



PROCESSO LICITATÓRIO Nº

EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 002/2025

O **Município de Jaguarão**, Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 88.414. 552/0001-97, com sede à AV. 27 de Janeiro, nº 422, Centro, CEP 89 820-000, telefone 0800 000 2042 – Ramal 2 – Opção 2, leva ao conhecimento dos interessados que, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 132/2025 e de outras normas aplicáveis ao objeto deste certame, fará realizar licitação na modalidade **LEILÃO** na forma **PRESENCIAL**, do tipo **Maior Lance ou Oferta**, mediante as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

Modalidade:	Leilão
Forma:	Presencial
Critério de Julgamento:	Maior lance ou Oferta
Data/Horário:	02/09/2025 às 09h00min
Local:	Biblioteca Municipal de Jaguarão - RS

01. DO OBJETO

- Descrição do imóvel a ser leiloado: “Um terreno, situado na rua dos Andradas, lado par, esquina da rua Cel de Deus Dias, na sétima quadra, no quarteirão formando por mais as ruas Mal Deodoro e Mal Rondon, com as seguintes características e confrontações: com 13,90m de frente a fundos à meia quadra; lindando, a Noroeste, com a rua Cel de Deus Dias, ao Sudeste, com Gilcerio Vaz Malaguês e Claridina Vieira Pinto, e ao fundo, com Manoel Virgilino Antunes da Silva”.
- O imóvel **está localizado na rua dos Andradas, s/n, setor 001, quadra 0006, lote 0108, possui área de terreno de 798m², conforme cadastro imobiliário municipal**, é desprovido de edificação ou estrutura construída, tratando-se de terreno vazio e sem benfeitorias, localizado em área central, de propriedade do Município de Jaguarão/RS, registrado sob a Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão.
- O preço mínimo de alienação do bem será de R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais), conforme avaliação oficial promovida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

1.1. A licitação será dividida em único **item** conforme tabela a seguir.

EDITAL LEILÃO 002 2025 - ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
EDITAL LEILÃO 002 2025 - ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO Estado do Rio Grande do Sul Departamento de Almoxarifado Central, Patrimônio e Compras – Núcleo de Licitações Avenida 27 de Janeiro, 422 - 96.300-000 - Jaguarão/RS 0800 000 2042 – Ramal 2 - jaguarao.rs.gov.br



GRUPO 1					
ITEM	DESCRIÇÃO	Matrícula	Área do Imóvel m²	Valor mínimo	Valor por m²
1	Alienação do imóvel registrado na Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão, de propriedade do Município	17.202	798,00	R\$ 319.000,00	R\$



02. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO:

2.1 As Informações concernentes ao local, data e horários são:

Local da Sessão do Leilão	Biblioteca Pública Municipal de Jaguarão (RS), localizado na Rua General Marques, 284, Centro
Servidor designado	Francisco Carlos Farias Valente
Credenciamento	Até as 09h00min do dia 02/09/2025
Abertura dos Lances	a partir das 09h00min do dia 02/09/2025
Referência de horário/tempo	Horário de Brasília/DF

2.2. A abertura da sessão pública deste leilão será cometida ao servidor designado Leiloeiro Administrativo, o Sr. Francisco Carlos Farias Valente (Portaria nº 1584/2025) e equipe de apoio.

2.3. Deverá ser adotado o critério de julgamento de maior lance ou oferta, e o modo de disputa deverá ser realizado de forma conjunta nas modalidades aberto e fechado, conforme previsto no artigo 56, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser conduzido da seguinte forma:

- a) Os licitantes deverão apresentar proposta inicial fechada, em envelope lacrado, contendo o valor ofertado, a qual permanecerá em sigilo até a data e hora designadas para a sua abertura.
- b) Os envelopes contendo as propostas iniciais serão abertos somente após o encerramento da etapa de credenciamento dos participantes, no início da sessão pública do leilão.
- c) Após a leitura e divulgação das propostas iniciais, **será instaurada a modalidade de disputa aberta**, iniciando a rodada de lances públicos e sucessivos, de forma crescente ou decrescente, conforme a natureza da disputa, observadas as condições estabelecidas neste Edital.
- d) O leiloeiro administrativo conduzirá a fase de lances sucessivos, estabelecendo intervalos mínimos entre os lances no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), bem como declarar encerrada a disputa quando verificado o esgotamento das ofertas.
- e) Será considerado vencedor o licitante que apresentar o maior valor final ofertado, desde que igual ou superior ao preço mínimo de alienação.
- f) **Em caso de empate entre propostas iniciais, deverá ser utilizado o critério de desempate definido no art. 60, I, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser realizada disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação. Caso ainda persista o empate, será conferida preferência à proposta de menor número de ordem de inscrição no**



credenciamento.

h) Todos os atos e fases da disputa serão realizados em sessão pública, com lavratura de ata específica contendo os lances e demais ocorrências do certame.

2.4. Na data, horário e local indicados neste edital, iniciará o procedimento de leilão, em que os interessados deverão estar credenciados, munidos dos seguintes documentos:

2.4.1 Documento de identificação pessoal ou social (CPF/CNPJ);

2.4.2 Prova de regularidade fiscal e trabalhista;

2.4.3 Declaração de cumprimento dos requisitos legais;

2.4.4 Outros documentos eventualmente exigidos no edital, de acordo com a complexidade do certame.

2.4 Conforme Parágrafos 2º e 5º do Artigo 17 da Lei nº 14.133/2021 a sessão pública será gravada em áudio e vídeo.

03. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO:

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

3.2. NÃO SERÁ EXIGIDO REGISTRO CADASTRAL PRÉVIO, E NÃO HAVERÁ FASE DE HABILITAÇÃO, CONTUDO SERÁ NECESSÁRIO PARA FINS DE PARTICIPAÇÃO A REALIZAÇÃO DO CREDENCIAMENTO MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS CONFORME ITEM 4.1.

3.3. Não poderá disputar o leilão aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Prefeitura Municipal de Jaguarão-RS ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como demais vedados pelo Art. 14 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.4 Não serão admitidas neste certame participações de:

3.4.1 Empresas em recuperação judicial ou extrajudicial, ou cuja falência tenha sido declarada, que se encontrem sob concurso de credores ou dissolução ou em liquidação;

3.4.2 Pessoas jurídicas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido das penalidades;

3.4.3 Pessoas jurídicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública;

3.4.4 Empresas cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes do órgão licitante.

3.5 A participação neste leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições previstas no edital, bem como submissão às demais obrigações dele decorrentes e, se vier a ofertar



o maior lance, lhe impõe a obrigação de arrematar o imóvel no estado que se encontra, independentemente de ter exercido ou não, o direito de vistoria prévia.

04. DO CREDENCIAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO:

4.1. Os interessados a participar do Leilão deverão apresentar os seguintes documentos até as **12:00 horas do dia 01/09/2025**.

Se empresa:

- 4.1.1 Documento de identificação pessoal e social (CPF/CNPJ);
- 4.1.2 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda federal, estadual e municipal;
- 4.1.3 Prova de regularidade relativa ao FGTS e regularidade perante a Justiça do Trabalho;

Se Pessoa Física:

- 4.1.4 Documento de identificação pessoal (CPF);
- 4.1.5 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda federal, estadual e municipal;

5. DOS LANCES, DA CLASSIFICAÇÃO E DO JULGAMENTO:

5.1. Envio dos lances:

5.1.1. Na data e horário marcados para o início da fase de lances, o servidor designado para cometimento do leilão anunciará a abertura da sessão pública.

5.1.2. Os participantes do Leilão PRESENCIAL deverão proferir seus lances verbalmente, em moeda corrente nacional, a partir do valor mínimo de avaliação estabelecido no ANEXO I deste edital, considerando-se vencedor o licitante que houver feito o maior lance aceito pelo LEILOEIRO;

5.1.3. O LEILOEIRO, a fim de racionalizar os trabalhos, estabelece **diferença mínima**, entre um lance e outro **no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais)** para sucessão dos lances. Podendo ainda o Leiloeiro definir outros valores durante a sessão, a fim de ampliar a competição e estimular os lances.

