



## EDITAL DE LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

### EDITAL Nº 051/2024 – NA MODALIDADE LEILÃO PROCESSO DIGITAL Nº 2667/2024 PROTOCOLO Nº 9309/2024

A PREFEITURA MUNICIPAL DE IUNA, doravante simplesmente PM IUNA, na forma da Lei n.º 14.133/21 e suas alterações, do Regulamento a que se refere o Decreto Federal n.º 21.981 de 19/10/32 e demais normas pertinentes, torna público que realizará o procedimento de LEILÃO PÚBLICO - EDITAL N.º 051/2024, exclusivamente na modalidade ONLINE E PRESENCIAL e coloca à disposição dos interessados as normas a serem seguidas para sua realização, visando à venda de bens imóveis, como se segue.

#### 1. OBJETO

- 1.1. O presente leilão tem por objeto a alienação de bens imóveis, conforme descrição detalhada no Anexo II deste edital.
- 1.2. O certame será conduzido pelo leiloeiro Sr. BRUNO DA SILVA MILAGRES, matriculado na JUCEES sob n.º 088/22, prestador de serviços contratado pela PM IÚNA, nos termos do Contrato n.º 180/2024 Portaria nº 590/2024, doravante simplesmente leiloeiro e será acompanhado pela Comissão de Leilão da PM IUNA.
- 1.3. Os bens imóveis mencionados no Anexo II serão vendidos no estado de conservação e nas condições em que se encontram, sem garantia, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelo licitante, não cabendo a respeito deles qualquer reclamação posterior quanto ao seu estado, suas qualidades e características.

#### 2. DATA, LOCAL E HORÁRIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

- 2.1. **Local do Leilão presencial:** Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculo da Criança e do Adolescente, anexo ao Estádio Municipal "Antônio Osório Pereira", Rua Pedro Scardini, Bairro Vale Verde, Iúna - ES.
- 2.2. **Início do recebimento dos lances online:** **06/12/2024** por meio do site/plataforma eletrônica do Leiloeiro Oficial [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br), para clientes previamente cadastrados e habilitados pelo Leiloeiro nesta plataforma.
- 2.3. **Início do Leilão Presencial:** **30/12/2024 às 09h.**



### **3. HORÁRIO E LOCAL PARA VISITA DOS BENS EM LEILÃO**

3.1. Os imóveis objeto deste leilão, estarão à disposição para visitas dos interessados no Bairro Vale Verde, Ruas Pedro Scardini e Paulo Expedito Amaral, não sendo necessário agendamento prévio.

### **4. DA PARTICIPAÇÃO**

4.1. Poderão oferecer lances pessoas físicas, registradas no Cadastro de Pessoa Física – CPF e portadores de identidade emitida no Brasil, bem como pessoas jurídicas registradas no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica - CNPJ, do Ministério da Fazenda.

4.2. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão participar desde que devidamente representado ou assistido por responsável legal.

4.3. Os servidores públicos do município de Iúna não poderão participar do Leilão na condição de arrematante/licitante.

### **5. DA HABILITAÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO ELETRÔNICA (*ON-LINE*) OU PRESENCIAL**

5.1. Para participar do leilão de forma *on-line*, o usuário deverá efetuar o cadastro no site [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br), com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data de finalização do leilão.

5.1.1. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do leiloeiro (site) e enviar cópias dos documentos abaixo:

a) Se pessoa física:

a.1) Documentos de identificação – CPF, RG ou CNH.

a.2) Comprovante de Emancipação, quando for o caso.

a.3) Comprovante de Residência.

b) Se pessoa jurídica:

b.1) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

b.2) Documentos de identificação e credenciamento do representante: CPF, RG ou CNH – Carteira Nacional de Habilitação e Autorização (Procuração).

b.3) Contrato social e seus termos aditivos ou contrato consolidado em vigor.

5.1.2. Os usuários deverão, após a aprovação de seu cadastro, acessar o site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar do leilão, ler e aceitar as regras específicas do presente edital.

5.2. O Leiloeiro Público Oficial realizará a conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições e poderá realizar confirmação de dados via telefone.

5.2.1. A não liberação do usuário será promovida mediante justificativa plausível por parte do leiloeiro



à Comissão de Leilão da PM IUNA.

5.3. O cadastro de cada usuário no site do leiloeiro é único e pessoal.

5.3.1. Em caso de perda ou esquecimento do login ou senha, o usuário deverá entrar em contato com o leiloeiro, por meio do site [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br) e solicitar a recuperação dos mesmos.

5.4. Para participar do leilão de forma presencial:

5.4.1. O credenciamento para participar do leilão presencial acontecerá no dia do leilão, no local informado no item 2.1.

