



EDITAL DE LICITAÇÃO - LEILÃO ELETRÔNICO Nº 001/2026
ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO DOMINICAL – GLEBA IA
BAIRRO HORTO – IPATINGA/MG – MODALIDADE AD CORPUS

Número do Edital	Leilão Eletrônico nº 001/2026
Processo Administrativo	2026.16960
Modalidade	Leilão Eletrônico
Objeto	Alienação da Gleba IA – Bairro Horto – Ipatinga/MG
Critério de Julgamento	Maior Lance
Órgão Promotor	Secretaria Municipal de Administração – Ipatinga/MG
Data da Sessão Eletrônica	01 de julho de 2026
Horário	15:00hrs
Plataforma Eletrônica	Plataforma de Licitações da AMM Licita (www.ammlicita.org.br)
Leiloeiro Oficial	Vanderlei de Souza Santos
Fundamentação Principal	Lei Federal nº 14.133/2021; Decreto Municipal nº 12.032/2026

1. PREÂMBULO

1.1. O MUNICÍPIO DE IPATINGA, Estado de Minas Gerais, por intermédio da SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, torna público que, devidamente autorizado pela autoridade competente e em conformidade com o processo administrativo nº 2026.16960, realizará LEILÃO ELETRÔNICO para ALIENAÇÃO do bem imóvel público dominical denominado GLEBA IA, localizado na Rua Buritis, Bairro Horto, Ipatinga/MG, inscrito sob a matrícula nº 23.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, alienado na modalidade AD CORPUS, nos termos do art. 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro.

1.2. A licitação será conduzida na modalidade LEILÃO ELETRÔNICO, com critério de julgamento pelo MAIOR LANCE, superior ou igual ao valor mínimo fixado no Laudo Técnico



de Avaliação, sendo vencedor o licitante que ofertar o lance de maior valor, observadas as condições deste Edital.

1.3. Os documentos integrantes deste Edital e os demais Anexos estarão disponíveis na plataforma eletrônica AMM LICITA, no sítio eletrônico da Prefeitura Municipal de Ipatinga e no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP.

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente Edital a ALIENAÇÃO, MEDIANTE LEILÃO ELETRÔNICO, na modalidade AD CORPUS, do imóvel público de natureza dominical denominado GLEBA IA, pertencente ao patrimônio do Município de Ipatinga, com as seguintes características:

Denominação	Gleba IA
Localização	Rua Buritis, de frente para as residências nº 48 e nº 56, Bairro Horto, CEP 35.160-321, Ipatinga/MG
Área Total	720,00 m ² (setecentos e vinte metros quadrados)
Matrícula	nº 23.779 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG
Natureza do Bem	Bem imóvel público de natureza dominical (art. 99, III, do CC)
Afetação	Não afetado a uso comum do povo nem a serviço público específico
Forma de Alienação	Ad corpus – art. 500, § 3º, do Código Civil Brasileiro
Uso Atual	Ocioso – sem benfeitorias
Ônus e Gravames	A verificar na certidão atualizada da matrícula nº 23.779
Titular	Município de Ipatinga – MG
Titulação	Escritura Pública a ser lavrada após quitação integral

2.2. A alienação na modalidade AD CORPUS implica que o imóvel é vendido como coisa certa, sem garantia de área ou medição precisa, sendo responsabilidade integral do



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

arrematante verificar previamente as condições físicas, jurídicas, ambientais e urbanísticas do bem. A diferença entre a área real e a área indicada neste Edital não autoriza pedido de rescisão nem de complementação de preço, salvo nas hipóteses de evicção ou vícios redibitórios, na forma da lei.

2.3. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, cabendo ao arrematante pleno conhecimento de suas condições, sem que a Administração Municipal possa ser responsabilizada por discrepâncias não verificadas previamente.

3. DA JUSTIFICATIVA E DO INTERESSE PÚBLICO

3.1. A alienação da Gleba IA fundamenta-se em razões de ordem técnica, jurídica, administrativa e financeira, plenamente demonstradas nos autos do processo administrativo nº 2026.16960 em cumprimento ao art. 17, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, que exige demonstração prévia do interesse público.

3.2. NATUREZA DOMINICAL DO BEM: A Gleba IA constitui bem integrante do patrimônio dominical do Município de Ipatinga, categoria prevista no art. 99, inciso III, do Código Civil Brasileiro, não estando afetada ao uso comum do povo nem a serviço público específico, possuindo regime jurídico que admite alienação, observadas as condições legais aplicáveis.

3.3. ESTADO DE OCIOSIDADE: O imóvel encontra-se em estado de ociosidade, sem destinação pública definida, sem benfeitorias realizadas pela Municipalidade e sem perspectiva de aproveitamento público no horizonte imediato do planejamento municipal, representando custo administrativo sem contrapartida para o erário.

3.4. INTERESSE FISCAL: A receita de capital decorrente da alienação permitirá ao Município alocar recursos em despesas de capital – obras de infraestrutura, equipamentos públicos e investimentos prioritários –, em estrita observância ao art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal.

3.5. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE: A Gleba IA, em sua atual condição de ociosidade, não cumpre sua função social, contrariando os preceitos dos arts. 5º, XXIII, e 182, § 2º, da Constituição Federal de 1988 e do art. 2º da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade. A alienação é mecanismo adequado para que o bem passe a ser aproveitado efetivamente, contribuindo para o desenvolvimento ordenado do Bairro Horto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

3.6. DESENVOLVIMENTO URBANÍSTICO: A Gleba IA apresenta potencial significativo de aproveitamento urbanístico, podendo, uma vez transferida, gerar empregos, tributos, dinamizar a economia local e ampliar a base tributária do ISS, ITBI e IPTU no Município, além de induzir o desenvolvimento da região.

3.7. REDUÇÃO DO PASSIVO ADMINISTRATIVO: A manutenção de bem ocioso implica custos de vigilância, gestão e risco de ocupação irregular, sem retorno social equivalente. A alienação elimina esse passivo, liberando recursos para as atividades finalísticas da Administração.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. O presente procedimento licitatório encontra amparo nas seguintes normas:

4.1.1. Constituição Federal de 1988; arts. 5º, XXIII (função social da propriedade); 37, caput (princípios da Administração Pública); e 182 (política urbana e função social da propriedade urbana);

4.1.2. Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 – Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, especialmente: art. 6º, XL (definição de leilão); art. 14 (impedimentos de participação); art. 17 (alienação de bens públicos); art. 58 (garantia de proposta); arts. 76 e seguintes (leilão); e arts. 155 a 163 (sanções administrativas);

4.1.3. Decreto Municipal nº 12.032/2026 – regulamenta os procedimentos operacionais do leilão eletrônico para alienação de bens imóveis e móveis no âmbito do Município de Ipatinga;

4.1.4. Decreto Municipal nº 10.800, de 10 de novembro de 2023 – regulamenta o procedimento de apuração de infrações e aplicação de sanções administrativas aos fornecedores no âmbito da Administração Pública de Ipatinga, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021;

4.1.5. Decreto Municipal nº 10.793/2023 – dispõe sobre atuação do agente público, atividade de fiscalização e gestão dos contratos celebrados pelo Município de Ipatinga;

4.1.6. Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, arts. 2º e seguintes (política urbana e função social da propriedade urbana);



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

4.1.7. Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro, arts. 500 (alienação ad corpus); 1.245 e 1.246 (transferência da propriedade imóvel mediante registro);

4.1.8. Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964 – normas gerais de direito financeiro público;

4.1.9. Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, art. 44 (vedação de aplicação de receita de capital em despesas correntes);

4.1.10. Lei Orgânica do Município de Ipatinga, no que couber;

4.1.11. Plano Diretor Municipal vigente;

4.1.12. Instruções Normativas do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais – TCE/MG aplicáveis à alienação de bens públicos municipais.

5. DAS INFORMAÇÕES OBRIGATÓRIAS – ART. 8º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 12.032/2026

5.1. Em atendimento ao art. 8º do Decreto Municipal nº 12.032/2026, são consignadas as seguintes informações obrigatórias:

5.1.1. DESCRIÇÃO DO BEM (inciso I):

Gleba IA, imóvel urbano de natureza dominical, com área de 720,00 m², localizado na Rua Buritis, de frente para as residências nº 48 e nº 56, Bairro Horto, CEP 35.160-321, Ipatinga/MG, registrado sob a matrícula nº 23.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, sem benfeitorias relevantes, sem uso específico (ocioso), sem afetação a serviço ou uso público.

5.1.2. VALOR DE AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO (inciso II):

O valor mínimo de alienação corresponde ao valor apurado no Laudo Técnico de Avaliação elaborado em conformidade com a NBR 14.653/ABNT, constante do Anexo I deste Edital, no valor de R\$ 4.084.040,00 (quatro milhões e oitenta e quatro mil reais). Não serão aceitos lances inferiores a esse valor mínimo.

5.1.3. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO (inciso II):



O pagamento poderá ser realizado à vista (parcela única) ou parcelado: 30% em até 72 horas da emissão do documento de arrecadação, e o saldo de 70% em 3 parcelas mensais e iguais, conforme seção 19 deste Edital.

5.1.4. GARANTIA DE PROPOSTA (inciso III):

Valor equivalente a 1% do valor mínimo de avaliação, correspondente a R\$ 40.840,40 (quarenta mil e oitocentos e quarenta reais e quarenta centavos), nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.1.5. LOCAL DE VISITAÇÃO ABERTA (inciso IV):

Rua Buritis, de frente para as residências nº 48 e nº 56, Bairro Horto, CEP 35.160-321, Ipatinga/MG. Visita aberta, sem agendamento, até a data imediatamente anterior à sessão.

5.1.5.1. O imóvel objeto do presente leilão estará disponível para visita pública, independentemente de agendamento prévio, em regime de visita aberta, com a finalidade de possibilitar prévio conhecimento de suas características, dimensões, localização, estado físico, condições urbanísticas e demais aspectos relevantes à formulação de proposta.

5.1.5.2. Local de visitação: Rua Buritis, de frente para as residências nº 48 e nº 56, Bairro Horto, CEP 35.160-321, Ipatinga/MG.

5.1.5.3. A visitação poderá ser realizada até a data imediatamente anterior à sessão pública eletrônica, correndo por conta e risco exclusivo do interessado todas as providências necessárias ao comparecimento.

5.1.5.4. A visitação é facultativa. Entretanto, a participação no certame implicará ciência plena e irrevogável de que o imóvel será alienado no estado em que se encontra (alienação ad corpus), sendo do licitante a integral responsabilidade pelo conhecimento das condições físicas, ambientais, registrares e urbanísticas do bem, independentemente de ter ou não comparecido à visita.

5.1.5.5. A Administração Municipal recomenda que os interessados realizem vistoria prévia e criteriosa, inclusive quanto às condições topográficas, ambientais, de uso e ocupação do solo, infraestrutura disponível e eventuais restrições legais, não podendo ser alegado



desconhecimento posterior para fins de desistência, revisão de proposta ou descumprimento de obrigação.

5.1.6. PLATAFORMA, DATA E HORÁRIO (inciso V):

A sessão pública eletrônica será realizada em 01 de julho de 2026, às 15:00hrs, na plataforma AMMLICITA, acessível pelo endereço www.ammlicita.org.br

5.1.7. ÔNUS E GRAVAMES (inciso VI):

A verificar na certidão atualizada da matrícula nº 23.779 do CRI Ipatinga, constante do Anexo III deste Edital.

5.1.8. CRITÉRIO DE JULGAMENTO (inciso VII):

Maior Lance, nos termos do art. 6º, XL, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.1.9. INCREMENTO MÍNIMO (inciso VIII):

O incremento mínimo entre lances consecutivos é de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

6. DO LEILOEIRO OFICIAL

6.1. O presente leilão será conduzido pelo servidor designado, Sr. Vanderlei de Souza Santos – Matrícula N.º 19.502-8, nos termos da Portaria Municipal nº 1428/2026, responsável por presidir a sessão eletrônica, dirimir dúvidas de ordem procedimental, declarar o vencedor e lavrar o Auto de Arrematação.

6.2. Compete ao Leiloeiro Oficial:

13.2.1. Conduzir a sessão pública eletrônica, zelando pela lisura e regularidade do certame;

6.2.2. Dirimir dúvidas de ordem procedimental que surjam durante a sessão;

6.2.3. Declarar o vencedor ao final da fase de lances, com base no maior lance válido;

6.2.4. Lavrar o Auto de Arrematação, que constitui título executivo extrajudicial;

6.2.5. Encaminhar os autos à autoridade competente para adjudicação e homologação.



6.3. A sessão será conduzida em plataforma eletrônica certificada, com suporte técnico disponível durante o período de realização do certame.

7. DA IMPUGNAÇÃO E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

7.1. Em conformidade com o art. 10 do Decreto Municipal nº 12.032/2026, qualquer pessoa poderá impugnar este Edital ou solicitar esclarecimentos sobre seu conteúdo, observados os seguintes prazos:

7.1.1. Impugnação: até 3 (três) dias úteis antes da data de realização da sessão pública eletrônica;

7.1.2. Pedidos de esclarecimento: até 3 (três) dias úteis antes da data da sessão pública eletrônica.

7.2. As impugnações e pedidos de esclarecimento deverão ser encaminhados por escrito, exclusivamente no campo apropriado na plataforma eletrônica AMM LICITA por meio eletrônico, ao endereço www.ammlicita.org.br.

7.3. A Administração responderá a impugnações e esclarecimentos no prazo de até 3 (três) dias úteis, contado do recebimento da manifestação, sendo as respostas publicadas no PNCP e na plataforma eletrônica, com ciência para todos os interessados.

7.4. A impugnação não tem efeito suspensivo automático sobre o certame, cabendo à autoridade competente decidir sobre eventual suspensão em decisão fundamentada.

8. DA PARTICIPAÇÃO

8.1. Poderão participar do presente leilão eletrônico pessoas físicas ou jurídicas, inclusive consórcios, nacionais ou estrangeiras, que:

8.1.1. Realizem cadastro prévio na plataforma eletrônica designada para o certame, dentro do prazo estabelecido neste Edital;

8.1.2. Aceitem expressamente, por meio eletrônico, os termos e condições deste Edital e do Termo de Referência;

8.1.3. Comproven a prestação da garantia de proposta, na forma do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021 e da seção 7 deste Edital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

8.2. IMPEDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO:

Nos termos do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 12.032/2026, estão impedidos de participar:

8.2.1. Pessoas físicas ou jurídicas suspensas de licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal de Ipatinga;

8.2.2. Pessoas jurídicas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com o Poder Público;

8.2.3. Servidor ou dirigente do órgão realizador da licitação ou de qualquer outro órgão ou entidade licitante da Administração Municipal;

8.2.4. Cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, até o terceiro grau, de servidor ou dirigente do órgão realizador;

8.2.5. Pessoa jurídica cujo sócio ou administrador seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral, até o terceiro grau, de servidor ou dirigente do órgão realizador;

8.2.6. Pessoas físicas ou jurídicas que tenham sido condenadas judicialmente, com trânsito em julgado, por atos lesivos à Administração Pública;

8.2.7. Pessoas que mantenham vínculo com o responsável técnico pelo Laudo de Avaliação integrante deste Edital.

8.3. A verificação dos impedimentos poderá ser realizada de ofício pelo Município, mediante consulta aos cadastros de sanções administrativas mantidos pelos órgãos competentes.

9. DA GARANTIA DE PROPOSTA

9.1. Como requisito para formulação de proposta, os interessados deverão anexar, na PLATAFORMA ELETRÔNICA AMM LICITA **no campo destinado aos “DOCUMENTO DE ANÁLISE DO LOTE”**, documento que comprove a prestação de garantia, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.1.1. Em vista do previsto no parágrafo único do art. 6º do Decreto Municipal N.º 12.032/2026, não haverá fase de habilitação neste certame.

9.2. O valor da garantia de proposta corresponde a 1% (um por cento) do valor mínimo de avaliação do imóvel, equivalente a R\$ 40.840,40 (quarenta mil e oitocentos e quarenta reais



e quarenta centavos), não podendo exceder 1% (um por cento) do valor estimado, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.3. A garantia de proposta poderá ser prestada em qualquer das seguintes modalidades admitidas pelo art. 96, § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021:

9.3.1. Caução em dinheiro ou título da dívida pública;

9.3.2. Seguro-garantia;

9.3.3. Fiança bancária emitida por instituição financeira devidamente autorizada.

9.4. A comprovação da garantia deverá ser realizada mediante upload do documento comprobatório no campo destinado aos “DOCUMENTO DE ANÁLISE DO LOTE”, na plataforma eletrônica, dentro do prazo estabelecido neste Edital.

9.5. A garantia de proposta será devolvida aos licitantes no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados:

9.5.1. Da assinatura do instrumento contratual pelo licitante vencedor; ou

9.5.2. Da data em que for declarada fracassada, revogada ou anulada a licitação.

9.6. Implicará a EXECUÇÃO INTEGRAL da garantia de proposta, sem prejuízo das demais sanções cabíveis, a recusa injustificada do licitante vencedor em assinar o contrato de promessa de compra e venda ou o inadimplemento das obrigações assumidas na fase posterior à adjudicação.

9.7. A garantia de proposta não substitui quaisquer obrigações financeiras futuras do arrematante, especialmente o pagamento integral do preço arrematado, dos tributos incidentes, dos emolumentos notariais, das custas cartorárias e dos demais encargos relativos à alienação.

10. DA PROPOSTA INICIAL FECHADA

10.1. Para participação no presente leilão, os interessados deverão apresentar, **no campo destinado aos “DOCUMENTO DE ANÁLISE DO LOTE”, mediante upload do documento na plataforma AMM LICITA**, proposta inicial fechada – conforme modelo Anexo VII, contendo obrigatoriamente:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

10.1.1. Identificação do leilão e do imóvel correspondente (Gleba IA – Leilão Eletrônico nº 001/2026);

10.1.2. Nome completo do licitante, se pessoa física, ou razão social, se pessoa jurídica;

10.1.3. Número do CPF ou CNPJ, conforme o caso;

10.1.4. Endereço completo, telefone e endereço de e-mail para contato;

10.1.5. Valor ofertado, em moeda corrente nacional, igual ou superior ao valor mínimo previsto neste Edital;

10.1.6. Data e assinatura do proponente ou de seu representante legal devidamente habilitado;

10.1.7. Declaração de ciência e aceitação integral dos termos deste Edital e do Termo de Referência.

10.2. A proposta inicial fechada tem caráter vinculante, obrigando o proponente às condições nela declaradas, sem prejuízo de sua participação na fase de lances, nos termos deste Edital.

10.3. Propostas em valor inferior ao mínimo estabelecido ou que não atendam às exigências deste Edital serão desclassificadas.

