



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

LEILÃO Nº 001/2025

“Leilão para venda de bens imóveis de propriedade do Município de Leopoldina/MG”.

O Município de Leopoldina/MG, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração torna público que no local, data e horário indicados neste Edital, fará realizar licitação na modalidade LEILÃO PÚBLICO, tipo MAIOR LANCE, para alienação de imóvel composto pela matrícula nº 25.807 – CRI – Leopoldina MG, por valor nunca inferior ao valor de avaliação de R\$ 618.110,12 (Seiscentos e dezoito mil, cento e dez reais e doze centavos), valor médio apurado pelo laudo de avaliação em anexo, sendo o evento regido pelas normas gerais da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações no que couberem, consoante as regras e disposições contidas neste edital. O presente Leilão Público será administrado pela leiloeira oficial Karine Louzada Gomes Namorato, designada pela Portaria nº 151/2025.

I- DO LOCAL, DATA E HORÁRIO:

- 1.1- **Local:** Centro Cultural Mauro de Almeida, localizado à Rua José Peres, Centro, Cep 36.700-104 Leopoldina/MG
- 1.2- **Data:** 09/09/2025
- 1.3- **Horário:** 09:30 horas.
- 1.4- **Esclarecimentos:** Telefone 0800 1172 – ramal 4280 das 12:00h. às 18:00h., nos dias úteis ou poderá ser solicitado através de e-mail enviado ao endereço eletrônico pregaopml@yahoo.com.br.
- 1.5- **Fotos:** Anexo II deste Edital.

II- DO OBJETO:

2.1. O presente leilão tem por objetivo a **alienação de imóvel composto pela matrícula nº 25.807 – CRI – Leopoldina MG, por valor nunca inferior ao valor de avaliação de R\$ 618.110,12 (Seiscentos e dezoito mil, cento e dez reais e doze centavos), valor médio apurado pelo laudo de avaliação em anexo, conforme Termo de Referência (ANEXO I).**

III- DOS BENS:

- 3.1- O bem em licitação constituem-se de **01 item**, e podem ser examinados no período de **08/08/2025 a 08/09/2025**, conforme item III do Termo de Referência (ANEXO I).
- 3.2- O Leiloeiro poderá, por motivos justificados, excluir do Leilão qualquer item, fazendo constar essa ocorrência na ata de encerramento do evento.

IV- DA PARTICIPAÇÃO:

- 4.1- A simples participação no presente leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições deste Edital, bem como submissão as demais obrigações legais decorrentes.
- 4.2- A pessoa física poderá apresentar lances em nome de terceiro, se apresentada procuração específica devidamente autenticada em Cartório, juntamente com documento pessoal e comprovante de residência.
- 4.3- Não serão aceitos, sob nenhuma hipótese, documentos enviados por via postal.
- 4.4- A não apresentação dos documentos para habilitação, tanto pessoa física quanto jurídica, impossibilita a participação no leilão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

V- DO PROCEDIMENTO:

5.1- No dia e horário designados os interessados deverão apresentar seus documentos para habilitação, devidamente especificado no edital, sendo condição essencial para a concessão de lances.

5.2- Habilitados, os interessados poderão participar dos lances verbais, oportunidade na qual o Município obterá o melhor lance.

5.3- Encerrado o leilão do lote e obtido o melhor lance, será lavrada a ata circunstanciada, bem como a correspondente identificação do arrematante e os fatos relevantes.

5.5- Todos os bens serão leiloados e entregues no estado de conservação em que se encontra que presume ser de pleno conhecimento dos licitantes, aos quais é franqueada a vistoria do imóvel, conforme item III do Termo de Referência ANEXO I.

5.6- Na realização do leilão o bem será apregoado lote por item único, na ordem estabelecida no Termo de Referência -Anexo I.

5.7- Observadas as peculiaridades do leilão e o disposto no [art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021](#), qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção verbal de recorrer dos atos e decisões proferidas pelo leiloeiro, quando lhe será concedido prazo de 3 (três) dias úteis para apresentação das razões do recurso, ficando os demais licitantes desde logo intimados para impugná-lo até o prazo de 3 (três) dias úteis que começarão a correr após o término do prazo do recorrente.

5.8- A falta de manifestação imediata e motivada do licitante importará a decadência do direito de recurso e a adjudicação do objeto da licitação pelo leiloeiro ao vencedor.

VI – DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL

6.1 - Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei, devendo protocolar o pedido até 3(três) dias úteis antes da data fixada para a abertura dos envelopes de habilitação, devendo a Administração julgar e responder à impugnação em até 3 (três) dias úteis, sem prejuízo da faculdade prevista [Lei nº 14.133, de 2021](#).

VII - DISPOSIÇÕES FINAIS:

7.1- O Leiloeiro apresentará, em até 05 (cinco) dias úteis após a realização do Leilão 001/2025 - relatório circunstanciado a Secretária Municipal de Administração, o qual, verificado sua regularidade e aspectos legais, o submeterá à apreciação do Exmº. Prefeito Municipal Sr. Pedro Augusto Junqueira Ferraz.