5.1.3.1 O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta;

5.1.4. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação.

5.1.5. É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do imóvel arrematado, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas no edital.

5.2. Da classificação:

5.2.1. Imediatamente após o encerramento do prazo da etapa de envio de lances verbais, a equipe de apoio, ordenará a Ata, que será digitada, onde constará o nome completo do adquirente do imóvel, o lance vencedor e o valor arrematado.

5.2.2. Deverá constar também, o endereço e CPF do arrematante.



5.3. Do julgamento:

5.3.1. Encerrada a etapa de envio de lances, o servidor designado verificará a conformidade da oferta e considerará vencedor aquele licitante que ofertou o maior lance, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem.

5.3.2. Será considerado vencedor o licitante que apresentar as melhores propostas (maior lance) para o **imóvel (item) objeto de alienação**.

6. DO RECURSO:

6.1. Dos atos da Administração cabem recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data da adjudicação, nos termos do Art. 165 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

6.2. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a dez minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das ofertas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

6.2.1. As razões do recurso deverão ser protocoladas no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

6.2.2. Os demais licitantes ficarão intimados para se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 03 (três) dias úteis contado da intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

6.2.3. Será assegurado ao licitante vista aos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

6.2.4. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

6.2.5. Na hipótese de ocorrência de preclusão prevista no item 7.2, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

7. DO PAGAMENTO:

7.1. A forma de pagamento do valor do bem imóvel será à vista, mediante depósito bancário para conta específica para este fim, de titularidade da Prefeitura Municipal de Jaguarão, qual seja: **PMJ LEILAO 004/2021BENS INSERVIVEIS, Banco Banrisul, Agência 0235, Conta nº 04.049944.0-2.**

§ 1º – O pagamento do valor do lance vencedor deverá ser efetuado à vista, em até 5 (cinco) dias úteis após a homologação do leilão, mediante depósito bancário na conta informada no item 7.1.

§ 2º – **O depósito deverá ser feito identificado e o proponente deverá apresentar cópia do comprovante ao Setor de Licitações no prazo estipulado no item 6.2 do TR .**

§ 3º – **A Carta de Arrematação será entregue somente após a confirmação do pagamento integral do valor arrematado.**

Todas as despesas cartorárias, impostos, taxas e emolumentos decorrentes da transferência do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.

O arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias após a entrega da carta de arrematação para realizar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e demais taxas correspondentes, e efetivar a transferência da propriedade do imóvel no Registro de Imóveis correspondente.

Em caso de inadimplência, o Município providenciará a retomada do bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador/Arrematante.

8.1 Os valores deverão ser depositados na conta corrente: **Banrisul, Agência nº 0235, Conta nº**



04.049944. 0-2.

8.2. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

8.3. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação nos termos do item 7.1, o Leiloeiro, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem ou desde que maior que o mínimo estipulado pelo Município para arrematação, poderá:

8.3.1. Convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do arrematante vencedor;

8.3.2. Aceitar as condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.

8. DA TRANSFERÊNCIA DO(s) IMÓVEL (eis):

8.1 O arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias após a entrega da carta de arrematação para realizar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e demais taxas correspondentes, e efetivar a transferência da propriedade do imóvel no Registro de Imóveis correspondente.

Em caso de inadimplência, o Município providenciará a retomada do bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador/Arrematante.

8.2 Serão da responsabilidade do ARREMATANTE a iniciativa necessária à escrituração definitiva, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários;

8.3 A escritura de compra e venda será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos, após a integralização do pagamento, **cuja despesas serão suportadas pelo arrematante.**

8.4 No caso de o arrematante não proceder à carta de arrematação e/ou não transcrever o bem à seu nome, além da incidência das penalidades administrativas abaixo destacadas será facultado à administração proceder ao chamamento sucessivo dos demais proponentes, observada a ordem de classificação, para que cumpram as mesmas condições e proposta do **primeiro classificado**, reservando-se, ainda, o direito de nova licitação.

9. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES:

10.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do leilão, entre outras condutas previstas em Lei:

- a)** ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;
- b)** apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura;
- c)** fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;
- d)** comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;
- e)** praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;



- f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 01 de agosto de 2013;
- g) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- h) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- i) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- j) descumprir qualquer dos deveres elencados previstos no Edital.

10.2. Os licitantes que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021. Sendo elas:

I- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração;

II- Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do bem arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 10.1, alíneas “a” a “j”, sem prejuízo da aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme gravidade do ato praticado.

III- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

10.3. Da aplicação de sanção das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.

10.4. O recurso que trata o item 10.3 deste item será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.5. Da aplicação da sanção de declaração da inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

10.6. O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha a decisão final da autoridade competente.

10.7. A autoridade competente, na aplicação de sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.

10.8. A multa compensatória de que trata o item 10.2, II, deverá ser paga em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita em Dívida Ativa no Município e cobrada judicialmente.

10. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS:

10.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar ou solicitar esclarecimentos sobre o ato convocatório, por escrito, por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

10.2. A impugnação feita tempestivamente pelo interessado não o impedirá de participar deste leilão



até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

10.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

10.4. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados através do protocolo online (licitacoes@jaguarao.rs.gov.br) ou envio de Email para licitacoes@jaguarao.rs.gov.br.

10.5. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem de maneira automática os prazos previstos no certame.

11.5.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo servidor designado nos autos do processo de licitação.

10.6. Acolhida a impugnação, se acarretar alterações de propostas, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

11.1. É proibido ceder, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, e transferência do bem, sob pena de desfazimento do negócio e responsabilização civil e penal.

11.2. Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, devendo o bem ser transferido ao arrematante.

11.3. A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do Município de Jaguarão, podendo este revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

11.4. A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

11.5. O licitante interessado em participar da presente licitação reconhece que avaliou as condições do imóvel vendido e que tem ciências das características da venda *ad corpus*, nada tem a opor-se à modalidade.

11.6. Os casos não previstos neste Edital serão decididos pelo servidor designado, com base na legislação em vigor.

11.7. As normas que disciplinam este Leilão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os proponentes, desde que não comprometam o interesse da Administração Pública, a finalidade e a segurança da contratação.

11.8. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, o cancelamento do instrumento de alienação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

11.9. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

11.10. Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas no site da Prefeitura de Jaguarão (licitacoes@jaguarao.rs.gov.br) ou fisicamente na sede da Prefeitura de Jaguarão, localizada na Av. 27 de Janeiro, 422, Centro, Jaguarão-RS ou email licitacoes@jaguarao.rs.gov.br.



12.11 O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

12.12. Fica eleito o foro da Sede de Jaguarão para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste edital.

12. DOS ANEXOS:

12.1. Integram o presente edital os seguintes anexos:

ANEXO I – Relação do Imóvel e valores mínimos para lances;

ANEXO II – Termo de Referência;

ANEXO III – **Carta de Arrematação;**

ANEXO IV – Demais documentos (Lei, Decreto, Laudos e Mapas Bens).

Jaguarão, RS, 07 de agosto de 2025.

ROGÉRIO LEMOS CRUZ
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO I – LISTA DOS IMÓVEIS/VALOR DE AVALIAÇÃO

Valores homologados pelo Decreto Municipal nº 132/2025

GRUPO 1					
ITEM	DESCRIÇÃO	Matrícula	Área do Imóvel m²	Valor mínimo	Valor por m²
1	alienação do imóvel registrado na Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão, de propriedade do Município	17.202	798,00	R\$ 319.000,00	R\$



ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Jaguarão/RS
Gabinete do Prefeito Municipal

1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Leilão de imóvel de propriedade da municipalidade.

1.2. Descrição do imóvel a ser leiloado: “Um terreno, situado na rua dos Andradas, lado par, esquina da rua Cel de Deus Dias, na sétima quadra, no quarteirão formando por mais as ruas Mal Deodoro e Mal Rondon, com as seguintes características e confrontações: com 13,90m de frente a fundos à meia quadra; lindando, a Noroeste, com a rua Cel de Deus Dias, ao Sudeste, com Gilcerio Vaz Malaguês e Claridina Vieira Pinto, e ao fundo, com Manoel Virgilino Antunes da Silva”.