11. DOS DOCUMENTOS COMPLEMENTARES À PROPOSTA

11.1. Juntamente com a proposta inicial fechada, o licitante deverá apresentar os seguintes documentos complementares:

11.2. Pessoa Física:

11.2.1. Documento oficial de identificação com foto, contendo o número do CPF; e

11.2.2. Quando representado por terceiro: procuração pública ou particular com poderes específicos para participar do leilão e firmar contrato, acompanhada de documento de identificação do procurador.

11.3. Pessoa Jurídica:

11.3.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com alterações ou consolidação que demonstre o objeto social compatível ou a capacidade para a aquisição;



11.3.2. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;

11.3.3. Documento oficial de identificação com foto do representante legal;

11.3.4. Documento comprobatório dos poderes de representação: contrato social, ata de eleição de diretoria registrada, procuração ou instrumento equivalente com poderes específicos; e

11.3.5. Quando representada por procurador: procuração pública ou particular com poderes específicos, acompanhada de documento de identificação do procurador.

12. DA FASE DE LANCES

12.1. A fase de lances observará as seguintes regras:

12.1.1. O valor inicial de abertura corresponde ao valor mínimo fixado no Laudo de Avaliação (Anexo I), expressamente consignado neste Edital, sendo R\$ 4.084.040,00 (quatro milhões e oitenta e quatro mil reais);

12.1.2. Os lances serão abertos e ascendentes, em sistema eletrônico público e transparente, com visibilidade pelos demais participantes;

12.1.3. Cada lance subsequente deverá superar o lance anterior por valor igual ou superior ao incremento mínimo de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais), não sendo aceitos lances inferiores ao lance imediatamente anterior registrado no sistema ou ao valor mínimo;

12.1.4. Os lances serão recebidos em tempo real pela plataforma eletrônica, durante o período e horário fixados neste Edital;

12.1.5. O sistema eletrônico registrará automaticamente cada lance com indicação do ofertante, valor e horário, gerando trilha de auditoria imutável;

12.1.6. Eventuais erros de digitação ou falhas técnicas na formulação de lances são de responsabilidade exclusiva do licitante, não sendo aceito pedido de cancelamento ou revisão de lance já registrado, salvo por decisão motivada do Leiloeiro nas hipóteses expressamente previstas neste Edital;

12.1.7. O Município de Ipatinga e o Leiloeiro Oficial não se responsabilizam por falhas de conectividade, interrupção de acesso à internet ou quaisquer problemas técnicos de responsabilidade do licitante que impeçam ou dificultem a formulação de lances.



13. DO JULGAMENTO

13.1. Encerrada a etapa de lances, o Leiloeiro Oficial ou servidor designado verificará a conformidade dos lances e declarará vencedor o licitante que tiver ofertado o MAIOR LANCE válido, igual ou superior ao valor mínimo fixado neste Edital, nos termos do art. 6º, XL, c/c arts. 76 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. Serão desclassificados:

13.2.1. Os lances inferiores ao valor mínimo estabelecido neste Edital;

13.2.2. Os lances ofertados por licitantes impedidos, inabilitados ou que não atendam às condições deste Edital.

13.3. Em caso de lances de igual valor, será adotada nova rodada de lances em caráter de desempate entre os licitantes empatados, na forma definida pelo Leiloeiro, observada a legislação vigente.

13.4. Após o julgamento, o processo será encaminhado à autoridade competente para adjudicação do objeto ao vencedor e homologação do certame pelo ordenador de despesas.

13.5. Na hipótese de o procedimento restar fracassado ou deserto, o órgão promotor poderá republicar o edital com as adequações necessárias, nos termos do Decreto Municipal nº 12.032/2026 e da Lei Federal nº 14.133/2021.

14. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

14.1. Qualquer licitante poderá manifestar intenção de recorrer, durante a sessão pública eletrônica, em campo próprio do sistema, imediatamente após o julgamento, em prazo não inferior a 10 (dez) minutos, sob pena de preclusão.

14.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

14.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de publicação da interposição do recurso.

14.4. É assegurada ao licitante a vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses, mediante requerimento à Administração.



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

14.6. Na hipótese de preclusão da intenção recursal, o processo será encaminhado à autoridade competente para adjudicação e homologação, na forma do art. 76, § 3º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

15. DO AUTO DE ARREMATÇÃO

15.1. Encerrada a fase de lances e declarado o vencedor, o Leiloeiro Oficial lavrará o Auto de Arrematação, que constitui título executivo extrajudicial, nos termos da legislação vigente.

15.2. O Auto de Arrematação, por si só, não é suficiente para a transferência do domínio do imóvel ao arrematante, configurando apenas o título que habilita o arrematante a exigir a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, após a quitação integral do preço arrematado e o cumprimento de todas as condições previstas neste Edital.