7.2 -Para dirimir qualquer questão que decorra direta ou indiretamente deste Edital, fica eleito o foro da Comarca de Leopoldina/MG, com prevalência sobre qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para apreciação judicial, de quaisquer questões resultantes deste Edital.

6.3- Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro Oficial e a Comissão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

VIII- FAZEM PARTE INTEGRANTE DESTE EDITAL:

Anexo I – Termo de Referência;

Anexo II – Relatório Fotográfico;

Anexo III – Atestado de Visitação;

Leopoldina, 07 de agosto de 2025.

Karine Louzada Gomes
Leiloeira Oficial
Portaria nº 151/2025.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

ANEXO I - LEILÃO Nº 001-2025

TERMO DE REFERÊNCIA DE LEILÃO

I – DO OBJETO

1.1 – O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, por meio de leilão público presencial, do imóvel registrado sob a Matrícula nº 25.807, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Leopoldina/MG, denominado Fazenda Cajueiros na área rural de Leopoldina/MG, conforme descrição constante na matrícula, cuja cópia acompanha este documento.

1.2 – O valor mínimo para aceitação de lances será de R\$ 618.110,12 (seiscentos e dezoito mil, cento e dez reais e doze centavos), conforme apurado no Laudo de Avaliação Técnica elaborado por profissional habilitado.

1.3 – A licitação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021, suas alterações, normas complementares, e demais legislações pertinentes.

II – JUSTIFICATIVA

2.1 – A alienação se justifica por atender ao interesse público na gestão patrimonial eficiente e econômica da Administração Municipal, permitindo a destinação adequada de bens imóveis sem uso atual ou planejado.

2.2 – O imóvel está com situação jurídica regular, passível de alienação, e seu valor de mercado foi aferido por laudo técnico, conforme documentação anexa.

2.3 – A responsabilidade pela condução do processo de alienação cabe à Secretaria Municipal de Administração, com apoio da Chefia de Gabinete, por meio de leiloeiro administrativo designado.

III – JUSTIFICATIVA PARA A REALIZAÇÃO DE LEILÃO PRESENCIAL – LEILÃO Nº 001/2025

3.1 – A Lei Federal nº 14.133/2021 determina que as licitações devem ser preferencialmente realizadas de forma eletrônica. Entretanto, a plataforma compras.gov.br, atualmente utilizada pela Prefeitura de Leopoldina, ainda não dispõe de módulo funcional para a realização de leilões eletrônicos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

3.2 – Diante dessa limitação técnica, a realização do leilão na modalidade presencial se mostra necessária para garantir a continuidade dos procedimentos administrativos, com observância aos princípios da legalidade, transparência e eficiência.

3.3 – A Administração adotou as seguintes medidas de mitigação:

- Preparação prévia de toda a documentação e estrutura operacional;
- Publicidade ampla nos meios oficiais e digitais;
- Definição clara das condições de participação e julgamento.

3.4 – A Prefeitura de Leopoldina se compromete a realizar leilões eletrônicos tão logo a funcionalidade esteja disponível e adequada às exigências legais.

IV – VISITAÇÃO

4.1 – A visitação poderá ocorrer do dia da publicação do edital até o dia anterior ao leilão, de segunda a sexta-feira, das 14h às 16h, mediante agendamento prévio pelo telefone (32) 99913-3285 – Sr. José Luiz Junqueira Ferraz

4.2 – Durante a visitação, não será permitida, sob nenhuma hipótese, a retirada de partes ou elementos do imóvel.

V – DO IMÓVEL

5.1 – O imóvel será alienado no estado e condições em que se encontra, não cabendo à Prefeitura quaisquer responsabilidades futuras por vícios ocultos, características estruturais ou questões urbanísticas, sendo presumido o conhecimento pleno por parte do arrematante.

5.2 – O arrematante assume total responsabilidade por regularizações urbanísticas, ambientais, registras e outras exigências legais incidentes, inclusive com relação a impostos e taxas incidentes sobre a transferência.

5.3 – A posse e o uso do bem somente serão transferidos após a quitação integral do valor de arrematação, acrescido, se for o caso, de correções, encargos ou demais custos previstos no edital.

5.4 – Até a confirmação da quitação total, o arrematante não terá direito à imissão na posse, nem poderá exercer quaisquer atos de disposição, alteração ou utilização do bem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

VI – DA HABILITAÇÃO

6.1 – Poderão participar pessoas físicas ou jurídicas legalmente constituídas, exceto servidores públicos da Prefeitura de Leopoldina, conforme art. 14 da Lei 14.133/2021.

6.2 – Os documentos exigidos deverão ser entregues em envelope lacrado, até a data, hora e local indicados no edital. Cópias deverão ser autenticadas em cartório ou por servidor autorizado da UAI.

6.2.1 – Pessoa Física:

- Cópia autenticada do RG e CPF;
- Comprovante de residência.

6.2.2 – Pessoa Jurídica:

- Comprovante de inscrição no CNPJ;
- Certidão Negativa de Débito com o INSS;
- Certidão de Regularidade com o FGTS;
- Contrato social atualizado.

