



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI
Praça Gaioso Neves - Bairro Centro - CEP - @cidade_unidade@ -

EDITAL

EDITAL DE LEILÃO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI

PROCESSO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO Nº 104/2026

LEILÃO Nº 001/2026

PREÂMBULO

O Município de Araguari, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 16.829.640/0001-49, com sede na Praça Gaioso Neves, 129, Centro, 38.440-001, por intermédio da Secretaria de Administração, pela Leiloeira Oficial e Equipe de Apoio especialmente designada pela Portaria nº 1.211/2026, publicado no Correio Oficial de Araguari - Edição nº 2335 de 30 de junho de 2026, em conformidade com a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e pela Lei Municipal nº 7.181 de 10 de fevereiro de 2026, e demais legislações aplicáveis, para alienação, pela melhor oferta individual de cada bem imóvel, no estado em que se encontram, de acordo com as regras e disposições deste ato convocatório, expede e torna público o presente Edital de Licitação, na modalidade **Leilão Público Eletrônico Nº 001/2026**, do **TIPO MAIOR LANCE POR LOTE**, sendo conduzido pela Leiloeira Oficial, Sra. **Patrícia Graciele de Andrade Sousa, JUCEMG nº 945**.

1. OBJETO:

1.1. Constitui objeto do presente edital a alienação dos bens imóveis inservíveis pertencentes a Prefeitura Municipal de Araguari, relacionados no Anexo I.

1.1.1. Os valores apresentados no Anexo I como valor mínimo **não correspondem ao valor mínimo de venda** previsto pelo Município, devendo o valor final apurado para cada LOTE do leilão **passar por homologação/aceitação do Município**.

1.1.2. O resultado sobre a homologação do leilão se dará dentro do prazo de até 02 dias úteis após o leilão.

1.2. Os bens doravante mencionados serão vendidos no estado e condições que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

1.3. As fotos constantes do site www.pwleiloes.com.br são meramente ilustrativas.

1.4. Em caso de discrepância de informações entre os meios de divulgação do leilão e o edital, serão considerados irrefutavelmente verdadeiros os dados presentes neste edital.

2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

2.1. O procedimento do Leilão ocorrerá de forma exclusivamente online com as subseqüentes particularidades:

2.1.1. **A data do início dos lances online** será a partir da publicação deste edital, através do site www.pwleiloes.com.br, na data e horário de abertura constante nesse portal. Os interessados deverão realizar antecipadamente o cadastro no referido site, onde os lances serão ofertados de maneira exclusivamente online, devendo, inclusive, estar ciente das normas por ele impostas.

2.1.2. **Data de Fechamento do leilão - Online:** Dia **16/10/2026**, a partir das **09:00 horas**; na Sala de Disputa do portal www.pwleiloes.com.br.

2.1.2.1. O "fechamento", como denominado no portal da Leiloeira, consiste em um encerramento sequencial

dos bens. Na data e horário do item 2.1.2, todos os bens do leilão receberão a mensagem “Aguardando início do Leiloeiro”. Os licitantes deverão se dirigir à Sala de Disputa do site nesse momento.

2.1.2.2. Na Sala de Disputa, os itens partirão dos valores já apurados por lances na fase inicial do certame, desde a data de abertura informada no site.

2.1.2.3. A Leiloeira abrirá uma contagem final para os participantes, geralmente de 30 segundos (tempo sujeito a alterações), para que sejam computados os lances finais, a começar pelo item 01.

2.1.2.4. A cada lance, a contagem reinicia os 30 segundos.

2.1.2.5. O item receberá a tarja “FINALIZADO/VENDIDO” quando o tempo zerar e houver um lance vencedor ou “NÃO VENDIDO” nos casos em que o tempo acabar e não houver ofertas. Então, os licitantes seguirão para o próximo bem, repetindo o processo até que todos os itens sejam apregoados no portal.

2.2. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, os interessados poderão enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando registrado no sistema quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.

2.3. Os bens serão leiloados e finalizados lote a lote, podendo ser reiniciado o procedimento para o lote que não obtiver lances em primeira chamada ou permanecerem em aberto.

3. DO HORÁRIO, LOCAL, VISITAÇÃO DOS BENS:

3.1. Os bens objetos deste leilão poderão ser visitados pelos interessados nos endereços indicados no Anexo I, horário e data especificada:

3.1.1. **Horário:** 09:00 às 11:00 horas e das 13:00 às 16:00 hs.

3.1.2. **Data:** De segunda a sexta-feira. Somente dias úteis, sendo que **no dia do leilão não haverá visita**

3.1.3. Os interessados poderão agendar a visita na Secretaria Municipal de Administração, através do e-mail secadministracao@araguari.mg.gov.br, telefone nº (34) 9 9988-3777 (Telefone do senhor Gildo Vieira da Cunha Filho), sediada na Avenida Senador Melo Viana nº 176, CEP 38.442-192, Araguari-MG.

3.2. Cabe aos interessados, nos dias determinados para visita, vistoriar e examinar os bens, bem como levantar as condições dos respectivos documentos e estado de conservação.

3.3. Não caberá ao Município ou a Leiloeira qualquer responsabilidade por defeitos ou vícios de qualquer natureza, ou qualquer responsabilidade em realizar consertos ou reparos.

3.3.1. Quaisquer divergências encontradas entre os bens e os documentos dos imóveis deverão ser informadas e peticionadas anteriormente ao leilão, não cabendo ao Município e a Leiloeira quaisquer responsabilidades.

3.4. Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Município como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.

4. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS

4.1. Os pedidos de esclarecimentos em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para início do leilão, serão através do telefone (31) 3243-1107 ou via internet, por meio do e-mail: contato@patricialeiloeira.com.br.

5. DOS IMÓVEIS:

5.1. Os imóveis serão vendidos ad corpus, em caráter e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram constantes das respectivas matrículas nas certidões de registro de imóveis.

5.2. As áreas e dimensões dos imóveis, constantes nas descrições deste termo, são de caráter secundário, e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente.

5.3. As multas, impostos e quaisquer taxas que incidem ou que venham a incidir sobre os bens que estão sendo levados a leilão serão por conta do arrematante, devendo os valores serem levantados com antecedência pelos interessados.

5.4. A Leiloeira e o Município não são considerados fornecedores, intermediários ou comerciantes; estes, atuam apenas como mandatários. Dessa forma, estão eximidos de quaisquer responsabilidades por possíveis defeitos ou vícios ocultos, conforme estipulado no artigo 663 do Código Civil, nem por quaisquer responsabilidades referentes a evicção (artigo 448 do Código Civil) ou questões tributárias relacionadas aos bens vendidos.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

6.1. Poderão participar deste leilão tanto as pessoas físicas que sejam maiores de idade e capazes, quanto as pessoas jurídicas que estejam legalmente constituídas e que não se enquadram nas hipóteses previstas na legislação de vedação à participação em processos licitatórios.

6.2. Não poderão participar do leilão, na condição de arrematantes, o agente público designado para atuar na área de licitações e contratos, ressalvados os casos previstos em lei, conforme Art. 9º, Lei Federal nº 14.133/2021.

7. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE:

7.1. Os interessados em participar do Leilão de maneira online deverão encaminhar seus lances por meio do portal www.pwleiloes.com.br.

