinhamentos das Ruas Pedro Setti e Carlos Miele: 22.95m no alinhamento da Rua Carlos Miele: divisa lateral esquerda: 24,97m, confrontando com o imóvel de nº 182 da Rua Pedro Setti: fundos 10m. O imóvel em referência encontra-se sob a administração da Secretaria de Gestão e Governo Digital (SGGD).

O próprio estadual encontra-se **invadido**, assim que teve ciência do fato, foi acionada à d. Procuradoria do Contencioso Ambiental e Imobiliário - PCAI que tomou as devidas medidas

para resguardar a propriedade do Estado propondo **Ação de Reintegração de Posse** com Pedido Liminar para Desocupação de Imóvel de Propriedade do Estado (SEI 0074682430) distribuído o processo que tramita perante a 1ª Vara da Fazenda Pública da Comarca de São Bernardo do Campo sob o nº. **1032066-12.2019.8.26.0564, ajuizada em 05/12/2019.**

O d. Magistrado que conduz a lide deferiu a liminar pleiteada (fls. 25 SEI 0074682430) para a desocupação do imóvel e determinada a citação dos ocupantes, conforme se verifica no compulsar dos autos, consta nos autos notícia do cumprimento do mandado expedido, estando a Defensoria Pública do Estado de São Paulo defendendo alguns dos invasores e outros habilitados por meio de representação por causídico particular, os autos estão conclusos para decisão do magistrado.

A alienação do imóvel em tela, está autorizada conforme previsto no artigo 11, inciso I da Lei nº. 16.338/16, considerando ser área de terreno inferior a 5.000,00 m², estando, portanto, atendido o requisito da autorização legislativa e em observância à atual política de contenção de despesas, de desmobilização dos próprios estaduais e o interesse público (SEI 0074736275).

No referido laudo também consta que, o setor técnico especializado em regulação fundiária da CDHU, confirma a metragem do terreno “Terreno urbano com frente para Rua Pedro Setti, esquina com a Rua Carlos Miéle, com topografia plana ao nível da rua e consistência do solo seca, com área total de 245,59 m². fls. 12, ainda, necessário destacar que a CDHU em seu laudo avaliativo às fls. 12 (SEI 0074650169) anotou que: “Apesar do imóvel avaliando possuir mercado favorável e aspectos valorizantes devido à sua localização, entendemos, entretanto, que o mesmo apresenta baixa liquidez, pois se **encontra ocupado** e para um futuro uso, as edificações atuais ali existentes (barracos de padrão simples), não oferecerão a possibilidade de readequação ou reforma.”

c) Débitos e eventuais ônus incidentes sobre o imóvel

A existência de eventuais ônus ou débitos incidentes sobre o bem constam no documento (SEI 0088473578), e o responsável por sua regularização será Estado - item 11.2.2, i do PR 04/25 (SEI 0074736428).

O imóvel possui débitos de IPTU, de aproximadamente R\$ 52.523,95 (cinquenta e dois mil quinhentos e vinte e três reais e noventa e cinco centavos), atualizados até o mês de outubro/2025, e serão devidamente atualizados para a publicação do edital (SEI 0088473578).

Tais pendências estão sendo analisadas e serão regularizadas, sendo devidamente informados em Edital.

e) Situação Jurídica

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 (SEI 0074682430).

f) Valor do imóvel e dados do Laudo Técnico de Avaliação

Para determinar o valor mínimo para venda do imóvel foi elaborado Laudo Técnico de Avaliação pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), no qual, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, o imóvel foi avaliado em **R\$ 760.000,00** (Setecentos e sessenta mil Reais), data-base de **abril/2025.** (SEI 0074650169).

No laudo mencionado contém mais detalhes como ocupação, benfeitorias e estado de conservação do imóvel - item 11.2.3, ii e iii do PR 04/25.

g) Valor do Sinal

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

h) Número máximo de parcelas

60 (sessenta) parcelas mensais

São Paulo, data da assinatura digital.

Wanda Elaine Ribeiro Costa

Coordenadora

Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários - CDAI

Subsecretaria de Patrimônio do Estado



Documento assinado eletronicamente por **Wanda Elaine Ribeiro Costa, Coordenador**, em 01/12/2025, às 15:07, 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 **0090691662** e o código CRC **41FC90F8**.



**Governo do Estado de São Paulo
Secretaria de Gestão e Governo Digital
Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários**

INFORMAÇÃO

Nº do Processo: 018.00015864/2025-30

Interessado: Subsecretaria de Patrimônio do Estado - SPE

Assunto: Processo de Contratação de Leiloeiro - Leilão 21/2025

Por meio desta, a Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários (CDAI) informa os dados do imóvel cadastrado no Sistema de Gerenciamento de Imóveis – **SGI 7977**:

ITEM 03 – PROCESSO nº 018.00029711/2024-99

a) Descrição e endereço

Imóvel urbano, localizado na Rua Emboabas, n.º 638, bairro Brooklyn Paulista, município de São Paulo/SP.