1.3. O imóvel **está localizado na rua dos Andradas, s/n, setor 001, quadra 0006, lote 0108, possui área de terreno de 798m², conforme cadastro imobiliário municipal**, é desprovido de edificação ou estrutura construída, tratando-se de terreno vazio e sem benfeitorias, localizado em área central, de propriedade do Município de Jaguarão/RS, registrado sob a Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Contratação motivada conforme informações constantes no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Pretende-se, com o presente processo licitatório na modalidade leilão, assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para o Município.

3.2. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição.

4. EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Modalidade da licitação

4.1.1. A alienação do bem imóvel deverá ser realizada por meio de licitação, na modalidade Leilão, de forma presencial, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.1.2. A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é a alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

4.2. A execução o objeto seguirá a seguinte dinâmica:

4.2.1. Início da Execução: Deve se atentar para o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para contados a partir da data de divulgação do edital para o início do leilão, conforme dispõe o art. 55, III, da Lei 14.133/2021.]



4.2.2. Local do leilão: O leilão deverá ser realizado de forma presencial, nas dependências da Biblioteca Pública Municipal de Jaguarão, localizado na Rua General Marques, 284, Centro, Jaguarão/RS, conforme disponibilidade de data.

4.3. Deve se atentar para o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para contados a partir da data de divulgação do edital para o início do leilão, conforme dispõe o art. 55, III, da Lei 14.133/2021.

4.4. A condução do certame será realizada por Servidor público designado pelo Prefeito Municipal, na condição de Leiloeiro Administrativo, conforme Portaria nº 1.584 de 20 de julho de 2025.

4.5. Deverá ser adotado o critério de julgamento de maior lance ou oferta, e o modo de disputa deverá ser realizado de forma conjunta nas modalidades aberto e fechado, conforme previsto no artigo 56, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser conduzido da seguinte forma:

a) Os licitantes deverão apresentar proposta inicial fechada, em envelope lacrado, contendo o valor ofertado, a qual permanecerá em sigilo até a data e hora designadas para a sua abertura.

b) Os envelopes contendo as propostas iniciais serão abertos somente após o encerramento da etapa de credenciamento dos participantes, no início da sessão pública do leilão.

c) Após a leitura e divulgação das propostas iniciais, será instaurada a modalidade de disputa aberta, iniciando a rodada de lances públicos e sucessivos, de forma crescente ou decrescente, conforme a natureza da disputa, observadas as condições estabelecidas neste Edital.

d) O leiloeiro administrativo conduzirá a fase de lances sucessivos, estabelecendo intervalos mínimos entre os lances no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), bem como declarar encerrada a disputa quando verificado o esgotamento das ofertas.

4.6. Será considerado vencedor o licitante que apresentar o maior valor final ofertado, desde que igual ou superior ao preço mínimo de alienação.

4.7. Em caso de empate entre propostas iniciais, deverá ser utilizado o critério de desempate definido no art. 60, I, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser realizada disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação. Caso ainda persista o empate, será conferida preferência à proposta de menor número de ordem de inscrição no credenciamento.

4.8. Todos os atos e fases da disputa serão realizados em sessão pública, com lavratura de ata específica contendo os lances e demais ocorrências do certame.

5. PREÇO MÍNIMO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

5.1. O preço mínimo de alienação do bem será de R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais), conforme avaliação oficial promovida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

5.2. O critério de julgamento será o de maior lance ou oferta, desde que igual ou superior ao valor de avaliação.



5.3. O bem será leilado no estado em que se encontra, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade por eventuais ônus, vícios ou divergências físicas, sendo responsabilidade do interessado vistoriar o imóvel antes do leilão.