6.3 – Documentos obtidos via internet terão a autenticidade verificada na sessão.

VII – DOS LANCES

7.1 – Os lances serão verbais, iniciando pelo valor mínimo de avaliação.

7.2 – Os lances subsequentes deverão respeitar incremento mínimo de R\$ 1.000,00 (mil reais).

7.3 – Após arrematar, o participante apresentará documento de identidade para emissão da Guia de Arrecadação Municipal, com vencimento para o próximo dia útil.

VIII – DO PAGAMENTO

8.1 – O pagamento poderá ser efetuado à vista ou em até 60 (sessenta) dias corridos, contados da data da arrematação, conforme condições previstas no edital do leilão, mediante assinatura de contrato de promessa de compra e venda, quando da utilização do prazo para pagamento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

8.1.2 – Na hipótese de o arrematante optar pelo pagamento em até 60 (sessenta) dias, deverá efetuar o pagamento de um sinal correspondente a 10% (dez por cento) do valor total da arrematação, mediante emissão de Guia de Arrecadação Municipal, com vencimento no primeiro dia útil subsequente ao leilão, conforme disposto no art. 103, §6 do Decreto Municipal 5.188/2023

8.1.3 – Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, este perderá o sinal descrito no ítem anterior e o leiloeiro ou o servidor designado examinará os lances imediatamente subsequentes e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda à Administração, conforme disposto no art. 115, §3 do Decreto Municipal 5.188/2023.

8.2 – O pagamento será realizado por meio de Guia de Arrecadação Municipal, conforme item anterior.

8.3 – A efetiva transferência da posse e da propriedade do imóvel somente ocorrerá após a quitação integral do valor da arrematação, acrescido, se for o caso, de correções, encargos ou demais custos previstos no edital.

8.4 – Até a confirmação da quitação total, o arrematante não terá direito à imissão na posse, nem poderá exercer quaisquer atos de disposição, alteração ou utilização do bem.

8.5 – Todas as despesas cartorárias, tributos, taxas, emolumentos, registros, averbações e quaisquer outros encargos decorrentes da formalização da transferência do imóvel serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, inclusive aquelas necessárias para a regularização registral, se aplicável.

8.6 – A Nota de Arrematação será emitida após a confirmação da quitação e conterà:

- a) Data do leilão;
- b) Nome e CPF/CNPJ do arrematante;
- c) Número do leilão e da matrícula do imóvel;
- d) Descrição resumida do imóvel.

IX – DO JULGAMENTO

9.1 – O vencedor será aquele que oferecer o maior lance, respeitado o valor mínimo.

9.2 – O encerramento do processo licitatório ocorre com a homologação do resultado pela autoridade competente e a entrega da nota de arrematação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA

ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

X – DAS PENALIDADES

10.1 – O não pagamento do valor da arrematação, no prazo estipulado, sujeitará o licitante às seguintes sanções:

- Perda do valor eventualmente pago;
- Suspensão temporária de participar em licitações da Prefeitura por até 2 anos;
- Multa de 20% sobre o valor mínimo do imóvel.

10.2 – Também serão penalizados os que:

- Apresentarem documentação ou declarações falsas;
- Praticarem atos que frustrem a lisura da licitação.

10.3 – Transcorrido o prazo de 30 dias sem retirada ou regularização da posse, o arrematante será considerado desistente, perdendo o direito ao imóvel.

XI – DOS RECURSOS

11.1 – Serão admitidos recursos conforme o art. 165 da Lei 14.133/2021. A intenção de recorrer deve ser manifestada imediata e motivadamente na sessão pública.

11.2 – O prazo para apresentação de razões será de 5 (cinco) dias úteis. Os demais licitantes serão intimados para impugnação no mesmo prazo.

11.3 – A ausência de manifestação imediata implicará na renúncia ao direito de recorrer.

XII – DOCUMENTAÇÃO ANEXA

- Cópia da Matrícula nº 25.807 – CRI Leopoldina/MG
- Laudo de Avaliação Técnica do Imóvel
- Relatório Fotográfico Atual
- Modelo de Termo de Compromisso de Compra

Leopoldina/MG, 07 de agosto de 2025

Carlos Odilon Moraes

Chefe de Gabinete

Página 8 de 9



PREFEITURA MUNICIPAL DE LEOPOLDINA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Rua Lucas Augusto, 68 – Telefones: (32) 3694.4200 |3694.4202| Fax: (32)3694.4204|3694.4209|Cep.: 36700-000

ANEXO II - LEILÃO Nº 001-2025

ATESTADO DE VISITAÇÃO

Atestamos para os devidos fins, que a empresa ou pessoa física _____, estabelecida ou residente à _____, através do seu representante _____, CNPJ ou CPF nº _____ realizou a visitação ao imóvel público objeto do Leilão Público nº 001/2025, no dia ___/___/___, às ___:___ horas.

OBS: Ao apresentar essa declaração a proponente automaticamente declara haver recebido todas as informações e estar ciente das condições locais necessárias à elaboração de sua oferta para o cumprimento do respectivo edital de licitação.

Local e data.

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO