



EDITAL DE LEILÃO Nº 001/2024 – Imóvel

O **Município de Barra Mansa**, inscrito no CNPJ sob o nº 286.956.580.0018-47, com sede na cidade Rua Luis Ponce, 263 - Centro, Barra Mansa - RJ, 27310-400, no local, data e horário indicado no item 1, através da Leiloeira Pública Oficial, Mandatária, **Juliana Araújo**, matriculada na JUCERJA n. 238, inscrita no CPF de nº 121.169.427-56, estabelecida na Avenida Treze de Maio, nº 47, Sala 606, Centro, Rio de Janeiro/RJ, realizará LEILÃO, “DO TIPO MAIOR LANCE” de bem imóvel constante no ANEXO I deste edital, que será regido pela Lei n 14.133/21, além das demais disposições legais e aplicáveis e do disposto no presente edital.

1. DATA E LOCAL

1.1 A sessão pública será realizada no dia **26 de fevereiro de 2024**, a partir das 13h, na modalidade online, através do site de leilões online www.leiloesja.com.br;

1.2 Ocorrendo decretação ou prorrogação de feriado ou outro fato superveniente que impeça ou impossibilite a realização do leilão na data estabelecida, o leilão fica desde já marcado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e nas mesmas condições.

2. OBJETO DO LEILÃO

2.1 O presente leilão tem por objeto a alienação de 1 (um) imóvel de propriedade do SAAE, descrito no ANEXO I deste edital, pelo critério de **maior lance**;

2.2 O imóvel constante do ANEXO I será vendido no estado de conservação e condição em que se encontra, não cabendo, pois, a respeito dele, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas;

2.3 O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal,



estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando o Vendedor, responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. O Vendedor não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

3. DA VISITAÇÃO

3.1. Aos licitantes caberá verificar o bem previamente e promover todas as pesquisas necessárias aos órgãos competentes para esclarecer a origem, eventuais dúvidas e ônus sobre o referido bem;

3.2. A visita prévia é um direito do licitante e lhe é assegurado o acesso a todas as informações necessárias a formulação dos seus lances. **Os participantes que exercerem o seu direito de vistoria usufruirão de melhores condições para avaliar os lotes**. Os participantes que não realizarem a visita prévia incorrerão em risco típico do seu negócio e não opor contra o Comitente para eximir-se de qualquer obrigação assumida no dia do Leilão;

3.3. A visitação pública será realizada mediante agendamento no e-mail patrimonio@barramansa.rj.gov.br;

3.4. As fotos e descrições dos lotes também estarão disponíveis no portal da Leiloeira Pública Oficial www.leiloesja.com.br;

3.5. A descrição física do imóvel à venda, não é completa, nem técnica, prevalecendo no estado real em que se encontra no ato do leilão, assim como, as fotos disponíveis no site da leiloeira, nos folder/panfletos, ou em qualquer meio de publicidade, são apenas e meramente ilustrativos e em nenhuma hipótese tem efeito vinculante;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO**

- 3.6.** Em nenhuma hipótese será considerado e/ou aceito reclamação do arrematante on-line, que arrematar qualquer lote com base em fotos que tem caráter meramente ilustrativas;
- 3.7.** Todos os possíveis custos decorrentes da visita serão da inteira responsabilidade do interessado;
- 3.8.** Recomenda-se que os interessados examinem o lote antes do leilão, reservando-se o direito de trazer seus peritos.

4. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

4.1 Poderão oferecer lances Pessoas Físicas, inscritas e regulares no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF), e Pessoas Jurídicas, inscritas e regulares no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

4.2 Não poderão participar, direta ou indiretamente, do leilão:

4.2.1 Os licitantes, adjudicatários e contratantes, penalizados com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de contratar ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar por qualquer Ente ou Entidade da Administração Federal, Estadual, Distrital e Municipal, cujos efeitos ainda vigorem;

4.2.2 Funcionários do COMITENTE e da Leiloeira Pública Oficial.

4.3 A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital, sendo os casos omissos dirimidos pelo MUNICÍPIO.

5. IMPUGNAÇÃO E ESCLARECIMENTOS

5.1 As impugnações referentes ao edital poderão ser feitas por qualquer pessoa, no prazo de até 02 (dois) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO

5.2 Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados a Leiloeira até 03 (três) dias úteis anteriores à data designada para abertura da sessão pública, por meio eletrônico no endereço contato@leiloesja.com.br;

5.3 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no edital;

5.4 As respostas aos esclarecimentos prestados pelo COMITENTE serão entranhadas nos autos do processo licitatório e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

6. DOS LANCES

6.1 Os lances poderão ser ofertados de maneira:

6.1.1 Eletrônica;

6.1.1.2 A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema;

6.1.1.3 Durante a sessão pública, também poderão ser ofertados lances que serão registrados em tempo real;

6.1.1.4 A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances os lotes estarão aptos a receber lances.

6.1.1.5 Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado;

6.1.1.6 Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.



7 DA SESSÃO PÚBLICA

7.1 A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão, no sistema eletrônico, em auditório virtual, na data, horário e local indicado neste Edital;

7.2 O valor mínimo aceitável para cada lote será o estimado no edital, ou o melhor lance antecipado registrado no sistema até o início da sessão pública;

7.3 Iniciada a etapa competitiva, os participantes online deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro;

7.4 Durante a sessão, a Leiloeira responsável dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos via internet;

7.5 Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado;

7.6 Os lotes serão encerrados a critério da Leiloeira.

8 DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

8.1 Para julgamento e classificação dos lances, será adotado o critério do MAIOR LANCE, observadas as especificações e parâmetros definidos neste edital;

8.2 Os lances serão ofertados de maneira eletrônica, a partir do preço mínimo estabelecido pelo COMITENTE para a aquisição de cada lote deste leilão indicado no ANEXO I;

8.3 Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance;

8.4 Não caberá retratação ou desistência de lances após o registro pela Leiloeira Pública, sujeitando o licitante às sanções administrativas previstas neste edital;

8.5 A Leiloeira poderá, motivadamente, estabelecer limite de tempo para lances, bem como o valor ou percentual mínimo para o aumento dos lances;

9 DOS RECURSOS



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO

9.1 Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer, com registro em ata da síntese das suas razões, desde que investidos de poderes específicos para tal. Os licitantes poderão interpor recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ficando os demais licitantes desde logo intimados para apresentar contrarrazões por igual prazo, que começará a correr do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos;

9.2 A falta de manifestação imediata e motivada importará a decadência do direito de recorrer e adjudicação do objeto da licitação ao vencedor;

9.3 O acolhimento do recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento;

9.4 Os recursos e as contrarrazões interpostos pelos licitantes deverão ser protocolados através do e-mail contato@leiloesja.com.br;

9.5 Caso não haja interposição de recurso, o objeto deste leilão será desde logo adjudicado.

10 DA HOMOLOGAÇÃO

10.1 Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente homologará o procedimento licitatório.

11 DA FORMALIZAÇÃO E ENTREGA DO BEM

11.1 Em até 15 (quinze) dias úteis do pagamento, deverá ser agendada pelo arrematante a formalização da Escritura Pública de Compra e Venda;

11.2 A escolha do tabelião de notas, responsável pela lavratura da escritura pública, caberá exclusivamente ao COMITENTE;

11.3 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como “ad



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO

corpus”: “as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço”.

11.4 O COMITENTE se obriga a fornecer ao arrematante, para a devida transferência de titularidade no cartório competente a certidão de matrícula do imóvel, atualizada e com negativa de ônus e alienações; certidão negativa de débito de ITR (até a data da entrega do imóvel); Certidão Negativa de Débito ou Positiva com Efeitos de Negativa junto ao INSS e Certidão de Quitação de Tributos Federais, administrados pela Secretaria da Receita Federal e demais certidões exigidas por lei;

11.5 Com exceção da regularização de averbações da cadeia sucessória às margens da matrícula do imóvel, que serão realizadas pelo COMITENTE as suas exclusivas expensas, todas as demais despesas e encargos relativos ao imóvel, bem como as que se façam necessárias para a regularização de quaisquer outras pendências para viabilizar a efetiva transferência da propriedade, correrão por conta da COMPRADORA, incluindo o pagamento de taxas, emolumentos, ITBI, etc;