6. FORMA DE PAGAMENTO E TRANSMISSÃO DO BEM:

6.1. A forma de pagamento do valor do bem imóvel será à vista, mediante depósito bancário para conta específica para este fim, de titularidade da Prefeitura Municipal de Jaguarão, qual seja: **PMJ LEILAO 004/2021BENS INSERVIVEIS, Banco Banrisul, Agência 0235, Conta nº 04.049944.0-2.**

6.2. O pagamento do valor do lance vencedor deverá ser efetuado à vista, em até 5 (cinco) dias úteis após o leilão, mediante depósito bancário na conta informada no item 6.1.

6.3. O depósito deverá ser feito identificado e o proponente deverá apresentar cópia do comprovante ao Setor de Licitações no prazo estipulado no item 6.2.

6.4. A Carta de Arrematação será entregue somente após a confirmação do pagamento integral do valor arrematado.

6.5. Todas as despesas cartorárias, impostos, taxas e emolumentos decorrentes da transferência do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.

6.6. O arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias após a entrega da carta de arrematação para realizar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e demais taxas correspondentes, e efetivar a transferência da propriedade do imóvel no Registro de Imóveis correspondente.

6.7. Em caso de inadimplência, o Município providenciará a retomada do bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador/Arrematante.

7. GESTÃO DA CONTRATAÇÃO

7.1. A execução da licitação pela Prefeitura Municipal de Jaguarão, será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por representantes da Secretaria Requisitante, nos Termos do Art. 117 da Lei 14.133/2021. O licitante designará representantes para tal através de Portarias que deverão ser publicadas após homologação da Licitação.

7.2. Caberá aos representantes designados para atuar no acompanhamento do Contrato, procederem às anotações das ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou impropriedades observadas.

7.3. A **Gestão do Contrato** se dará pelo Secretário responsável pela Secretaria requisitante, o qual será formalmente designado por Portaria a ser Publicada após homologação da Licitação e consiste na coordenação das Atividades relacionadas a Fiscalização Técnica, Administrativa, Setorial e pelo Público usuário, bem como dos Atos preparatórios à instrução Processual e ao encaminhamento da Documentação pertinente ao Setor de Contratos para Formalização dos procedimentos quanto aos aspectos que envolvam a prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos Contratos, Recebimento Definitivo, bem como na autorização dos Pagamentos, dentre outros aspectos decisórios da execução contratual.

7.4. A **Fiscalização do Contrato** se dará por servidor público da Secretaria requisitante ou outra Secretaria se for o caso, e este será responsável pelos trâmites Administrativos relacionados ao Pagamento, bem como acompanhamento dos Prazos do Contrato e encaminhamentos para prorrogações se for o caso, Aditivos e Apostilamentos, e demais trâmites relacionados.



8. REQUISITOS DA LICITAÇÃO, FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LEILÃO

8.1. O objeto da presente licitação é a realização de leilão presencial para que o Município de Jaguarão proceda à alienação do imóvel registrado na Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão, de propriedade do Município.

8.2. A modalidade Leilão foi escolhida por força da legislação aplicável à alienação de bens imóveis do poder público, conforme já referido, devendo ser observado o rito próprio previsto na Lei nº 14.133/2021, especialmente no tocante à publicidade, habilitação e julgamento.

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

8.4. O credenciamento dos interessados deverá ocorrer nos termos da Lei nº 14.133/2021, com a apresentação de:

I - Documento de identificação pessoal ou social (CPF/CNPJ);

II - Prova de regularidade fiscal e trabalhista;

III - Declaração de cumprimento dos requisitos legais;

IV - Outros documentos eventualmente exigidos no edital, de acordo com a complexidade do certame.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 319.000,00.

9.1.1. Para definição do valor total, foi utilizada avaliação oficial promovida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

Jaguarão, 4 de agosto de 2025.

Identificação e assinatura dos responsáveis pela elaboração do TR

Identificação e assinatura do Secretário/a



ANEXO III – CARTA DE ARREMATAÇÃO MODELO DO AUTO DE ARREMATAÇÃO

Eu, _____, inscrito no CPF/CNPJ sob o nº _____, participante do Leilão Público nº 02/2025, cuja identificação completa se encontra descrita abaixo, **APRESENTO**, ao Município de Jaguarão, Estado do Rio Grande do Sul, proposta para alienação de imóvel público de propriedade do Município e me **COMPROMETO** a realizar o pagamento no prazo e condições fixadas no Edital.