7.2. Para a participação no leilão por meio do portal www.pwleiloes.com.br, os interessados deverão cadastrar-se com antecedência no site onde receberão a chave de acesso/senha. Todos os procedimentos e normas impostas para o referido cadastro estão no site. O interessado também poderá contar com suporte em horário comercial pelo telefone da Leiloeira: (31) 9 9235-2905 ou por e-mail: contato@patricialeiloeira.com.br.

7.2.1. SE PESSOA FÍSICA:

- 7.2.1.1. Cópia da cédula de identidade - CPF e carteira de identidade (RG ou CNH);
- 7.2.1.2. Comprovante de emancipação, quando for o caso;
- 7.2.1.3. Comprovante de endereço atualizado;
- 7.2.1.4. Procuração, quando atuar como representante.

7.2.2. SE PESSOA JURÍDICA:

- 7.2.2.1. Cópia da Ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- 7.2.2.2. Documento de identidade e credenciamento do representante (CPF, RG e autorização - procuração autenticada);
- 7.2.2.3. Última alteração contratual;
- 7.2.2.4. Inscrição estadual e municipal, se for o caso.

7.3. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da equipe da Leiloeira em dias úteis e em horário comercial pelo telefone (31) 3243-1107 ou (31) 9 9235-2905.

7.4. Serão aceitos lances online (via internet) apenas daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site www.pwleiloes.com.br.

7.5. Os lances oferecidos via internet não garantem direitos ao participante em caso de recusa da Leiloeira, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site da Leiloeira são apenas facilitadores de oferta.

7.6. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7.7. Na sucessão de lances no leilão online, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixada no portal.

7.8. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

7.9. A participação no leilão, configurada pela oferta de lances, implica a total submissão do licitante às condições estabelecidas neste Edital, bem assim à observância dos preceitos legais e regulamentares em vigor, tornando-lhe responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados.

8. DOS LANCES E DA ARREMATÇÃO

8.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital.

8.2. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, devendo acessar o site com seu login e senha, observando o valor mínimo para o objeto nesse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o maior lance por este desde que homologado pelo Município.

8.3. Conforme disposto no item 2.2, poderão os interessados já cadastrados se habilitarem no leilão e enviar os lances no lote de seu interesse através do portal da Leiloeira.

8.4. Os lotes serão leiloados na data de abertura da sessão, sendo finalizados um a um de forma randômica conforme disposições da plataforma.

8.5. Os valores ofertados são irretratáveis, não será admitido em hipótese alguma, o cancelamento da oferta realizada, devendo, portanto, o interessado certificar-se previamente da situação do imóvel, das condições de venda e formas de pagamento do Leilão. Não serão aceitas desistências ou reclamações posteriores a compra, não podendo o Arrematante pleitear a redução do valor de venda, recusar o bem adquirido ou alegar qualquer desconhecimento das condições e/ou característica do mesmo.

8.6. A Leiloeira registrará todos os lances. Então, fica facultado ao Município e a Leiloeira, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores e/ou caso o melhor lance não seja devidamente homologado, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.

8.7. A Leiloeira se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.

8.8. Caso o bem não receba oferta de lances na abertura da sessão, a Prefeitura Municipal de Araguari encontra-se no direito de aceitar eventuais propostas dos licitantes.

8.8.1. Em caso de inexistência ou recusa das propostas, o item em questão poderá ficar disponível para recebimento de ofertas no site da Leiloeira, se for do interesse do Município.

8.8.2. Esse tempo a mais de disponibilidade será definido pelo Município, escolhendo um horário desde o fechamento do certame até às 16h00 horas do mesmo dia para a segunda e última abertura dos itens remanescentes.

8.9. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

8.10. O lote será arrematado pelo licitante que ofertar o MAIOR LANCE.

8.11. É proibido ao arrematante, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da transferência de propriedade do mesmo no prazo estabelecido no item 12.

8.12. Fica ratificado desde já que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas será imediatamente comunicada a Autoridade Policial e ao Ministério Público para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei Federal nº 14.133/2021:

Frustração do caráter competitivo de licitação

Art. 337-F. Frustrar ou fraudar, com o intuito de obter para si ou para outrem vantagem decorrente da adjudicação do objeto da licitação, o caráter competitivo do processo licitatório:

Pena - reclusão de 4 (quatro) anos a 8 (oito) anos, e multa.

Perturbação de processo licitatório

Art. 337-I. Impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de processo licitatório:

Pena - detenção de 06 (seis) meses a 03 (três) anos e multa.

Afastamento de licitante

Art. 337-K. Afastar ou tentar afastar licitante por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo:

Pena - reclusão de 3 (três) anos a 5 (cinco) anos, e multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único. Incorre na mesma pena quem se abstém ou desiste de licitar em razão de vantagem oferecida.

8.13. Os documentos do leilão (carta de arrematação e ata do leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo Município e/ou Leiloeira. Devendo, caso seja autorizada, apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida.

9. DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS

9.1. O valor do lance deverá ser pago integralmente por meio de depósito bancário em favor do Município, na seguinte conta: **Sicoob Aracoop - Banco: 756, Conta Corrente: 72507-2 e Agência: 4264**, CNPJ nº 16.829.640/0001-49.

9.2. Ressalta-se que a comissão da Leiloeira não está incluída no valor do lance apresentado, devendo ser paga separadamente, conforme disposto neste edital.

9.3. O valor correspondente à comissão da Leiloeira, no importe de 5% sobre o valor da arrematação, deverá ser pago por depósito ou transferência bancária em favor da Leiloeira, na seguinte conta: Banco Bradesco, Agência nº 2887, Conta Corrente nº 23.3301-5, CPF nº 050.424.956-81, Patrícia Graciele de Andrade Sousa.

9.4. O arrematante terá o prazo de 2 dias úteis para pagamento dos valores de arrematação e comissão da Leiloeira desde o recebimento do e-mail informativo acerca dos dados bancários do Município e da Leiloeira, o que ocorrerá somente após a homologação do leilão pela Prefeitura Municipal de Araguari, devendo o arrematante aguardar a confirmação da homologação para realizar qualquer pagamento.

9.5. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total dos lotes arrematados e só se procederá a entrega de qualquer bem após o pagamento de todos.

9.6. Caso seja transcorrido o prazo de 2 dias úteis e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos a título de multa:

9.6.1. Valor de 15% (quinze por cento) do valor do lance vencedor: será recolhido à Prefeitura Municipal de Araguari a título de multa;

9.6.2. Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor: será utilizado para pagamento da comissão da Leiloeira.

9.7. Em caso de possíveis depósitos incompletos e não ser consumado o pagamento total, seja para o Município, seja para a Leiloeira, ambos reservam-se o direito de reter a devolução deste saldo a fim de comporem as multas supra mencionadas. No entanto, caso o valor transferido pelo arrematante inadimplente supere o valor das multas, a diferença será devidamente ressarcida.

9.8. Somente poderá tomar posse dos imóveis leiloados, o arrematante que efetuar o pagamento integral do lance ofertado e o pagamento da comissão da leiloeira.

10. DA ATA

10.1. Após os trâmites do Leilão, será lavrada Ata, na qual figurará os bens vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e em especial os fatos relevantes, tendo o arrematante a ciência da eventual divulgação de todos seus dados outrora fornecidos no cadastro no portal da Leiloeira.

11. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

11.1. Será emitida aos arrematantes a Carta de Arrematação (Anexo III), documento hábil para a transferência da propriedade junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente. Caso a transferência do imóvel não possa ser efetivada exclusivamente com a Carta de Arrematação, os arrematantes deverão providenciar a lavratura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda, arcando integralmente com os custos, tributos, emolumentos e demais despesas decorrentes.

12. DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

12.1. Confirmado o pagamento do bem arrematado e da comissão da leiloeira, a Prefeitura Municipal de Araguari convocará o vencedor, para que no prazo de até 30 (trinta) dias corridos adote as providências relativas à lavratura da Escritura de Compra e Venda.

12.2. O adquirente somente será imitado na posse do imóvel, após a assinatura da Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas.

12.3. São de responsabilidade do adquirente todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como custas e emolumentos cartorários, tributos, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações e demais despesas inerentes à compra e venda.

12.4. Caberá ao adquirente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da lavratura da Escritura de Venda e Compra proceder ao devido registro junto à Serventia Imobiliária competente, com comprovação do ato, no mesmo prazo, ao Município de Araguari.

12.5. Se o lance vencedor se der por pessoas físicas ou jurídicas constituídas em grupo, figurarão no Contrato de Venda e Compra todos os Coproponentes em condomínio.

12.6. O arrematante deverá apresentar a documentação requisitada pelo Cartório de Registro de Notas (Tabelionato) para a elaboração da escritura pública de compra e venda, cabendo a este a responsabilidade da apresentação desta.

12.7. No prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de confirmação do pagamento do preço, o arrematante deverá apresentar no Cartório de Notas para fins de lavratura e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda os seguintes documentos:

12.7.1. Se pessoa física:

12.7.1.1. Cópia da Carteira de Identidade e CPF ou CNH;

12.7.1.1.1. Certidão de casamento (atualizada), caso seja casado, viúvo, divorciado. (Obs: se casado sob o regime de comunhão universal de bens ou separação de bens, apresentar também a escritura de pacto antenupcial);

12.7.1.2. Certidão de Nascimento, se solteiro.

12.7.2. Se pessoa jurídica:

12.7.2.1. Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

12.7.2.2. Contrato social;

12.7.2.3. Certidão simplificada;

12.7.2.4. Cópia da Carteira de Identidade e CPF ou CNH dos representantes da pessoa jurídica.

12.8. Outros documentos poderão ser exigidos pelo Município ou pelos Cartórios, respeitado o prazo para apresentação estabelecido neste Edital, contado da data do recebimento da convocação para este fim.

12.9. O arrematante deverá providenciar a lavratura da escritura pública de compra e venda do Imóvel, que deverá ser assinada em cartório ("Escritura de Compra e Venda"), correndo exclusivamente por sua conta todas as despesas de lavratura e registro da mesma, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.

12.10. A Escritura de Compra e Venda deverá ser lavrada em Cartório de Notas a escolha do arrematante.

12.11. O arrematante deverá apresentar ao Setor de Patrimônio do Município de Araguari, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da lavratura Escritura de Compra e Venda, um traslado da mesma, bem como certidão atualizada da matrícula do Imóvel na qual conste o seu registro.

12.12. Salvo por motivo de força maior devidamente comprovado, e assim avaliado pela Administração Pública Municipal, a inobservância do prazo fixado para o pagamento do Preço Final da Venda implicará na renúncia do arrematante, devendo ser-lhe aplicado as penalidades e multas previstas no edital e na lei 14.133/2021.

12.13. As dimensões dos imóveis informadas neste Edital e no respectivo contrato de compra e venda são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo ad corpus, ou seja, o imóvel dado como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

13. DO CONTRATO DE COMPRA E FISCAL DO CONTRATO

13.1. A minuta do Contrato de Compra e Venda deve seguir como anexo do edital, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município de Araguari/MG e o(s) arrematante(s).

13.2. Caso o arrematante deixe de assinar o Contrato de Compra e Venda, por sua exclusiva culpa, será considerado arrependimento, acarretando multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do imóvel arrematado, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas.

13.3. A transcrição do Contrato de Compra e Venda, junto aos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, deve ser efetivada pelo COMPRADOR e apresentado no Departamento de Patrimônio em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura do respectivo contrato, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICIPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor do contrato, atualizado desde a data de sua assinatura.

13.4. O prazo estipulado acima poderá ser prorrogado desde que justificado e aceito pela Administração Municipal.

14. DA LEILOEIRA

14.1. O presente leilão será realizado por intermédio da Leiloeira Oficial, Sra. Patrícia Graciele de Andrade Sousa, JUCEMG nº 945.

14.2. A Prefeitura Municipal de Araguari nada pagará à Leiloeira sob qualquer título ou valor arrecadado nas vendas efetuadas.

15. DAS PENALIDADES

15.1. A falta de pagamento do valor da arrematação sujeita a licitante a penalidades, conforme Art. 155 V e IX e Art. 156 da Lei Federal 14.133/2021:

I - Multa

II - impedimento de licitar e contratar

III - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

15.2. As sanções previstas nos tópicos acima são aplicáveis aos licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos nocivos ao leilão.

16. DAS IMPUGNAÇÕES E RECURSOS

16.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente edital, por irregularidades na aplicação da lei, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis, antes da data fixada para o evento, conforme art. 164 da Lei Federal 14.133/2021.

16.2. Decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a Prefeitura Municipal de Araguari o licitante que não o fizer até o terceiro dia útil que anteceder a realização de leilão, as falhas ou irregularidades que viciaram esse edital, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

16.3. A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do processo licitatório até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

16.4. Em qualquer fase desta licitação caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis a contar da data da intimação do ato ou lavratura da ata, nos termos do art. 165 da Lei nº 14.133/2021.

16.5. Os recursos serão dirigidos à Prefeitura Municipal de Araguari, a qual poderá reconsiderar sua decisão, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ou, nesse prazo, encaminhá-lo, devidamente informados, para apreciação e decisão da autoridade superior.

16.6. Não serão conhecidos os recursos cujas petições tenham sido apresentadas fora do prazo e/ou subscrita por representante não habilitado legalmente no processo para responder pelo licitante.

16.7. Na contagem dos prazos será excluído o dia do início e incluído o dia do vencimento, prorrogando-os automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, quando recair em data que não haja expediente na Prefeitura Municipal de Araguari.

16.8. As impugnações e recursos poderão ser enviados para o e-mail licitacao@araguari.mg.gov.br.

17. AS DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. As fotos dos bens disponibilizados no site da Leiloeira, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de ajudarem na participação dos licitantes. Assim sendo, a manifestação de interesse na arrematação de qualquer lote só deve se dar após visita física para aferição das condições reais dos bens.

17.2. A participação do licitante neste leilão importa no pleno conhecimento e aceitação das normas deste edital.

17.3. Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Município e Leiloeira como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das penalidades porventura cabíveis.

17.4. A Prefeitura Municipal de Araguari poderá, a qualquer momento cancelar ou revogar, total ou parcialmente este certame desde que justificado, bem como anulá-lo, dando ciência de sua decisão aos participantes, sem que a estes caibam qualquer direito de reclamação ou indenização.

17.5. Fica reservado ao Município e a Leiloeira, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades, quaisquer dos bens descritos no presente Edital até a homologação do leilão.

17.6. Os lances iniciais poderão ser reavaliados por conveniência administrativa nos casos em que a Comissão de Leilão reunir-se e, achando necessário, fará tal procedimento dos bens especificados. No entanto, reserva-se no direito, também, de não vender os bens por preço inferior ao de avaliação, retirando a obrigatoriedade, portanto, de serem reavaliados os itens não vendidos.

17.7. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.

17.8. Serão aplicadas as normas da Lei Federal nº 14.133/2021 nos casos omissos desse edital, as demais legislações pertinentes à matéria.

17.9. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I - Relação de Bens;

ANEXO II - Minuta de Termo de Contrato de Compra e Venda;

ANEXO III - Carta de Arrematação;

ANEXO IV - PASTA TÉCNICA:

Estudo Técnico Preliminar;

Termo de Referência;

Laudo Técnico Avaliação Imobiliária - Rua Cumari - Lote 27;

Laudo Técnico Avaliação Imobiliária - Rua Cumari - Lote 28;

Laudo Técnico Avaliação Imobiliária - Rua Cumari - Lote 31;

Matrícula 83.096;

Matrícula 83.097;

Matrícula 83.100.

Araguari/MG, 21 de setembro de 2026.

JOHNATHAN LOURENÇO DE ALMEIDA

Secretário Municipal de Administração

ANEXO I -

RELAÇÃO DOS BENS

Situação ocupacional: Terrenos Livres

Tipo do imóvel: Terrenos

Matrícula: Conforme tabela abaixo

Ato Autorizativo de Alienação: Lei Municipal nº 7.181 de 10 de fevereiro de 2026.

QUADRA	LOTE	ÁREA DO TERRENO	LOTEAMENTO	BAIRRO	MATRÍCULA	PREÇO MÍNIMO (R\$)
--------	------	-----------------	------------	--------	-----------	--------------------

01	27	391,18 m²	Rua Sargento Luiz Claudio de Miranda	Jóquei Clube	83.096	R\$ 142.499,32
01	28	391,43 m²	Rua Cumari	Jóquei Clube	83.097	R\$ 143.876,34
01	31	383,04 m²	Rua Cumari	Jóquei Clube	83.100	R\$ 139.537,42

Descrição detalhada segundo a Lei Municipal nº 7.181/26:

“(…) I - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", constituída pelo lote 27, da quadra nº 01, com área de 391,18m², objeto da matrícula nº 83.096, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações com o bem público municipal;

II - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jockey II", constituída pelo lote 28, da quadra nº 01, com área de 391,43m², objeto da matrícula nº 83.097, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações com o bem público municipal; e

III - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jockey II", constituída pelo lote 31, da quadra nº 01, com área de 383,06m², objeto da matrícula nº 83.100, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações com o bem público municipal. (....)”.

ANEXO II - MINUTA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA Nº XXX/2026

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE ARAGUARI E O (A) COMPRADOR(A) _____, CONFORME ESPECIFICAÇÃO NO EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 01/2026, OBEDECENDO AS CLÁUSULAS E CONDIÇÕES ESTABELECIDAS NESTE INSTRUMENTO

Pelo presente instrumento particular de Contrato de Compra e Venda que entre si fazem, como Outorgante Vendedor o MUNICÍPIO DE ARAGUARI com sede Administrativa na **XXX**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº **XX.XXX.XXX/XXXX-XX**, adiante designado simplesmente MUNICÍPIO, representado neste ato representado pelo Prefeito Municipal Senhor **XXX**, portador da Cédula de Identidade RG nº _____ expedida pelo SSP de _____ e inscrito no CPF sob o nº _____, e, de outro lado, como Outorgado (a) Comprador (a) _____, portador da carteira de identidade de nº _____ e do CPF de nº _____ ou CNPJ de nº _____, residente e domiciliado ou com sede nesta cidade na _____, adiante designado COMPRADOR(A), tendo em vista o decidido no processo administrativo nº _____, é assinado, perante as testemunhas abaixo mencionadas, o presente instrumento com as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - O MUNICÍPIO é senhor e legítimo proprietário e possuidor do(s) imóvel(is) situado(s) nesta cidade, localizado(s) na _____, descrito(s) e caracterizado(s) na matrícula nº _____ do Cartório de Registro de Imóveis de _____/MG, alienando-o nos termos do Edital de Leilão Público nº 01/2026, correspondente ao Lote _____, com área de _____m², no estado em que se encontra, e assumindo o COMPRADOR(A) qualquer ônus judicial e ou extrajudicial, hipoteca legal ou convencional, obrigações de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, tais como, tributos de qualquer espécie, foro, tarifas e multas, renunciando, de forma irrevogável, ao direito de posteriormente cobrar tais valores, a título de regresso do Município.

1.2 - O(A) COMPRADOR(A) participou da licitação nº _____, referente ao Processo Administrativo nº _____, sob a modalidade de Leilão Público nº 01/2026, do tipo Maior Lance, e foi declarado vencedor, nos termos da decisão de homologação da licitação, publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município de ARAGUARI (data, seção e página).

CLÁUSULA SEGUNDA - DO PAGAMENTO

2.1 - O MUNICÍPIO, pelo presente, e na melhor forma de direito, tem justo e contratado alienar, como efetivamente vendido ao(a) COMPRADOR(A), o imóvel anteriormente descrito e caracterizado na cláusula primeira, que lhe foi alienado através da Leilão Público nº 01/2026, correspondente ao Lote nº _____, que declara livre e desembaraçado de todo e qualquer ônus judicial ou extrajudicial, arresto, sequestro, foro ou pensão, relativa ao imóvel objeto do presente instrumento, tal como o possui, no estado em que se encontra e vistoriado pelo(a) COMPRADOR(A), pelo preço certo e ajustado de R\$_____ (_____reais), recebido neste ato, através de transferência bancária, nos termos do edital do leilão e aprovado pela Secretaria Municipal de Fazenda e Arrecadação.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA ALIENAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE

3.1 - O (A) COMPRADOR (A) somente será imitido na posse do imóvel, após a assinatura da Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas, e, neste ato o Município transfere ao(a) adquirente todo o direito e ação que tem sobre o imóvel.

3.2 - A transcrição do Contrato de Compra e Venda junto aos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis competentes deve ser efetivada pelo(a) COMPRADOR(A) e apresentada no Departamento de Patrimônio do MUNICÍPIO em até 30 (trinta) dias corridos, contados da assinatura do presente, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICÍPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor da aquisição, atualizado desde a data de sua assinatura.

3.3 - O prazo estipulado acima poderá ser prorrogado desde que justificado e aceito pela Administração Municipal.

CLÁUSULA QUARTA

4.1 - A venda é feita ad corpus, caracterizando-se como meramente enunciativas as referências às dimensões do imóvel. As diferenças de medidas, áreas e confrontações que porventura venham a ser encontradas no imóvel não acarretarão nenhum ônus ou responsabilidade para o MUNICÍPIO, não ensejando devolução de parte do preço, nem tampouco a complementação da área descrita.

CLÁUSULA QUINTA

5.1 - O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando os contratantes, bem como os herdeiros e sucessores do comprador, respondendo todos pela evicção de direito, até o limite do valor pago ao MUNICÍPIO.

CLÁUSULA SEXTA

6.1 - O(A) COMPRADOR(A) responsabilizar-se-á por todos os custos e providências relativas à averbação ou transcrição do título aquisitivo referente ao imóvel objeto do presente, bem como qualquer outro ato necessário à efetivação da presente alienação e a regularização do imóvel junto ao cartório competente, sem que isso acarrete ônus para o MUNICÍPIO.

CLÁUSULA SÉTIMA

7.1 - É competente o Foro da Comarca de _____/MG, para dirimir todas e quaisquer questões oriundas deste contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA OITAVA

8.1 - A eficácia deste instrumento fica condicionada à sua publicação, em extrato, no Diário Oficial Eletrônico do Município de ARAGUARI, no prazo de até 20 (vinte) dias corridos contados da assinatura.