5.4.2. No ato do credenciamento, o arrematante deverá apresentar os seguintes documentos, sob pena de nulidade do lance.

a) Se pessoa física:

a.1) Documentos de identificação – CPF, RG ou CNH.

a.2) Comprovante de Emancipação, quando for o caso.

a.3) Comprovante de Residência.

b) Se pessoa jurídica:

b.1) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

b.2) Documentos de identificação e credenciamento do representante: CPF, RG ou CNH – Carteira Nacional de Habilitação e Autorização (Procuração).

b.3) Contrato social e seus termos aditivos ou contrato consolidado em vigor.

5.4.4. Os interessados em participar do presente certame poderão retirar gratuitamente cópias integrais do Edital no endereço eletrônico [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br) e/ou no site do município [www.iuna.es.gov.br](http://www.iuna.es.gov.br).

## **6. DA ARREMATÇÃO E PAGAMENTO**

6.1. Os bens serão alienados no local e no estado de conservação em que se encontram, pressupondo-se conhecidos pelos licitantes por ocasião do leilão, não se responsabilizando o comitente vendedor, tampouco o leiloeiro, pela qualidade, vícios e/ou defeitos, aparentes ou ocultos, sem que lhes caibam quaisquer direitos ou reclamações judiciais e/ou extrajudiciais.

6.2. No ato da arrematação, o arrematante vencedor pagará a título de sinal para a garantia de contratação, a importância correspondente a 100% (cem por cento) do valor do lance vencedor.

6.3. O arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para apresentar comprovante de depósito e/ou transferência bancária para a conta corrente do BANESTES nº 29.701.331, CNPJ nº 27.167.394/0001-23, Prefeitura Municipal de Iúna/ES.

6.4. O arrematante vencedor perderá as quantias previstas no item 6.2, caso não efetue o pagamento do valor ofertado no prazo fixado.



- 6.5. Caso o arrematante não cumpra o prazo para pagamento, perderá o direito da arrematação do(s) respectivo(s) lote(s), além de ficar sujeito à aplicação das penalidades previstas pelo item 8 do presente edital.
- 6.6. Caso o arrematante não realize o pagamento no prazo marcado no item 6.2, poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes.
- 6.7. O remanescente convocado a arrematação, deverá fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos valores propostos.
- 6.8. Após o pagamento de todos os débitos, o leiloeiro emitirá a Nota de Arrematação, ficando sob a responsabilidade do arrematante o recolhimento de impostos, na forma da legislação vigente, cujo pagamento é de total responsabilidade do respectivo arrematante.
- 6.9. Não será permitida a utilização de títulos da dívida pública para nenhuma das condições de pagamento.
- 6.10. O preço de arrematação será o lance mais alto, desde que observado o preço mínimo estabelecido.
- 6.11. Os bens a serem leiloados foram avaliados e aprovados pela Comissão de Leilão da PM IUNA, sendo vedados lances com valor inferior ao de avaliação do bem.
- 6.12. Os pagamentos são irreversíveis, não havendo devolução dos valores pagos em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, assim entendido pela Comissão de Leilão da PM IUNA, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei.
- 6.13. É de responsabilidade do respectivo arrematante o pagamento da comissão do leiloeiro, que corresponderá a 5% sobre o valor de arrematação do respectivo lote, devendo seu pagamento ser acordado diretamente com o leiloeiro do certame.

## **7. DOS RECURSOS CABÍVEIS**

- 7.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo encaminhar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura da sessão pública do leilão, mediante documento formalizado e apresentado/enviado pelos serviços digitais/Governo Digital através do link: <https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal> ou enviados diretamente ao Setor de Protocolo.
- 7.1.1. A Administração responderá aos pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação no prazo de até 3 (três) dias úteis contado da data de recebimento do pedido, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do leilão, e poderá requisitar subsídios formais aos responsáveis pela elaboração do Termo de Referência e seus anexos.





7.1.2. A impugnação não possui efeito suspensivo, sendo a sua concessão medida excepcional que deverá ser motivada pela Administração, ou ainda pelos responsáveis pela elaboração do Termo de Referência e seus anexos, nos autos do processo de licitação.

7.1.3. Acolhida a impugnação contra o instrumento convocatório, será definida e publicada nova data para a realização do leilão.

7.1.4. As respostas aos pedidos de esclarecimentos e impugnações serão divulgadas no site da Prefeitura de Iúna e no e-mail do recorrente.

7.2. Os recursos poderão ser apresentados/enviados pelos serviços digitais/Governo Digital através do link: <https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal> ou enviados diretamente ao Setor de Protocolo.

7.2.1. As razões do recurso deverão ser apresentadas, no prazo de 03 (três) dias úteis, contados da data da realização do leilão.

7.2.2. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar contrarrazões, em igual número de dias e na mesma forma, cujo prazo correrá a partir da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

7.2.3. Será assegurado ao licitante vistas dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

7.2.4. O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

7.2.5. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal, subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo licitante.

7.2.6. Os recursos terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da Autoridade Competente.

7.2.7. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

## **8. DAS PENALIDADES**

8.1. O licitante que praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos da licitação, ficará sujeito às sanções previstas na Lei 14.133/2020, o qual deverá ser apurado mediante processo administrativo próprio, garantido o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo de apuração de outras responsabilidades cíveis e criminais.

## **9. DAS ATRIBUIÇÕES DO LEILOEIRO**



#### 9.1. Compete ao leiloeiro:

- a) Cumprir rigorosamente as normas e procedimentos estabelecidos no presente Edital, bem como no Regulamento a que se refere o Decreto n.º 21.981, de 19 de outubro de 1932, especialmente o disposto nos arts. 19 a 43 e todas as demais normas e legislações aplicáveis.
- b) Promover e responsabilizar-se por toda a publicidade do leilão, nos termos do referido Regulamento e em conformidade com o presente edital.
- c) Prestar, sempre que demandado, os devidos esclarecimentos aos interessados e arrematantes a respeito do leilão, seu edital e demais assuntos correlatos.

### 10. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 10.1. Durante o ato do leilão, será disponibilizada, a tela para acompanhamento dos lances ofertados.
- 10.2. Os lances deverão ser ofertados pelos interessados ou seus legítimos representantes, na forma eletrônica e/ou presencial, por meio do site do leiloeiro [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br).
- 10.3. Todos os lances serão registrados igualmente, de forma imparcial.
- 10.4. A disputa dos lotes do leilão será on-line e/ou presencial, alternando-se a oportunidade de oferta de lances entre os interessados que acompanham o leilão, possibilitando a disputa entre pessoas que estão em lugares diferentes em tempo real.
- 10.5. A apresentação de lances implica o conhecimento e a aceitação de todos os termos do presente Edital e seus anexos.
- 10.6. Somente será acolhido lance de valor superior ao do último lance ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o item/lote.
- 10.7. O presente Edital não importa em obrigação de venda, desde que as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo).
- 10.8. A PM IÚNA se reserva o direito de adiar, revogar ou anular a licitação, sem que do seu ato assista aos licitantes direitos a qualquer indenização, ou ainda, retirar lotes do leilão antes da data prevista para seu encerramento.
- 10.9. Não será permitida a arrematação de lote a pessoa natural (física) ou a representante legal de pessoa jurídica que não esteja participando do leilão, vedado o recolhimento da importância de arrematação se os documentos solicitados não pertencerem ao arrematante.
- 10.10. A participação no presente leilão implica a aceitação integral e irretratável dos termos e condições deste edital, não sendo passível o questionamento sobre vícios redibitórios de qualquer tipo de bem patrimonial arrematado.
- 10.11. Os casos omissos serão resolvidos pela Administração da PM IUNA à luz da legislação vigente.



10.11.1. Caso entenda necessário, a Administração poderá requerer parecer prévio do leiloeiro.

10.12. Os bens imóveis serão alienados e entregues no estado físico em que se encontram, não cabendo a PM IÚNA e/ou ao leiloeiro, qualquer responsabilidade quanto à conservação, reparos ou providências para sua legalização.

10.13. É proibido ao arrematante ceder, permutar, vender, ou de qualquer forma negociar o(s) lote(s) que houver arrematado, antes do pagamento e emissão da(s) nota(s) de venda. Não haverá, em hipótese alguma, substituição dessas notas.

10.14. Encerrado o leilão, será lavrada ata circunstanciada, na qual figurarão os lotes alienados, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da licitação.

10.15. Fica eleito o Foro de IÚNA/ES, para dirimir quaisquer questões ou dúvidas oriundas deste edital.

Iúna/ES, 04 de dezembro de 2024.

Robson Gonçalves da Silva

Secretário Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças



## **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

### **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS**

Processo Digital nº.: 2667/2024

Protocolo nº.: 9309/2024

Modalidade: LEILÃO

Forma: ELETRÔNICA E PRESENCIAL

Critério de Julgamento: MAIOR LANCE



## 1. OBJETO

1.1. A presente licitação tem por objeto a alienação de bens públicos municipais imóveis, na modalidade Leilão.

## 2. JUSTIFICATIVA

### 2.1. Dos bens

2.1.1. A Administração Pública Municipal, mediante uma análise de oportunidade e conveniência, não possui nenhum projeto com a finalidade de utilizar os imóveis para algum fim público. Eles se encontram parados servindo apenas para especulação imobiliária.

2.1.2. Com base em diversos aspectos administrativos, econômicos e sociais, a desafetação de Bens Imóveis Públicos classificados como bens públicos disponíveis, sem uso imediato para finalidades de interesse coletivo. O leilão permite sua destinação para fins privados, atendendo à Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021) e contribuindo para a racionalização do patrimônio público.

2.1.3. Além do aproveitamento de áreas subutilizadas - lotes urbanos que estão ociosos ou subutilizados podem ser destinados a novos usos, fomentando desenvolvimento econômico e social.

2.1.4. Considerando que haverá um aumento de Recursos Próprios, o leilão gera receita direta que pode ser aplicada em projetos prioritários do município, como infraestrutura, educação, saúde e outras áreas de interesse público. Além de que com a alienação dos lotes, o município reduz custos relacionados à conservação e administração desses bens, otimizando o orçamento público.

2.1.5. A realização do leilão de lotes pela Prefeitura de Iúna é uma ação estratégica que promove o uso eficiente do patrimônio público, gera receitas para o município e estimula o desenvolvimento local. É uma medida que, desde que conduzida dentro da legalidade e com transparência, beneficia a administração municipal e a sociedade como um todo.

## 3. DA ESPECIFICAÇÃO DOS BENS

3.1. Os bens que serão objeto do presente certame se encontram relacionados no Laudo de Avaliação de Bens Imóveis.

3.2. As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e respectivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

3.3. Por consequência, o comprador declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não



poderá exigir o complemento da área, reclamar rescisão contratual ou abatimento proporcional do preço.

3.4. O valor mínimo atribuído a cada imóvel foi com base na avaliação realizada pela Comissão designada pela Portaria nº 589/2024, constante nos autos.

#### 4. DO LOCAL

4.1. Os interessados em participar do presente certame poderão retirar gratuitamente cópias integrais do Edital no endereço eletrônico [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br) e/ou no site do município [www.iuna.es.gov.br](http://www.iuna.es.gov.br).

4.2. O leilão será de forma online e presencial sendo presencialmente no Centro de Convivência e Fortalecimento de Vínculo da Criança e Adolescente, anexo ao Estádio Municipal de Iúna/ES – localizado no Bairro Vale Verde.

#### 5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

5.1. O presente certame, que será realizado na modalidade Leilão, com o objetivo de alienar bens públicos imóveis, deverá observar todas as normas e procedimentos administrativos inerentes ao art. 31 da Lei 14.133/2020.

5.2. Bem como, demais normas de direito público aplicáveis e pelas regras previstas no Edital e respectivos anexos, que o integram.

#### 6. CONDIÇÕES PARA HABILITAÇÃO E PARTICIPAÇÃO

6.1. Para participar do leilão de forma *on-line*, o usuário deverá efetuar o cadastro no site [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br), com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas da data de finalização do leilão.

6.1.1. Para que o cadastro seja liberado para ofertas de lances online, o usuário deverá ler e aceitar as regras de utilização do sistema do leiloeiro (site) e enviar cópias dos documentos abaixo:

a) Se pessoa física:

a.1) Documentos de identificação – CPF, RG ou CNH.

a.2) Comprovante de Emancipação, quando for o caso.

a.3) Comprovante de Residência.

b) Se pessoa jurídica:

b.1) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

b.2) Documentos de identificação e credenciamento do representante: CPF, RG ou CNH – Carteira Nacional de Habilitação e Autorização (Procuração).

b.3) Contrato social e seus termos aditivos ou contrato consolidado em vigor.





6.1.2. Os usuários deverão, após a aprovação de seu cadastro, acessar o site do Leiloeiro e solicitar a liberação para participar do leilão, ler e aceitar as regras específicas do presente edital.

6.2. O Leiloeiro Público Oficial realizará a conferência da documentação enviada, consulta ao CPF/CNPJ do usuário para averiguação de possíveis restrições e poderá realizar confirmação de dados via telefone.

6.2.1. A não liberação do usuário será promovida mediante justificativa plausível por parte do leiloeiro à Comissão de Leilão da PM IUNA.

6.3. O cadastro de cada usuário no site do leiloeiro é único e pessoal.

6.3.1. Em caso de perda ou esquecimento do login ou senha, o usuário deverá entrar em contato com o leiloeiro, por meio do site [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br) e solicitar a recuperação dos mesmos.

6.4. Para participar do leilão de forma presencial:

6.4.1. O credenciamento para participar do leilão presencial acontecerá no dia do leilão, no local informado no item 2.1.

6.4.2. No ato do credenciamento, o arrematante deverá apresentar os seguintes documentos, sob pena de nulidade do lance.

a) Se pessoa física:

a.1) Documentos de identificação – CPF, RG ou CNH.

a.2) Comprovante de Emancipação, quando for o caso.

a.3) Comprovante de Residência.

b) Se pessoa jurídica:

b.1) Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

b.2) Documentos de identificação e credenciamento do representante: CPF, RG ou CNH – Carteira Nacional de Habilitação e Autorização (Procuração).

b.3) Contrato social e seus termos aditivos ou contrato consolidado em vigor.

6.4.4. Os interessados em participar do presente certame poderão retirar gratuitamente cópias integrais do Edital no endereço eletrônico [www.planetadosleiloes.com.br](http://www.planetadosleiloes.com.br) e/ou no site do município [www.iuna.es.gov.br](http://www.iuna.es.gov.br).

## 7. MODALIDADE

7.1. Para a presente alienação de bens imóveis públicos municipais deverá ser adotada a modalidade Leilão, nos termos do art. 28 inc. IV, art 31 da Lei 14.133/2021.

## 8. DOS PROCEDIMENTOS

8.1. Os trabalhos serão conduzidos pelo Leiloeiro Oficial devidamente contratado, por meio do instrumento contratual 180/2024.



8.2. Após a habilitação, os interessados ou seus representantes poderão efetuar os lances na data, hora e local designado para o ato.

8.3. Considerar-se-á legítimo representante do arrematante aquele que detiver poderes específicos para tomar as decisões inerentes a todas as fases do procedimento em questão, inclusive renúncia de interposição de recursos, devendo para tanto, apresentar documento de identidade com fé pública, acompanhado de um dos seguintes documentos: instrumento particular de procuração, assinado pelo outorgante, com firma reconhecida em cartório, ou instrumento público de procuração contemplando os mesmos poderes.

8.4. Será considerado vencedor o arrematante que oferecer maior lance, assim considerado o valor nominal, igual ou superior ao preço mínimo.

8.5. O auto de arrematação provisório será assinado pelo arrematante e pelo leiloeiro, tendo em vista que, de acordo com as condições de venda e pagamento, no momento em que o interessado concorda com as regras estipuladas.

8.6. Serão desclassificadas as propostas que não apresentarem valor igual ou superior aos valores mínimos de venda indicados na avaliação constante em anexo a este edital.

8.7. A apresentação de lances implica conhecimento e aceitação dos termos do presente Edital e de seus anexos.

8.8. O arrematante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

## 9. DO PAGAMENTO

9.1. No ato da arrematação, o arrematante vencedor pagará a título de sinal para a garantia de contratação, a importância correspondente a 100% (cem por cento) do valor do lance vencedor.

9.2. O arrematante terá o prazo de 24 (vinte e quatro) horas para apresentar comprovante de depósito e/ou transferência bancária para a conta corrente do BANESTES nº 29.701.331, CNPJ nº 27.167.394/0001-23, Prefeitura Municipal de Iúna/ES.

9.3. O arrematante vencedor perderá as quantias previstas no item 9.2, caso não efetue o pagamento do valor ofertado no prazo fixado.

## 10. DA AQUISIÇÃO DO BEM

10.1. Para a formalização do negócio jurídico deverá ser adotado o modelo usualmente utilizado pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca local.

## 11. SANÇÕES E PENALIDADES



11.1. O licitante que praticar ato ilícito visando frustrar os objetivos da licitação, ficará sujeito às sanções previstas na Lei 14.133/2021, o qual deverá ser apurado mediante processo administrativo próprio, garantido o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo de apuração de outras responsabilidades cíveis e criminais.

## 12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Menores de 18 (dezoito) anos somente poderão participar desde que devidamente representado ou assistido por responsável legal.

12.2. O Município de Iúna se reserva no direito de, presentes razões de ordem administrativa, comercial ou operacional, revogar total ou parcialmente o presente certame, em qualquer fase, com a devolução de todos os pagamentos realizados a título de sinal, mesmo depois de julgadas as propostas, sem que caiba ao arrematantes o direito a indenização, ressarcimento ou reclamação de qualquer espécie.

12.3. É facultada ao leiloeiro ou a qualquer autoridade superior, em qualquer fase do processo, a promoção de diligências destinadas a esclarecer ou complementar a instrução do processo. Os licitantes intimados para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais deverão responder, por escrito, no prazo determinado pelo leiloeiro, sob pena de desclassificação. Todas as comunicações deverão ser feitas por escrito.

12.4. Durante as sessões públicas deste processo licitatório, os casos não previstos neste Edital serão decididos pela autoridade competente.

12.5. Ocorrendo a decretação de feriado ou qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, todas as datas constantes deste Edital serão transferidas, automaticamente, para o primeiro dia útil de expediente normal da Prefeitura Municipal de Iúna, subsequente às ora fixadas.

12.6. Os bens desta licitação serão vendidos no estado de ocupação e conservação em que se encontrarem.

12.7. A par das cláusulas usuais em transações da espécie, o instrumento de venda deverá conter as seguintes cláusulas:

11.8. As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e respectivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, do imóvel como um todo, independente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

12.9. Por consequência, o comprador declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte



avos), não poderá exigir o complemento da área, reclamar rescisão contratual ou abatimento proporcional do preço.