ITEM ARREMATADO

Número do Item Descrição do espaço
Preço mínimo
Valor da proposta de arrematação Data e hora da
arrematação

IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

Nome do Arrematante Estado Civil
Naturalidade Profissão
RG/Órgão emissor/Data de expedição CPF/CNPJ
Endereço Cidade/UF/CEP
Telefone fixo Celular
E-mail

FORMA DE PAGAMENTO

Declaro estar ciente e de acordo com as características, dimensões, locais e demais especificações apresentadas no Anexo I.

Declaro estar ciente da necessidade de cumprir todas as exigências do Edital do Leilão e demais normas regulamentadoras.



Declaro estar ciente da irreversão do valor pago ao Município, no caso de desistência da arrematação

Declaro não pertencer ao quadro de funcionários do Município de Jaguarão, nem possuir vínculo de parentesco com dirigentes do órgão, leiloeiro, agentes de contratação e equipe de apoio.

Declaro que não possuo nenhum impedimento legal para participar de licitações públicas.

Declaro, ainda, que os dados cadastrais informados são verdadeiros e AUTORIZO, desde já, o seu uso pelo Município de Jaguarão, para as finalidades que se destina este Edital.

Por fim, autorizo o Município de Jaguarão utilizar o meu endereço eletrônico (e-mail), telefones e outros meios de comunicação, inclusive WhatsApp, para envio de notificações, informações e outros comunicados.

Local e Data.

Assinatura do

Arrematante.

Assinatura do

Leiloeiro.



ANEXO IV - (Lei, Decreto, Laudos e Mapa dos Imóveis) Arquivos anexos

Decreto Municipal nº 132/2025 está disponível no endereço eletrônico
<https://www.jaguarao.rs.gov.br/decretos>



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

LEI N.º 7.450, DE 5 DE JUNHO DE 2025.

Autoriza o Executivo Municipal a promover
a alienação de bem imóvel de propriedade do
município de Jaguarão.

O PREFEITO MUNICIPAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 91 da Lei Orgânica, faz saber que a Câmara de Vereadores de Jaguarão aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a alienar, mediante leilão público, um imóvel de propriedade do Município de Jaguarão, constante da matrícula 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão, abaixo descrito:

“Um terreno, situado na rua dos Andradas, lado par, esquina da rua Cel de Deus Dias, na sétima quadra, no quarteirão formando por mais as ruas Mal Deodoro e Mal Rondon, com as seguintes características e confrontações: com 13,90m de frente a fundos à meia quadra; lindando, a Noroeste, com a rua Cel de Deus Dias, ao Sudeste, com Gilcerio Vaz Malaguês e Claridina Vieira Pinto, e ao fundo, com Manoel Virgilino Antunes da Silva.”

Art. 2º O preço mínimo para a alienação será de R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais), conforme avaliação promovida pela Departamento de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

Parágrafo Único. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal a proceder à alienação do bem pelo maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação, assim como suspender a venda se julgar conveniente.

Art. 3º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Jaguarão, 5 de junho de 2025.

Rogério Lemos Cruz
Prefeito Municipal















EXTRATO DO EDITAL

O Prefeito Municipal de Jaguarão, no uso de suas atribuições legais, e de conformidade com a lei 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis, torna público aos interessados a abertura da licitação:

[LEILÃO ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL 002/2025 – Alienação do imóvel registrado na Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão, de propriedade do Município, conforme especificações do Termo de Referência– Dia 02/09/2025 às 9h].

O Edital estará disponível nos sites www.jaguarao.rs.gov.br. A sessão de Licitação será realizada de forma presencial, nas dependências da Biblioteca Pública de Jaguarão, localizada na Rua General Marques, nº 284, pelo Departamento de Licitações da Prefeitura Municipal de Jaguarão/RS. Informações pelos telefones 0800 000 2042 – Ramal 2 ou (53) 3261 5880, no horário das 08h às 14h.

Rogério Lemos Cruz
Prefeito Municipal