Área de terreno de 500,00m²

Frente Principal/Secundária: 10m

Área Construída: 290,00m²

b) Matrícula/ Transcrição

Matrícula nº 136.238 da lavra do Oficial do 15º. Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (SEI 0088007770) , atualizada em 03/11/2025, atendendo ao Parecer Referencial 04/25 - item 11.2.3, i).

c) Situação do Imóvel

O imóvel foi incorporado ao patrimônio do Estado por meio de desapropriação homologada por sentença de 21 de junho de 1974, com termo de acordo de 28 de maio de 1974, ratificado em 20 de junho de 1974, título formado por carta de adjudicação passada em 27 de maio de 1974, subscrita pela Escrivã Diretora do 2º. Ofício e assinado pelo MM. Juiz de Direito da 2ª. Vara, ambos dos Feitos da Fazenda Pública do Estado de São Paulo, extraídos dos autos do processo de desapropriação de nº. 507/1974 foi transmitida a propriedade ao Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo-DER conforme o registro (R.01) da matrícula supracitada (SEI **0076161974**).

Ainda consta, no registro (R.3) da matrícula supracitada (SEI **0076161974**) que por meio da escritura de 12 de janeiro de 2006 da lavra do 7º. Tabelião de Notas da Comarca da Capital/SP, no Livro nº. 5696, página 359, apresentada a registro por certidão passada em 13 de novembro de 2006, o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo-DER realizou doação a Fazenda do Estado de São Paulo (FESP). A alienação onerosa do próprio estadual se dará por meio de licitação na modalidade leilão, conforme previsto na legislação vigente.

Cumpra esclarecer que a notificação ao expropriado, se cabível, considerados os termos do artigo 520 do Código Civil, será providenciada em momento oportuno, em atendimento ao artigo 19, parágrafo 2º. do Decreto Estadual de nº. 68.422/2024 e artigo 77 de Lei Federal nº. 14.133/2021.

Atualmente, o imóvel encontra-se desocupado, conforme Laudo Técnico apresentado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo – CDHU (SEI **0079054363**), o estado de conservação do imóvel, encontra-se precário, em estado de Conservação “F”, a qual descreve-se:

“Sobre o terreno avaliando encontra-se uma edificação residencial inacabada e abandonada. Estima-se que as obras foram paralisadas quando a construção estava em torno de 35%, visto que, de acordo com a vistoria, foi possível observar as etapas de estruturas (fundações e supraestrutura) e alvenarias de fechamento concluídas. Aparentemente também houve um incêndio em algumas partes da edificação e invasões para fins de ocupação e saques, contribuindo para a degradação do estado de conservação.

O imóvel em estudo, que atualmente está com construções inacabadas e abandonadas, localiza-se com frente para a Rua Emboabas, nº 638, a 55,00m da esquina com Rua Joaquim Nabuco, no Brooklin Paulista, distrito de Campo Belo, zona sul do município de São Paulo. Posiciona-se no setor 086, na quadra 286, ainda delimitada pelas Ruas Joaquim Nabuco, Laplace e Avenida Washington Luís. A Rua Emboabas é uma via local, dotada de pavimentação asfáltica, com guias, sarjetas, captação de águas pluviais e iluminação pública, com perfil levemente inclinado, traçado retilíneo e mão direcional dupla no trecho onde encontra-se o imóvel avaliando.”

Consta ainda do citado laudo (SEI **0079054363**), que:

“O entorno é servido pelos principais melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica, telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços de coleta de lixo e distribuição domiciliar de correspondências.

Posiciona-se no setor 086, na quadra 286, ainda delimitada pelas Ruas Joaquim Nabuco, Laplace e Avenida Washington Luís. A Rua Emboabas é uma via local, dotada de pavimentação asfáltica, com guias, sarjetas, captação de águas pluviais e iluminação pública, com perfil levemente inclinado, traçado retilíneo e mão direcional dupla no trecho onde encontra-se o imóvel avaliando.

Conforme estabelece a Lei nº 16.402/16, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, o avaliando está na zona de uso ZER-1 (Zona Exclusivamente Residencial 1) que consiste em áreas destinadas ao uso exclusivamente residencial de habitações unifamiliares com predominância de lotes de médio porte, com densidade demográfica baixa. Esta zona se caracteriza pela ausência dos usos não residenciais e pela baixa densidade, sendo que alguns bairros contam com intensa arborização

d) Débitos e eventuais ônus incidentes sobre o imóvel

Em caso da expedição da Certidão Negativa ou Positiva de Débito Imobiliários, venha apontar a existência de eventuais ônus ou débitos incidentes sobre o próprio estadual, será de responsabilidade da Fazenda Pública do Estado de São Paulo sua análise e regularização - item 11.2.2, i do PR 04/25. (SEI 0076170236)

Ante a existência, ou não de eventuais ônus ou débitos incidentes sobre o próprio estadual, estes constarão em Edital.

e) 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.

f) Valor do imóvel e dados do Laudo Técnico de Avaliação

Para determinar o valor mínimo para venda do imóvel foi elaborado Laudo Técnico de Avaliação pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), no qual, utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, o imóvel foi avaliado em **R\$ 1.729.000,00** (um milhão, setecentos e vinte e nove mil reais), data-base de agosto/2025, ou seja, há menos de 12 meses (SEI 0079054363).

No laudo mencionado contém mais detalhes como ocupação, benfeitorias e estado de conservação do imóvel - item 11.2.3, ii e iii do PR 04/25.

g) Valor do Sinal

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

h) Número máximo de parcelas

60 (sessenta) parcelas mensais

São Paulo, data da assinatura digital.

Wanda Elaine Ribeiro Costa

Coordenadora

Coordenadoria de Desmobilização de Ativos Imobiliários - CDAI

Subsecretaria de Patrimônio do Estado



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 **0090657459** e o código CRC **9D043AA6**.