E, por estarem assim de pleno acordo com as cláusulas, termo e condições deste instrumento, assinam o presente feito em 02 (duas) vias de igual teor e forma para um só e jurídico efeito, juntamente com as testemunhas, de tudo ciente.

Araguari/MG, ____ de _____ de ____.

MUNICÍPIO DE ARAGUARI

COMPRADOR(A)

Testemunhas:

Nome: Nome:

CPF.: CPF.:

ANEXO III - CARTA DE ARREMATACÃO

Patrícia Graciele de Andrade Sousa, Leiloeira Pública Oficial, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais, sob o número 945, estabelecida na Av. Geraldina da Costa Diniz, nº 305, Colonial, Contagem/MG, FAZ SABER que: De acordo com a autorização da Prefeitura Municipal de Araguari, pessoa jurídica de direito público, CNPJ: **XX.XXX.XXX/XXXX-XX**, com sede na **XXX**, neste ato representado pelo prefeito **XXX**, e em conformidade com o edital de leilão nº 01/2026, levou à leilão no dia **XX/XX/XXXX** às **XX:XX** horas o bem abaixo descrito:

tem	Descrição

VALOR AVALIAÇÃO: R\$

VALOR ARREMATADO: R\$

_____, nascido(a) em ____ de ____ de ____, na cidade de _____, filho(a) de _____ e _____, conforme consta no Cartório do Registro Civil das Pessoas Naturais de _____, inscrito no CPF: _____, estado civil _____, portador da Carteira de Identidade nº _____, residente e domiciliado na _____, endereço eletrônico: _____, telefone: _____.

Para comprovar a transferência dos direitos sobre o bem descrito, determinou-se a expedição, em seu favor, a presente CARTA DE ARREMATACÃO.

Araguari/MG, ____ de _____ de ____.

XXX

Secretário Municipal de Administração

Patricia Graciele de Andrade Sousa
Leiloeira Pública Oficial | JUCEMG 945

Arrematante



Documento assinado eletronicamente por **Johnathan Lourenço de Almeida, Secretário (a)**, em 21/09/2026, às 14:39, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, III, § 1º, do [LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://araguari.sei.mg.gov.br/verificarautenticidade> informando o código verificador **0004843** e o código CRC **8683DA03**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI
Praça Gaioso Neves - Bairro Centro - CEP - @cidade_unidade@ -

JUSTIFICATIVA

JUSTIFICATIVA E DESPACHO ADMINISTRATIVO

Processo SEI nº: 0013.00064.82

Processo nº: 104/2026

Leilão nº: 001/2026

Objeto: Alienação de bens imóveis inservíveis pertencentes ao patrimônio da Prefeitura Municipal de Araguari-MG.

Com base no resultado exposto na Ata de Realização do Leilão nº 001/2026 juntada em anexo ao presente Processo SEI nº 0013.00064.82, e tendo em vista a previsão do §1º, Art. 21-A da Lei Complementar nº 193, de 24 de março de 2022, justifica-se a republicação do certame conforme a referida previsão abaixo transcrita:

“(…)

Art. 21-A. Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado na venda e imóveis do Município de Araguari, poderão esses imóveis ser disponibilizados para a venda direta.

§ 1º Na hipótese de leilão público deserto ou fracassado, o Município de Araguari poderá realizar segundo leilão público com desconto de 25% (vinte e cinco por cento), sobre o valor de avaliação vigente.

(…)”.

Face ao exposto, poderá à Administração realizar a republicação do certame supramencionado aplicando o desconto de 25% (vinte e cinco por cento) referente a avaliação realizada em cada Lote. Assim, solicito à Secretaria de Logística, Licitações e Tecnologia da Informação que providencie a republicação do certame com base na previsão da Lei Municipal em epígrafe e Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência em anexo a esta justificativa com valores de referência atualizados.

Por oportuno, por se tratar de alterações apenas de valores de referência para a alienação, não será necessário a remissão do certame à apreciação jurídica, pois não houve modificações de aspecto jurídico que impeça a viabilidade do presente pedido.

Araguari-MG, 21 de setembro de 2026.

JOHNATHAN LOURENÇO DE ALMEIDA

Secretário de Administração



Documento assinado eletronicamente por **Johnathan Lourenço de Almeida, Secretário (a)**, em 21/09/2026, às 14:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, III, § 1º, do [LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://araguari.sei.mg.gov.br/verificarautenticidade> informando o código verificador **0004840** e o código CRC **27BC5F6F**.

0013.00064.82

0004840v3



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI
Praça Gaioso Neves - Bairro Centro - CEP - @cidade_unidade@ -

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO LICITATÓRIO Nº

104/2026

MODALIDADE: LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO Nº 001/2026

TIPO: MAIOR LANCE POR LOTE

ÓRGÃO PROMOTOR: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI / SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

- **1.1.** O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, pela melhor oferta individual (maior lance por lote), de bens imóveis inservíveis pertencentes ao patrimônio da Prefeitura Municipal de Araguari, situados no município.
- **1.2.** Os imóveis serão alienados rigorosamente no estado de conservação, ocupação e titulação em que se encontram, em caráter *ad corpus*.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- **2.1.** A presente alienação rege-se pelos ditames e normas das seguintes legislações:
 - Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos);
 - Lei Municipal nº 7.181, de 10 de fevereiro de 2026 (Ato Autorizativo de Alienação);
 - Portaria Municipal nº 1.211/2026, publicada no Correio Oficial de Araguari (Edição nº 2335, de 30 de junho de 2026), que designa a Leiloeira Oficial e a Equipe de Apoio;
 - Decreto Federal nº 21.981/1932, no que couber à regulamentação da profissão de Leiloeiro Oficial.
 - Lei Complementar nº 193, de 24 de março de 2022, a qual acrescenta o o art. 21-A, com os §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, à Lei Complementar nº [038](#), de 17 de outubro de 2005, que "Dispõe sobre os bens públicos municipais e dá outras providências.

3. JUSTIFICATIVA E INTERESSE PÚBLICO

- **3.1.** Os bens imóveis descritos neste termo foram declarados inservíveis para as finalidades públicas da Administração Municipal, carecendo de utilidade para o cumprimento das funções institucionais do Município.
- **3.2.** A alienação dos referidos lotes atende ao interesse público ao promover a desmobilização de ativos que geram custos contínuos de manutenção, vigilância e conservação ao erário, permitindo a conversão do patrimônio imobilizado em recursos financeiros para investimento em melhorias municipais, em conformidade com a autorização legislativa municipal.

4. ESPECIFICAÇÃO E AVALIAÇÃO DOS BENS (LOTES)

- **4.1.** Os imóveis que compõem o objeto da alienação constam da tabela abaixo, classificados como terrenos livres no Bairro Jóquei Clube:

Quadra / Lote	Área do Terreno (m2)	Endereço / Loteamento	Bairro	Preço Mínimo Avaliado aplicando 25% de desconto (R\$)
Quadra 01 / Lote 27	391,18 m²	Rua Sargento Luiz Claudio de Miranda	Jóquei Clube	R\$ 142.499,32
Quadra 01 / Lote 28	391,43 m²	Rua Cumari	Jóquei Clube	R\$ 143.876,34
Quadra 01 / Lote 31	383,04 m²	Rua Cumari	Jóquei Clube	R\$ 139.537,42

- **4.2.** Os valores mínimos de avaliação apresentados não correspondem ao valor final de venda, devendo o resultado apurado para cada lote ser submetido à homologação e aceitação formal por parte do Município no prazo de até 02 (dois) dias úteis após o leilão.
- **4.3.** As áreas e dimensões expressas são de caráter secundário e meramente enunciativas, ficando vedado ao arrematante exigir complemento de área, indenização ou rescisão do negócio caso seja constatada divergência com as medidas físicas reais do imóvel.