11.6 Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel, tais como: imposto de transmissão, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome da vendedora;

11.7 Formalizada a Escritura de Compra e Venda, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao arrematante que deverá, em até 30 (trinta) dias



após a data da lavratura da escritura, protocolar a pré-notação do registro no Cartório do Registro de Imóveis competente;

11.8 O comprador somente será imitado na posse do imóvel após o pagamento das despesas cartorárias e a efetivação do Registro da Escritura de Compra e Venda.

11.9 É expressamente proibido ao arrematante ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o imóvel arrematado antes de proceder com a Escritura Pública de Compra e Venda e averbação no Registro Geral de Imóveis.

12 DAS OBRIGAÇÕES DA LEILOEIRA

12.1 Receber do arrematante o pagamento referente ao lote arrematado;

12.2 Fornecer ao arrematante a nota de arremate ou documento equivalente.

13 DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO (COMITENTE)

13.1 O COMITENTE poderá cancelar a venda de parte ou de todos os lotes, antes, durante ou após a realização do leilão e antes de sua retirada, caso notadamente surja à necessidade ou ocorrer algum impedimento legal.

14 DO PAGAMENTO

14.1 O pagamento deverá ocorrer integralmente, via transferência bancária em conta a ser informada pela Leiloeira Pública Oficial no prazo de 2 (dois) dias úteis.

14.2 O valor do arremate será acrescido da comissão da Leiloeira fixada em 5% (cinco por cento) e taxa administrativa de 5% (cinco por cento);

14.3 Os pagamentos serão irretratáveis não havendo devolução do valor pago em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, assim entendido pela leiloeira, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei;



14.4 A Leiloeira Oficial prestará contas ao COMITENTE dos valores arrecadados;

14.5 Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.

15 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1 A falta de pagamento do valor da arrematação ou o descumprimento das demais obrigações previstas neste edital sujeita o licitante, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber às seguintes penalidades:

15.2 Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitante por meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no art. 335 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo das sanções previstas na Lei n.º 14.133/21.

15.3 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento da contratar com a Administração Pública, pelo prazo de 2 (dois) anos;

15.4 Multa administrativa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescido de 5% da comissão da leiloeira e taxa de leilão, ou, ainda, caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei; Podendo ser duplicada no caso de reincidência.

16 DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 A Leiloeira Pública Oficial é mandatária para operacionalizar, preparar e realizar o leilão, devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem respondendo pela transferência de propriedade e/ou outros atos administrativos ou judiciais do COMITENTE, bem como, por documentos fiscais, atrasos nos pagamentos ou inadimplências dos arrematantes, falta, falhas ou omissões ou quaisquer atos relacionados ao leilão além de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO**

16.2 O Adquirente se declara informado de todas as circunstâncias relativas ao imóvel adquirido, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da não regularização de eventuais pendências, eximindo o COMITENTE de qualquer responsabilidade, inclusive quanto à evicção;

16.3 O presente leilão realizar-se-á com estrita observância do princípio da Licitação, nos termos da Lei N°. 14.133/21, e suas alterações, Decreto nº 21.981/32, e suas alterações, Lei nº 13.138/2015, IN nº 72/2019/DREI, e pelo presente Edital e demais legislações aplicáveis, sendo que os documentos expedidos pela Leiloeira Pública Oficial são revestidos de Fé Pública para os seus devidos fins e efeitos.

16.4 A participação do Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes das exigências e condições estabelecidas no presente Edital. Os casos omissos serão resolvidos pelo COMITENTE;

16.5 Antes de estabelecer suas condições de lance, o proponente deverá examinar toda a documentação deste Edital e interpretar corretamente cada item, para se inteirar de todos os detalhes e circunstâncias que possam afetar de algum modo, a execução do objeto leiloadado;

16.6 O bem será vendido “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos divulgadas são apenas ilustrativas. O bem está franqueado à visitação prévia, sendo assim todos os interessados têm acesso aos mesmos, não podendo, de forma alguma, alegar qualquer desconhecimento acerca do mesmo, recomenda-se expressamente que o interessado realize visitação prévia ao bem;

16.7 Correrá por conta do arrematante o pagamento de tributos, taxas e gravames de qualquer natureza incidentes sobre o bem;

16.8 As documentações (nota de arrematação e auto de leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes;



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO

16.9 O COMITENTE e a Leiloeira Pública não reconhecerão reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o produto adquirido no presente leilão;

16.10 O interessado que desejar participar do leilão de maneira eletrônica deverá ter expertise para efetuar lances em plataforma de leilão em online, não cabendo ao provedor do sistema e a Leiloeira Pública responsabilidade por eventuais problemas de conexão do interessado, inclusive “delay”, ou uso indevido do sistema;

16.11 Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior;

16.12 A Leiloeira se reserva no direito de, se constata alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes. **Devendo o licitante online acompanhar todo o leilão através do auditório online;**

16.13 A Leiloeira Pública Oficial está apta e autorizada, em conjunto com o COMITENTE, a introduzir modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos necessários a correção na descrição do bem, Anexo I, preservando a transparência e o perfeito aperfeiçoamento do presente leilão;

16.14 Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;

16.15 O arrematante de qualquer lote responde civil e criminalmente por danos de qualquer natureza que vier a causar ao COMITENTE, Leiloeira e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital e da legislação vigente;

16.16 Os casos omissos serão resolvidos pela Leiloeira Pública com auxílio do COMITENTE;



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO**

16.17 O COMITENTE, a Leiloeira e os licitantes do certame elegem o foro da Comarca da Capital do Estado do Paraná para dirimir qualquer questão controversa relacionada com o presente edital;

16.18 Acompanha este edital e é parte integrante do mesmo:

16.19 ANEXO I - Especificações e avaliação do imóvel

Barra Mansa, 23 de janeiro de 2024.

GABRIEL RAMOS RESENDE
Secretário Municipal de Administração e Modernização do Serviço Público



ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

| LOTE 1 (ÚNICO) – ALIENAÇÃO DE 1 (UM) IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO SAAE DE BARRA MANSA | |
|--|--|
| DESCRIÇÃO | <p>Imóvel Rural – “área denominada B” remanescente da fazenda Morro Grande – medindo 50,255ha ou 502.550,00m². Registrada no Cartório do 4º Ofício de Justiça de Barra Mansa – RJ, matrícula 18331, código INCRA: 517020002208. Acesso: RJ 155 (Rodovia Getúlio Vargas) sentido Rio Claro. Coordenadas da sede: - 22°36’9.00’’S -44°10’16.37’’O.</p> <p>O relevo da propriedade é composto basicamente de morros o que o deixa ondulado, em grande parte coberto de pasto nativo, e uma área com remanescente de mata atlântica. Foi possível constatar duas nascentes dentro da propriedade, com características de serem nascentes fixas e perenes, conta com delimitação por cerca de arame farpado por aproximadamente 60% do perímetro. A propriedade está em região servida com rede de energia elétrica da concessionária local.</p> <p>Não há sistema viário interno, servidão de acesso é um caminho de terra que se inicia na RJ 155 e se prolonga por aproximadamente 150m até a casa, está bem conservada não foi verificado pontos de formação de lama em época de chuva fazendo com que a propriedade permaneça acessível em todas as épocas do ano.</p> <p>A localização do imóvel é privilegiada às margens da RJ 155 e próximo à Rodovia Presidente Dutra (Via Dutra), principal</p> |



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE BARRA MANSA
DIVISÃO DE PATRIMÔNIO

| | |
|---------------------------------|---|
| | eixo de escoamento de produtos do país atendendo os estado do Rio de Janeiro (120km) e de São Paulo (300km) que somadas são responsáveis por 15% do PIB nacional. |
| ESTADO DE OCUPAÇÃO ATUAL | DESOCUPADO |
| AVALIAÇÃO | R\$713.626,00 (setecentos e treze mil seiscentos e vinte e seis reais) |