15.3. O Auto de Arrematação será disponibilizado ao arrematante na plataforma eletrônica após o encerramento da sessão.

16. DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

16.1. Após a homologação do certame, o arrematante será convocado para assinar o Contrato de Promessa de Compra e Venda, cuja minuta consta do Anexo II deste Edital, no prazo de 2 (dois) dias úteis contados da convocação formal.

16.3. Configura recusa injustificada do arrematante: (i) o não comparecimento para assinatura no prazo fixado; (ii) a apresentação de manifestação escrita de recusa sem motivo aceito pela Administração; ou (iii) o não cumprimento das condições essenciais para a formalização do contrato por fato imputável ao arrematante.

16.4. Na hipótese de recusa injustificada do arrematante vencedor em assinar o Contrato de Promessa de Compra e Venda:

16.4.1. Será realizada a execução integral da garantia de proposta em favor do Município;

16.4.2. Serão aplicadas as sanções administrativas previstas neste Edital e na legislação vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

16.4.3. O Leiloeiro Oficial examinará o lance imediatamente subsequente e convocará o segundo colocado para contratar nas condições do vencedor original, e assim sucessivamente, na ordem de classificação dos lances.

16.5. Caso nenhum dos licitantes remanescentes aceite a contratação nas condições originalmente ofertadas, o Leiloeiro poderá convocar os remanescentes para negociação, desde que o valor obtido seja igual ou superior ao maior entre: (i) o preço mínimo de alienação fixado neste Edital; e (ii) o valor do lance final apresentado pelo próprio licitante remanescente convocado.

17. DO PAGAMENTO

17.1. O pagamento do preço de arrematação poderá ser realizado, a critério do arrematante, nas seguintes condições:

17.1.1. À vista (parcela única): pagamento integral do valor arrematado em até 3 dias úteis da emissão do documento de arrecadação municipal; ou

17.1.2. Parcelado, da seguinte forma:

a) 1ª Parcela: equivalente a 30% (trinta por cento) do valor arrematado, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas da emissão do documento de arrecadação municipal; e

b) Saldo de 70% (setenta por cento) do valor arrematado, dividido em 3 (três) parcelas mensais e iguais, vencendo-se a primeira no prazo de 30 dias corridos da data de quitação da parcela inicial, a segunda no prazo de 60 dias corridos da data de quitação da parcela inicial e, a terceira no prazo de 90 dias corridos da data de quitação da parcela inicial.

17.2. As parcelas do saldo poderão ser antecipadas, a qualquer tempo, sem acréscimo de multa ou encargos, mediante solicitação do arrematante à Administração.

17.3. O arrematante encaminhará o comprovante de pagamento ao Leiloeiro Oficial ou ao servidor designado, por meio da plataforma eletrônica, no campo a ser indicado.

17.4. O pagamento somente será considerado quitado após confirmação formal do setor financeiro do Município, mediante validação bancária do crédito na conta do erário municipal.

18. DO INADIMPLEMENTO



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

18.1. O não pagamento do preço de arrematação no prazo fixado neste Edital sujeitará o arrematante, independentemente de notificação prévia, às seguintes penalidades e encargos moratórios:

18.1.1. Multa moratória de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) ao dia de atraso, incidente sobre o valor principal inadimplido;

18.1.2. Juros de mora e atualização monetária calculados pela taxa SELIC acumulada, proporcionalmente aos dias de atraso, incidentes desde o primeiro dia subsequente ao vencimento até a data do efetivo pagamento, acrescidos de 1% (um por cento) relativamente ao mês ou fração em que o pagamento estiver sendo efetuado;

18.1.3. Perda da garantia de proposta em favor do Município, sem prejuízo das demais sanções legais e editalícias;

18.1.4. Persistindo a inadimplência após o prazo fixado neste Edital ou em notificação administrativa, a Administração poderá declarar a caducidade da arrematação, com a perda, em favor do Município, dos valores eventualmente pagos, sem prejuízo da cobrança administrativa ou judicial do saldo remanescente;

18.1.5. Convocação dos licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para contratar nas condições do vencedor original;

18.1.6. Realização de novo leilão, caso nenhum remanescente aceite a contratação;

18.1.7. Responsabilidade civil pelas perdas e danos causados ao Município em decorrência do inadimplemento.

18.2. O pagamento em atraso somente produzirá efeitos liberatórios após a quitação integral do valor principal, da multa, dos juros e demais encargos incidentes, conforme demonstrativo emitido pela Secretaria Municipal de Fazenda.

18.3. A tolerância eventual da Administração quanto ao atraso não importará novação, renúncia de direitos ou alteração das condições originalmente pactuadas.

19. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

19.1. Constituem obrigações do arrematante:



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

19.1.1. Pagar integralmente o preço de arrematação nos prazos e condições fixados neste Edital, acrescido de encargos em caso de parcelamento e/ou atrasos;

19.1.2. Recolher o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, à alíquota vigente no Município de Ipatinga, antes da lavratura da Escritura Pública, calculado sobre o valor de arrematação;

19.1.3. Arcar com todas as despesas notariais, de registro, emolumentos, taxas e demais custas decorrentes da lavratura e registro da Escritura Pública de Compra e Venda, conforme tabela oficial do TJMG;

19.1.4. Obter, às suas expensas, todos os documentos necessários à lavratura da escritura, incluindo certidões pessoais e reais;

19.1.5. Comparecer ao Cartório de Notas indicado pelo Município, para lavratura da escritura, após a quitação integral do preço;

19.1.6. Responsabilizar-se pelo imóvel a partir da entrega da posse, arcando com todos os encargos e obrigações decorrentes da propriedade, incluindo tributos, taxas e contribuições de melhoria incidentes após a transferência;

19.1.7. Manter o imóvel em conformidade com a legislação urbanística, ambiental e edílicia do Município de Ipatinga;

19.1.8. Não promover uso ou atividade no imóvel contrária às normas de zoneamento e uso e ocupação do solo vigentes no Município, conforme documento Anexo V;

19.1.8.1. CONFORME PLANO DIRETOR, LEI Nº 3.350/2014 A GLEBA ESTÁ SITUADA EM ZONA RESTRITA À OCUPAÇÃO (ZRO), definida no art. 77 do Plano Diretor.

19.1.9. Comunicar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias após o registro da escritura, a data e o número do ato registral, para fins de atualização do cadastro imobiliário municipal.

20. DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO MUNICIPAL

20.1. Constituem obrigações da Administração Municipal:

20.1.1. Realizar o leilão em estrita conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis, garantindo a legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência do procedimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA

Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

20.1.2. Disponibilizar ao arrematante todos os documentos do imóvel necessários à lavratura da escritura pública, incluindo certidão de matrícula, plantas, memoriais descritivos e demais documentos que estejam em poder do Município;

20.1.3. Outorgar a Escritura Pública de Compra e Venda ao arrematante, mediante representação do Prefeito Municipal ou de procurador legalmente habilitado, após a quitação integral do preço e o cumprimento de todas as condições previstas neste Edital;

20.1.4. Entregar a posse direta do imóvel ao arrematante após a lavratura e o registro da Escritura, na forma e prazo previstos neste Edital;

20.1.5. Manter o imóvel livre de ocupações irregulares até a entrega da posse, adotando as medidas administrativas e judiciais pertinentes quando necessário;

20.1.6. Respeitar os prazos previstos neste Edital para cada etapa do procedimento pós-arrematação;

20.1.7. Providenciar a atualização do cadastro imobiliário municipal com a transferência do imóvel após o registro da escritura;

21. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

21.1. A transferência da propriedade da Gleba IA ao arrematante somente se operará após a verificação cumulativa das seguintes condições:

21.1.1. Quitação integral do preço de arrematação;

21.1.2. Quitação do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, com apresentação do comprovante ao Cartório de Notas;

21.1.3. Lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda em Cartório de Notas indicado pelo Município, com a representação do alienante pelo Prefeito Municipal ou procurador habilitado;
e

21.1.4. Registro da Escritura Pública na matrícula nº 23.779 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, nos termos dos arts. 1.245 e 1.246 do Código Civil Brasileiro, que estabelecem que a propriedade imóvel se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.



21.2. O Auto de Arrematação, por si só, não é suficiente para a transferência do domínio, configurando apenas o título executivo extrajudicial que habilita o arrematante a exigir a lavratura da escritura, após o cumprimento integral das condições acima enumeradas.

22. DOS TRIBUTOS E DESPESAS

22.1. Todas as despesas decorrentes da alienação da Gleba IA, incluindo tributos, emolumentos, taxas e custas de qualquer natureza, são de responsabilidade exclusiva do arrematante, incluindo, sem limitação:

22.1.1. ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis, conforme alíquota vigente no Município de Ipatinga, calculado sobre o valor declarado da transmissão ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior;

22.1.2. Emolumentos notariais pela lavratura da escritura pública, conforme tabela de custas aprovada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais;

22.1.3. Custas de registro no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, conforme tabela oficial;

22.1.4. Eventuais taxas da plataforma eletrônica de leilão;

22.1.5. Demais tributos e encargos incidentes sobre a operação ou sobre o imóvel após a transferência da posse e propriedade.

22.2. O Município de Ipatinga, na qualidade de alienante, está isento do recolhimento do ITBI, nos termos da legislação tributária aplicável. A isenção é de natureza subjetiva e aplica-se exclusivamente ao Município enquanto transmitente, sendo obrigação do arrematante o recolhimento integral do imposto.

22.3. Cabe ao arrematante requerer, junto à Secretaria Municipal de Fazenda de Ipatinga, a guia de recolhimento do ITBI antes da lavratura da escritura, apresentando o comprovante ao Cartório de Notas no ato da assinatura.

23. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

23.1. Comete infração administrativa, nos termos dos arts. 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021, o licitante ou arrematante que:



23.1.1. Deixar de entregar documentação exigida neste Edital;

23.1.2. Não mantiver a proposta após declarado vencedor;

23.1.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

23.1.4. Recusar-se, injustificadamente, a assinar o Contrato de Promessa de Compra e Venda;

23.1.5. Não pagar o preço de arrematação nos prazos e condições fixados neste Edital;

23.1.6. Cometer quaisquer outras infrações às regras deste Edital ou à legislação vigente.

23.2. Na aplicação das sanções, além das disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, serão observadas as normas do Decreto Municipal nº 10.800, de 10 de novembro de 2023, que regulamenta o procedimento de apuração de infrações e aplicação de sanções administrativas no âmbito da Administração Pública de Ipatinga.

23.3. As sanções serão aplicadas após o devido processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, na forma dos arts. 157 a 163 da Lei Federal nº 14.133/2021 e do Decreto Municipal nº 10.800/2023.

24. DA FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

24.1. Nos termos dos arts. 19 e 20 do Decreto Municipal nº 10.793/2023, serão designados agentes fiscalizadores para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato e o cumprimento das obrigações decorrentes da arrematação.

24.2. Os agentes designados anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas ao procedimento, determinando as providências necessárias à regularização das irregularidades observadas.

24.3. As decisões que ultrapassarem a competência dos agentes fiscalizadores serão encaminhadas às instâncias superiores competentes, em tempo hábil para a adoção das medidas cabíveis.

24.4. A designação dos agentes fiscalizadores será publicada em ato específico no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga no momento da homologação do certame.



25. DA PUBLICIDADE E TRANSPARÊNCIA

25.1. O extrato deste Edital e todos os documentos relacionados ao leilão serão publicados e disponibilizados nos seguintes canais:

25.1.1. Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP (www.pncp.gov.br);

25.1.2. Portal Eletrônico da Prefeitura Municipal de Ipatinga;

25.1.3. Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga;

25.1.4. Jornal diário de circulação local, quando exigível nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 em função do valor da alienação; e

25.1.5. Plataforma eletrônica de leilão designada.

25.2. As informações sobre o andamento da sessão pública de lances e o resultado do leilão serão publicadas no PNCP e no portal eletrônico da Prefeitura Municipal de Ipatinga.

25.3. O procedimento de alienação será conduzido com observância dos princípios de governança pública, transparência, integridade e responsabilidade, nos termos do art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021.

26. DISPOSIÇÕES FINAIS

26.1. Os casos omissos neste Edital serão resolvidos com base nas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 12.032/2026, do Código Civil Brasileiro e das demais normas aplicáveis, prevalecendo a interpretação que melhor atenda ao interesse público e à segurança jurídica do procedimento.

26.2. Eventuais dúvidas de interpretação ou aplicação das disposições deste Edital serão dirimidas pela Procuradoria-Geral do Município de Ipatinga, cujo parecer jurídico vinculará os atos administrativos praticados no processo.

26.3. A participação no leilão implica aceitação integral e irrevogável de todos os termos e condições deste Edital, do Termo de Referência e dos Anexos, vinculando o licitante ao cumprimento de todas as obrigações neles previstas.



26.4. O Município reserva-se o direito de anular ou revogar este Edital, no todo ou em parte, nos termos dos arts. 71 a 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão fundamentada, sem que caiba ao licitante o direito a qualquer indenização, ressalvados os casos de dolo ou culpa da Administração.

26.5. Fica eleito o foro da Comarca de Ipatinga/MG, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir questões oriundas deste Edital e do procedimento de alienação da Gleba IA.

27. DOS ANEXOS OBRIGATÓRIOS

27.1. Integram este Edital, como partes indissociáveis, os seguintes Anexos:

Anexo I	Laudo Técnico de Avaliação – NBR 14.653/ABNT (validade máxima de 12 meses)
Anexo II	Minuta do Contrato de Promessa de Compra e Venda
Anexo III	Certidão Atualizada de Matrícula nº 23.779 – CRI Ipatinga/MG e de Ônus e Gravames
Anexo IV	Memorial Descritivo e Planta de Situação da Gleba IA
Anexo V	Definição do Zoneamento do Imóvel
Anexo VI	Lei Autorizativa da Alienação
Anexo VII	Modelo de Proposta
Anexo VIII	Termo de Referência

Ipatinga/MG, 29 de maio de 2026.

Elisângela Alves Santana
Secretária Municipal de Administração
Município de Ipatinga – MG