5. MODALIDADE, TIPO E FORMA DE CONDUÇÃO DO CERTAME

- **5.1.** A licitação será realizada na modalidade **Leilão Público Eletrônico**, adotando-se o critério de julgamento de **Maior Lance por Lote**.
- **5.2.** O certame será conduzido pela Leiloeira Oficial designada, Sra. Patrícia Graciele de Andrade Sousa (JUCEMG nº 945), com o auxílio da Equipe de Apoio do Município.
- **5.3.** O procedimento ocorrerá de forma exclusivamente *online*, por meio do portal eletrônico da leiloeira (www.pwleiloes.com)(<https://www.pwleiloes.com>).br).
- **5.4.** O Município não remunerará a Leiloeira Oficial a qualquer título ou valor arrecadado nas vendas, sendo a comissão devida paga exclusivamente pelos arrematantes.

6. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E IMPEDIMENTOS

- **6.1.** Poderão participar do leilão pessoas físicas maiores de idade e capazes, bem como pessoas jurídicas legalmente constituídas, que não se enquadrem nas vedações da legislação licitatória.
- **6.2.** É expressamente vedada a participação, na condição de arrematante, de agente público designado para atuar na área de licitações e contratos do Município de Araguari, nos termos do art. 9º da Lei Federal nº 14.133/2021.
- **6.3.** Os interessados deverão realizar cadastro prévio no portal eletrônico da Leiloeira, fornecendo a documentação obrigatória (identidade, CPF/CNPJ, comprovante de endereço, contrato social, procurações, quando aplicável).

7. VISTORIA E EXAME DOS IMÓVEIS

- **7.1.** Cabe aos interessados vistoriar os bens nos dias úteis anteriores ao certame, das 09h00 às 11h00 e das 13h00 às 16h00, examinando suas condições físicas, documentais e de conservação. No dia da realização do leilão não haverá visita.
- **7.2.** O agendamento da visita deverá ser realizado junto à Secretaria Municipal de Administração, através do e-mail secadministracao@araguari.mg.gov.br ou pelo telefone (34) 99988-3777 (com o servidor responsável, Sr. Gildo Vieira da Cunha Filho).
- **7.3.** A Administração Municipal e a Leiloeira eximem-se de responsabilidades por defeitos, vícios ocultos (art. 663 do Código Civil), evicção (art. 448 do Código Civil) ou por quaisquer consertos e reparos.
- **7.4.** Na eventualidade de algum imóvel não possuir chave,

correrão por conta do arrematante todas as despesas necessárias para a confecção da respectiva chave.

8. PROCEDIMENTOS DA SESSÃO ELETRÔNICA E LANCES

- **8.1.** Os lances poderão ser enviados antecipadamente (pré-lances) a partir da publicação do edital no portal eletrônico, sendo processados e finalizados de forma randômica e sequencial na data de fechamento da sessão.
- **8.2.** A contagem regressiva de fechamento na Sala de Disputa será geralmente de 30 (trinta) segundos para cada lote, reiniciando-se o cronômetro a cada nova oferta validada no sistema.
- **8.3.** Os lances registrados são irretratáveis e irrenunciáveis, não sendo admitido o cancelamento de ofertas por parte dos licitantes.
- **8.4.** Em caso de inadimplência ou não homologação do vencedor, faculta-se ao Município e à Leiloeira a convocação dos licitantes remanescentes na ordem de classificação, mantidas as mesmas condições propostas.

9. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DO LANCE E DA COMISSÃO

- **9.1. Pagamento do Imóvel (Principal):** O arrematante deverá efetuar o pagamento integral do valor do lance vencedor à vista, no prazo de até **02 (dois) dias úteis** contados do recebimento do comunicado (e-mail) com os dados bancários enviado após a homologação oficial da licitação.
 - *Dados Bancários do Município:* Sicoob Aracoop (Banco 756), Agência nº 4264, Conta Corrente nº 72507-2, CNPJ nº 16.829.640/0001-49.
- **9.2. Pagamento da Comissão da Leiloeira:** No mesmo prazo de **02 (dois) dias úteis** após a comunicação da homologação, o arrematante pagará separadamente a quantia correspondente a **5% (cinco por cento)** sobre o valor total da arrematação em favor da Leiloeira Oficial.
 - *Dados Bancários da Leiloeira:* Banco Bradesco, Agência nº 2887, Conta Corrente nº 23.3301-5, CPF nº 050.424.956-81 (Patrícia Graciele de Andrade Sousa).
- **9.3. Inadimplência e Multas:** O não pagamento nos prazos assinalados configurará desistência e cancelamento da venda, sujeitando o arrematante inadimplente ao pagamento de:
 - **Multa de 15% (quinze por cento)** sobre o valor do

lance vencedor, recolhida em favor da Prefeitura Municipal de Araguari;

- **Multa de 5% (cinco por cento)** sobre o valor do lance vencedor, destinada ao pagamento da comissão da Leiloeira, nos termos do art. 39 do Decreto Federal nº 21.981/1932;
- Possibilidade de bloqueio de cadastro nas plataformas de leilão e aplicação das sanções administrativas da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE, ESCRITURAÇÃO E IMISSÃO NA POSSE

- **10.1.** Após a comprovação do pagamento integral do lance e da comissão, será expedida a Carta de Arrematação em favor do comprador.
- **10.2.** O arrematante será convocado pelo Município para, no prazo de até **30 (trinta) dias corridos**, adotar as providências relativas à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Notas de sua preferência.
- **10.3.** O arrematante deverá providenciar o registro da Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente em até **30 (trinta) dias corridos** após sua lavratura, devendo apresentar um traslado do ato e a certidão atualizada da matrícula constando o registro ao Setor de Patrimônio do Município no mesmo prazo.
- **10.4.** A imissão na posse do imóvel somente será concedida ao adquirente após a assinatura da Escritura de Compra e Venda devidamente lavrada em Cartório.
- **10.5.** Todas as despesas inerentes à transferência imobiliária, tais como ITBI, tributos, foros, laudêmios, taxas, alvarás, emolumentos cartorários, escrituras de rratificação, registros, averbações e desmembramentos correrão por conta exclusiva do adquirente.
- **10.6.** É vedado ao arrematante ceder, permutar, vender ou negociar o imóvel arrematado antes da efetiva transferência de propriedade e escrituração.

7. 11. OBRIGAÇÕES DAS PARTES

- **11.1.** Do Município de Araguari:
 - Homologar o certame e emitir a Carta de Arrematação após verificação da regularidade dos pagamentos;
 - Disponibilizar os imóveis livres de ônus judiciais ou extrajudiciais anteriores à arrematação para imissão na posse pós-escrituração;

- Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda por intermédio de seu representante legal dentro dos prazos estabelecidos no edital e contrato.
- 11.2. Da Leiloeira Oficial:
 - Conduzir a sessão eletrônica com transparência, publicidade e estrita legalidade;
 - Registrar todos os lances ofertados e lavrar a Ata do Leilão no encerramento da sessão;
 - Prestar suporte técnico aos licitantes durante a fase de cadastro e disputa eletrônica.
- 11.3. Do Arrematante:
 - Efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão da leiloeira nos exatos prazos exigidos;
 - Arcar com a totalidade dos custos tributários e cartorários necessários ao registro e transferência do bem;
 - Apresentar no prazo contratual (até 30 dias contados da lavratura) o traslado registrado da escritura ao Setor de Patrimônio do Município sob pena de multa de 1% sobre o valor do contrato;
 - Submeter-se incondicionalmente às cláusulas *ad corpus* e ao estado de conservação do imóvel arrematado.

12. GESTÃO DO CONTRATO

- O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial. 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.
- As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.
- O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da

empresa contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

- A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.
- O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.
- O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.
- O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. O fiscal técnico do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.
- O fiscal administrativo do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário. Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;
- O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do

contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

- O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.
- O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.
- O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.
- O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso.
- O fiscal administrativo do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou prorrogação contratual.
- O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração

13. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

- **13.1.** A inobservância dos prazos e obrigações estipulados ensejará a aplicação das penalidades previstas nos artigos

155 (incisos V, IX e X) e 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurado o contraditório e a ampla defesa:

- Multa compensatória e moratória conforme estipulado neste Termo de Referência;
 - Impedimento de licitar e contratar com a Administração;
 - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- **13.2.** A recusa injustificada em assinar o Contrato de Compra e Venda será considerada arrependimento, acarretando multa de 10% (dez por cento) do valor total do imóvel arrematado, sem prejuízo das demais sanções.
- **13.3.** Quaisquer fraudes, conluíus ou perturbações ao caráter competitivo da licitação serão imediatamente noticiados à Autoridade Policial e ao Ministério Público para a apuração das responsabilidades criminais com fulcro nos artigos 337-F, 337-I e 337-K do Código Penal.

14. DISPOSIÇÕES GERAIS E FORO

- **14.1.** Caberá impugnação aos termos do Edital gerado por este Termo de Referência até 03 (três) dias úteis antes da data da realização do evento, por intermédio do e-mail licitacao@araguari.mg.gov.br.
- **14.2.** Para dirimir quaisquer litígios decorrentes do procedimento licitatório ou dos contratos de alienação dele oriundos, fica eleito o Foro da Comarca de Araguari, Estado de Minas Gerais, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Araguari/MG, 21 de setembro de 2026.

Responsável pela elaboração do TR:

**Marcos Paulo Borges
Rodrigues**
Matrícula: 259.082

Aprovo o presente:

Johnathan Lourenço de Almeida
Secretário Municipal de
Administração



Documento assinado eletronicamente por **Marcos Paulo Borges Rodrigues, Servidor (a) Público (a)**, em 21/09/2026, às 14:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, III, § 1º, do [LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Johnathan Lourenço de Almeida, Secretário (a)**, em 21/09/2026, às 14:38, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, III, § 1º, do [LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://araguari.sei.mg.gov.br/verificarautenticidade> informando o código verificador **0004842** e o código CRC **2C00BD72**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ARAGUARI
Praça Gaioso Neves - Bairro Centro - CEP - @cidade_unidade@ -

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. Objeto e Descrição da Necessidade

- Objeto: O presente estudo visa a alienação de bens imóveis inservíveis pertencentes ao patrimônio da Prefeitura Municipal de Araguari.
- Forma de Alienação: A venda será realizada pela melhor oferta individual de cada bem imóvel, no estado de conservação e ocupação em que se encontram.
- Órgão Responsável: Município de Araguari, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 16.829.640/0001-49, por intermédio de sua Secretaria de Administração.
- Após ser realizado apuração da destinação dos terrenos de posse do município, identificou-se que no bairro e na região já existem equipamentos públicos referente ao apoio a Saúde, Educação, Desenvolvimento Social e Lazer, assim, ficando estes sem destinação específica, gerando gastos ao município com manutenção de poda e capina. Do exposto, justifica-se a destinação dos imóveis contidos na Lei Municipal nº 7.181/26 para alienação e captação de recursos para construção e/ou aquisição de locais para abrigo de espaços nos bairros onde não existem Unidades de Saúde, Educação, Desenvolvimento Social e Lazer, assim como destinação de recursos para manutenção dos equipamentos públicos já existentes em outros locais do município.
- Condução do Certame: O leilão será conduzido pela Leiloeira Oficial Sra. Patrícia Graciele de Andrade Sousa (JUCEMG nº 945) e pela Equipe de Apoio designada pela Portaria nº 1.211/2026.

2. Fundamentação Legal e Modalidade

- Modalidade: Leilão Público Eletrônico, com critério de julgamento do TIPO MAIOR LANCE POR LOTE.
- Amparo Legal Geral: O certame está fundamentado na Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021).
- Ato Autorizativo Municipal: A alienação dos imóveis possui autorização legislativa expressa por meio da Lei Municipal nº 7.181, de 10 de fevereiro de 2026.
- Legislação Complementar: Aplicação subsidiária das normas do Decreto nº 21.981/1932 no que tange às multas e comissões da leiloeira e Lei Complementar Municipal nº 038/2005.
- Lei Complementar nº 193, de 24 de março de 2022, a qual acrescenta o art. 21-A, com os §§ 1º, 2º, 3º, 4º, 5º e 6º, à Lei Complementar nº 038, de 17 de outubro de 2005, que "Dispõe sobre os bens públicos municipais e dá outras providências".

3. Levantamento e Especificação dos Bens (Anexo I)

Os bens imóveis objeto de alienação consistem em terrenos desocupados, cuja venda se dará na modalidade *ad corpus*. Isso significa que as áreas e dimensões listadas são meramente enunciativas, vedando-se ao adquirente exigir complemento de área ou

indenização.

Quadra / Lote	Área do Terreno (m2)	Endereço / Loteamento	Bairro	Preço Mínimo Avaliado aplicando 25% de desconto (R\$)
Quadra 01 / Lote 27	391,18 m ²	Rua Sargento Luiz Claudio de Miranda	Jóquei Clube	R\$ 142.499,32
Quadra 01 / Lote 28	391,43 m ²	Rua Cumari	Jóquei Clube	R\$ 143.876,34
Quadra 01 / Lote 31	383,04 m ²	Rua Cumari	Jóquei Clube	R\$ 139.537,42

Nota de Limitação e Homologação: Os valores apresentados como "preço mínimo" na acima são referenciais da avaliação e não correspondem obrigatoriamente ao valor mínimo de venda previsto pelo Município. O valor final apurado para cada lote deverá passar por homologação e aceitação da Prefeitura de Araguari no prazo de até 02 (dois) dias úteis após a realização do leilão.

Descrição detalhada segundo a Lei Municipal nº 7.181/26:

“(…) I - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", constituída pelo lote 27, da quadra nº 01, com área de 391,18m², objeto da matrícula nº 83.096, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações do bem público municipal.

II - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", constituída pelo lote 28, da quadra nº 01, com área de 391,43m², objeto da matrícula nº 83.097, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações do bem público municipal.

III - terreno sem benfeitorias, situado nesta cidade, no Bairro Jóquei Clube, do Loteamento denominado "Residencial Jardim Jockey II", constituída pelo lote 31, da quadra nº 01, com área de 383,06m², objeto da matrícula nº 83.100, de 8 de julho de 2025, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Araguari, na qual constam as medidas e confrontações do bem público municipal. (....)”.

4. Logística de Execução e Visitação Técnica

- Formato de Disputa: O leilão ocorrerá de maneira exclusivamente online pelo portal [\[www.pwleiloes.com\]](https://www.pwleiloes.com) (<https://www.pwleiloes.com>).br, mediante cadastro prévio dos interessados.
- Mecânica de Fechamento: O encerramento será sequencial lote a lote. A leiloeira abrirá uma contagem final de 30 segundos na Sala de Disputa para cada item, sendo o cronômetro reiniciado a cada novo lance recebido.
- Vistoria dos Imóveis: É facultado aos interessados inspecionarem os bens antecipadamente, devendo levantar as condições físicas e documentais dos terrenos.
 - Dias e Horários: De segunda a sexta-feira (somente dias úteis), das 09:00 às 11:00 horas e das 13:00 às 16:00 horas. Não haverá visitação no dia do leilão.

- Agendamento: A visita deve ser agendada na Secretaria Municipal de Administração (Avenida Senador Melo Viana nº 176, Araguari-MG) pelo e-mail secadministracao@araguari.mg.gov.br ou pelo telefone (34) 9 9988-3777, falar com o servidor responsável Gildo Vieira da Cunha Filho.

5. Requisitos e Condições de Participação

- Habilitados: Poderão participar pessoas físicas maiores de idade e capazes, bem como pessoas jurídicas legalmente constituídas que não possuam vedação legal para licitar.
- Vedações: É expressamente proibida a participação, na condição de arrematante, de agente público designado para atuar na área de licitações e contratos do Município, salvo exceções previstas no Art. 9º da Lei Federal nº 14.133/2021.
- Documentação Exigida para Cadastro Online:
 - *Pessoa Física*: RG, CPF (ou CNH), comprovante de endereço atualizado, comprovante de emancipação (se aplicável) e procuração (se atuar por representante).
 - *Pessoa Jurídica*: CNPJ, Contrato Social (última alteração), inscrição estadual/municipal, documento de identidade e CPF do representante, além de procuração autenticada.

6. Viabilidade Econômica, Custos e Formas de Pagamento

- Irretratabilidade: Os lances ofertados são irretratáveis e não poderão ser cancelados sob nenhuma hipótese.
- Prazo de Pagamento: O arrematante terá o prazo estrito de até 02 (dois) dias úteis para realizar os pagamentos, contados a partir do recebimento do e-mail informativo enviado após a homologação oficial pela Prefeitura.
- Pagamento do Lance (Imóvel): O valor integral do bem arrematado deverá ser pago via depósito ou transferência bancária em favor da Prefeitura Municipal de Araguari:
 - *Banco*: Sicoob Aracoop (756)
 - *Agência*: 4264 | *Conta Corrente*: 72507-2
 - *CNPJ*: 16.829.640/0001-49
- Pagamento da Comissão da Leiloeira: O arrematante deverá pagar separadamente a quantia equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação diretamente à leiloeira:
 - *Beneficiária*: Patrícia Graciele de Andrade Sousa (CPF: 050.424.956-81)
 - *Banco*: Bradesco | *Agência*: 2887 | *Conta Corrente*: 23.3301-5
- Custos de Operação do Município: O Município de Araguari não arcará com nenhum custo ou remuneração em favor da Leiloeira sob qualquer título. Todas as despesas de cartório, tributos (inclusive ITBI), taxas, foros, multas e encargos incidentes sobre os imóveis correrão exclusivamente por conta do comprador.

7. Gestão de Riscos, Sanções e Penalidades

A falta de cumprimento dos prazos de pagamento ou descumprimento contratual

sujeitará o licitante inadimplente às sanções da Lei Federal 14.133/2021 (multa, impedimento de licitar/contratar e declaração de inidoneidade), sob as seguintes métricas financeiras:

- Inadimplência de Pagamento / Desistência: Caso os depósitos não sejam realizados no prazo de 2 dias úteis, a venda será cancelada e aplicar-se-ão duas multas cumulativas:
 - 15% (quinze por cento) sobre o valor do lance vencedor, recolhido em favor da Prefeitura Municipal de Araguari.
 - 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor, destinado ao pagamento da comissão da Leiloeira.
- Recusal de Assinatura do Contrato: Se o arrematante deixar de assinar o Contrato de Compra e Venda por culpa exclusiva, será penalizado por arrependimento com multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do imóvel.
- Atraso na Apresentação do Registro: O atraso em apresentar a transcrição/registro do contrato no cartório imobiliário perante o Município resultará em multa de 1% (um por cento) sobre o valor do contrato atualizado.

8. Resultados Pretendidos

- Alienação dos bens imóveis considerados inservíveis para o município de Araguari-MG, os quais constam na Lei Municipal nº 7.181/26; e
- Arrecadação de recursos oriundos da alienação para emprego em novas aquisições de equipamentos públicos em regiões não assistidas, assim como utilização em emprego de manutenção preventiva e preditiva nos equipamentos públicos já existentes no município.

9. Providências Prévias à Alienação

- Encaminhamento do Edital à Equipe do Leilão para publicidade no site em que dar-se-á a operacionalização eletrônica do certame;
- Publicação do Edital no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas e nos jornais de grande circulação da região;
- Identificação dos Lotes com Placa de Identificação e Fotos dos Terrenos; e
- Verificação de todas as pendências registradas dos terrenos para conhecimento e divulgação aos interessados nas aquisições.

10. Contratações Correlatas e Interdependentes

- Em relação ao presente certame, a única contratação correlata é a que diz respeito ao Credenciamento de Leiloeiros Oficiais, pois o processo será conduzido por Leiloeira credenciada no Processo da Prefeitura Municipal de Araguari, cabendo a esta, toda a gestão da plataforma eletrônica por onde ocorrerá o credenciamento dos interessados e a fase de lances do Leilão.

11. Possíveis Impactos Ambientais

- Não há eventuais restrições ambientais ou urbanísticas, ou quaisquer limitações que possam afetar sua plena utilização pelos futuros adquirentes dos Lotes a serem alienados.

12. Prazos e Transferência de Propriedade

- Imissão na Posse: A posse física do imóvel arrematado somente será concedida ao comprador após a quitação integral do valor do lance, o pagamento da comissão da leiloeira e a devida lavratura e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.
- Convocação para Escrituração: Confirmado o pagamento, o Município convocará o adquirente para que adote, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, as providências de lavratura da Escritura Pública no Cartório de Notas de sua escolha.
- Registro Imobiliário:
 - o arrematante terá o prazo de até 30 (trinta) dias corridos da lavratura da Escritura para providenciar o registro no Registro de Imóveis e apresentar o traslado ao Setor de Patrimônio do Município.

Araguari-MG, 21 de setembro de 2026.

Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar:

Marcos Paulo Borges Rodrigues
Matrícula: 259.082

Aprovo o Presente:

Johnathan Lourenço de Almeida
Secretário Municipal de Administração



Documento assinado eletronicamente por **Marcos Paulo Borges Rodrigues, Servidor (a) Público (a)**, em 21/09/2026, às 14:01, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, III, § 1º, do [LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020](#).



Documento assinado eletronicamente por **Johnathan Lourenço de Almeida, Secretário (a)**, em 21/09/2026, às 14:36, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 4º, III, § 1º, do [LEI Nº 14.063, DE 23 DE SETEMBRO DE 2020](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://araguari.sei.mg.gov.br/verificarautenticidade> informando o código verificador **0004841** e o código CRC **6F5445E4**.