12.10. Competirá ao adquirente as regularizações do imóvel, quando necessário, perante os órgãos competentes, tais como Cartório de Registro de Imóveis, Prefeitura Municipal de Iúna, Receita Federal, entre outros, eximindo-se o Município de quais ônus/providências para regularização.

12.11. No momento da transferência, o Município se compromete a entregar o terreno devidamente demarcado.

### 13. FORMA DE ADJUDICAÇÃO / JULGAMENTO DO OBJETO

13.1. Serão consideradas vencedoras as propostas que, atendidas as especificações contidas no Edital e seus anexos, apresentarem maior oferta/lance/preço por item.



**ANEXO II**  
**LAUDO DE AVALIAÇÃO E RELAÇÃO DOS LOTES**

Segue arquivo apartado deste edital.



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO  
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



## LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES**

CREA:ES-8081/D

**DAYANE GUEDES DE MORAIS**

CREA:ES 042705/D

**STEFHANY GOMES FRANÇA**

CREA:ES 058294/D







## SUMÁRIO

<b>1. Identificação das partes</b>	<b>3</b>
1.1. Requerente:	3
1.2. Proprietário	3
<b>2. Finalidade do laudo</b>	<b>3</b>
<b>3. Objetivo da avaliação</b>	<b>4</b>
<b>4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes</b>	<b>4</b>
<b>5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando</b>	<b>5</b>
5.1. Infraestrutura Urbana	5
<b>6. Característica dos imóveis:</b>	<b>6</b>
<b>7. Valores</b>	<b>6</b>
7.1. Determinação do valor dos imóveis	6
<b>8. ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA</b>	<b>9</b>
8.1. São partes integrantes deste Laudo de Avaliação os seguintes Anexos:	9



## 1. Identificação das partes

### 1.1. Requerente:

- 1.1.1. Nome: Município de Iúna
- 1.1.2. Endereço: Rua Des. Epaminondas do Amaral, nº 58
- 1.1.3. Município/Estado: Iúna/ES
- 1.1.4. CEP: 29.390-000

### 1.2. Proprietário

- 1.2.1. **Nome:** Município de Iúna
- 1.2.2. **Endereço:** Rua Des. Epaminondas do Amaral, nº 58
- 1.2.3. **Município/Estado:** Iúna/ES
- 1.2.4. **CEP:** 29.390-000

## 2. Finalidade do laudo

2.1. Informar o valor de mercado dos imóveis contidos no Anexo I, situados na Rua Pedro Scardini, bairro Vale Verde e Rua Prefeito Paulo Expedito Amaral, bairro Vale Verde no município de Iúna/ES.



### **3. Objetivo da avaliação**

**3.1.** O presente laudo de avaliação, tem por finalidade informar o valor dos lotes especificados em anexo I, compondo-se de áreas variando entre 343,00 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e três metros quadrados) e 451,00 m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta e um metros quadrados), para posterior alienação.

### **4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes**

**4.1.** É consignado que o laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT para a Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se: na documentação (certidões individuais dos lotes), em informações constatadas in loco na vistoria aos imóveis, e em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local.

**4.2.** Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada pelos técnicos durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por agentes imobiliários locais, portanto, são premissas aceitas como corretas.



**4.3.** Constatou-se que os imóveis avaliados passaram por raspagem/limpeza para melhor identificação dos lotes.

**4.4.** Não foi identificado restrição ambiental, autos de embargo ou outras restrições. E, a partir de análises técnicas do plano diretor municipal Lei Nº 2182/2008 e suas alterações, especificamente a Lei Nº 2.580/2015, não constatou-se a presença de Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) internamente aos lotes neste laudo especificado.

## **5. Identificação e caracterização do imóvel avaliando**

### **5.1. Infraestrutura Urbana**

**5.1.1.** Os imóveis em questão são servidos por toda infraestrutura urbana, uma vez que se localiza em área nobre com ruas pavimentadas, iluminação pública, coletas de lixo, esgotamento sanitário, redes de drenagem pluvial, rede de distribuição de água e próximo à serviços públicos de educação, recreação, esporte e segurança.



## 6. Característica dos imóveis:

QUADRA 02										
LOTE	#	FRENTE I (M)	FRENTE II (M)	#	LAT. DIR. (M)	#	LAT. ESQ. (M)	MEIO DE QUADRA /ESQUINA	TOPOGRAFIA	ÁREA (M²)
98		12,00	12,00		28,00		29,50	Esquina II	Plano (Terraplanado)	343,00
110		12,00	12,00		29,50		31,00	Meio de quadra	Plano (Terraplanado)	361,00
122		12,00	12,00		31,00		32,50	Meio de quadra	Plano (Terraplanado)	379,00
134		12,00	12,00		32,50		34,00	Meio de quadra	Plano (Terraplanado)	397,00
146		12,00	12,00		34,00		35,50	Meio de quadra	Plano (Terraplanado)	415,00
158		12,00	12,00		35,50		37,00	Meio de quadra	Plano (Terraplanado)	433,00
208		12,00	12,00		37,00		38,50	Esquina II	Plano (Terraplanado)	451,00

## 7. Valores

### 7.1. Determinação do valor dos imóveis

**7.1.1.** Para a avaliação dos imóveis em questão, foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, com adoção de tratamento por fatores.

**7.1.2.** Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 6 (seis) elementos amostrais, conforme Anexo II. As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado em que o imóvel está inserido, utilizando elementos amostrais nos quais as características formadoras de valor dos imóveis avaliando estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais.

**7.1.3.** A avaliação se deu a partir do método comparativo direto de dados de mercado, com pesquisa de dados coletados abrangendo todo entorno dos imóveis avaliandos, com características semelhantes a situação paradigma, ou seja, uma área urbana, não alagável sem benfeitorias, localizados nas proximidades da do Bairro Vale



Verde, com toda infraestrutura urbana, topografia plana, área variando entre 343m<sup>2</sup> e 451m<sup>2</sup>. Para o cálculo do valor total de cada imóvel, foi calculada a média dos valores do metro quadrado homogeneizado das amostras, multiplicando-a pela área dos imóveis avaliados.

**7.1.4.** Na pesquisa realizada foram levantados dados de oferta, especulação e transação, em que pese, não representam dados superestimados, portanto, sem necessidade de tratamento específico.

**7.1.5.** No caso de oferta, aplicou-se o desconto de 10% sobre o valor informado, adequando a amostra ao mercado regional.

**7.1.6.** Os lotes, conforme evidenciado no quadro do item 6 deste laudo, possuem topografia plana em sua área total, portanto, não se faz necessário movimentação de terra para o tornar plano/regular.

**7.1.7.** Os lotes possuem acesso frontal na Rua Prefeito Paulo Expedito Amaral, bairro Vale Verde e na Rua Pedro Scardini, bairro Vale Verde.

**7.1.8.** Após os tratamentos, homogeneizações, foram determinados os valores dos bens avaliados.

AMOSTRAS	ENDEREÇO	ÁREA (M²)	#	VALOR DO TERRENO	FATORES			LOCALIZAÇÃO	SIT. QUADRA	#	VALOR HOMOGENEIZADO/M²
					OFERTA	ÁREA	FORMA				
1	Rua Pedro Scardini, lote 8, Vale Verde, Iúna ES.	367,8		450.000,00	1.223,49	1	1,2	1	1,1		1.615,01
2	Rua Pedro Scardini, 253, Vale Verde, Iúna ES.	456,2		500.000,00	1.096,01	1	1,2	1	1,1		1.446,73
3	Rua Pedro Scardini, 131, Vale Verde, Iúna ES.	454,39		400.000,00	880,30	1	1	1	1,1		968,33
4	Rua Paulo Expedito Amaral, lotes 253, quadra 26, Centro, Iúna ES.	376,81		500.000,00	1.326,93	0,9	1	0,85	1,1		1.339,93
5	Rua Pedro Scardini, 313, Vale Verde, Iúna ES.	413,55		400.000,00	967,23	0,9	1	1	1,1		1.149,08
6	Rua Paulo Expedito Amaral, lotes 271, quadra 26, Centro, Iúna ES.	338,27		450.000,00	1.330,30	0,9	1	0,85	1,1		1.343,34
Valor médio m² homogeneizado											1.341,63



**7.1.9.** Findo os trabalhos de avaliação, fundamentados nos elementos e condições constantes no presente Laudo, elaborado segundo metodologia da norma técnica vigente, é atribuído aos imóveis em questão, já em números redondos, os seguintes valores venais de mercado:

BEM	#	ÁREA /M²	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	VALOR IMÓVEL (R\$)
98		343,00	1.341,63	460.179,09
110		361,00	1.341,63	484.329,84
122		379,00	1.341,63	508.479,25
134		397,00	1.341,63	532.628,66
146		415,00	1.341,63	556.778,07
158		433,00	1.341,63	580.927,48
208		451,00	1.341,63	605.076,89

BEM AVALIANDO	VALOR DE MERCADO (EXTENSO)	#	VALOR DE MERCADO
Lote 98	quatrocentos e sessenta mil e cento e setenta e nove reais e nove centavos		460.179,09
Lote 110	quatrocentos e oitenta e quatro mil e trezentos e vinte e nove reais e oitenta e quatro centavos		484.329,84
Lote 122	quinhentos e oito mil e quatrocentos e setenta e nove reais e vinte e cinco centavos		508.479,25
Lote 134	quinhentos e trinta e dois mil e seiscentos e vinte e oito reais e sessenta e seis centavos		532.628,66
Lote 146	quinhentos e cinquenta e seis mil e setecentos e setenta e oito reais e sete centavos		556.778,07
Lote 158	quinhentos e oitenta mil e novecentos e vinte e sete reais e quarenta e oito centavos		580.927,48
Lote 208	seiscentos e cinco mil e setenta e seis reais e oitenta e nove centavos		605.076,89

**7.1.9.1.** Ressalta-se que os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados ao mercado imobiliário.

## 8. ANEXOS DO TERMO DE REFERÊNCIA

**8.1. São partes integrantes deste Laudo de Avaliação os seguintes Anexos:**

**8.1.1.** Anexo I: Identificação dos imóveis avaliandos;

**8.1.2.** Anexo II: Amostras;

**8.1.3.** Anexo III: Relatório fotográfico dos imóveis;

**8.1.4.** Anexo IV: Planta de situação dos imóveis.

Iúna/ES, 03 de dezembro de 2024.

Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.
____ Assinado digitalmente ____	____ Assinado digitalmente ____	____ Assinado digitalmente ____
<b>DAYANE GUEDES DE MORAIS</b>	<b>STEFHANY GOMES FRANÇA</b>	<b>ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES</b>
Assessor Técnico Especializado CREA ES 042705/D - Matrícula nº 308865	Coordenadora da Defesa Civil Engenheira Civil - CREA: ES-058294/D	Engenheiro Agrimensor CREA: ES-8081/D



--	--	--



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO  
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



## TERMO DE REFERÊNCIA

### ANEXO I

#### IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS





## IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIADOS

Nº do Lote	Matrícula
Lote 98	16.378
Lote 110	16.379
Lote 122	16.380
Lote 134	16.381
Lote 146	16.382
Lote 158	16.383
Lote 208	16.384



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO  
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

## ANEXO II

AMOSTRA





AMOSTRAS	DATA DA COLETA	ENDEREÇO	FONTE	ÁREA (M²)	VALOR TOTAL (R\$)	# VALOR/M²	OFERTA (1)/ TRANSAÇÃO(2)/ ESPECULAÇÃO(3)	INFRAESTRUTURA	TOPOGRAFIA
1	02/12/2024	Rua Pedro Scardini, lote 8, Vale Verde, Iuna ES.	Roberto Nilton Campos	367,8	450.000,00	1.223,49	2	Completa	Plana
2	29/11/2024	Rua Pedro Scardini, 253, Vale Verde, Iuna ES.	Hugo Lube da Silva	456,2	500.000,00	1.096,01	3	Completa	Plana
3	29/11/2024	Rua Pedro Scardini, 131, Vale Verde, Iuna ES.	Rodolfo Pimentel	454,39	400.000,00	880,30	3	Completa	Plana
4	29/11/2024	Rua Paulo Expedito Amaral, lotes 253, quadra 26, Centro, Iuna ES.	Manoel Gomes	376,81	500.000,00	1.326,93	1	Completa	Plana
5	29/11/2024	Rua Pedro Scardini, 313, Vale Verde, Iuna ES.	Wanderson Dias	413,55	400.000,00	967,23	2	Completa	Plana
6	29/11/2024	Rua Paulo Expedito Amaral, lotes 271, quadra 26, Centro, Iuna ES.	Manoel Gomes	338,27	450.000,00	1.330,30	1	Completa	Plana



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO  
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



# **TERMO DE REFERÊNCIA**

## **ANEXO III**

### **RELATÓRIO FOTOGRÁFICO**





## FOTOGRAFIAS DOS IMÓVEIS



*Figura 1 - Rua Paulo Expedito Amaral*



*Figura 2 – Rua Pedro Scardini*



*Figura 3 – Bem avaliando.*



*Figura 4 – Bem avaliando.*





*Figura 5 – Bem avaliando.*



*Figura 6 – Bem avaliando.*



*Figura 7 – Bem avaliando.*



*Figura 8 – Bem avaliando.*





*Figura 9– Bem avaliando.*



*Figura 10– Bem avaliando.*



*Figura 11– Bem avaliando.*



*Figura 12– Bem avaliando.*



SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO  
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



## TERMO DE REFERÊNCIA

### ANEXO IV

#### CROQUI DE LOCALIZAÇÃO

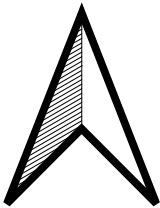






PREFEITURA DE IÚNA  
REGIÃO SUDESTE  
ESPÍRITO SANTO - ES

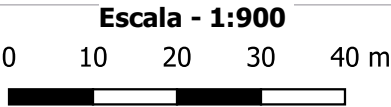
QUADRA 02 - BAIRRO VALE VERDE



QUADRA	TOTAL DE LOTES	PERÍMETRO (m)	ÁREA (m²)
2	8	821,94	4338,742

QUADRA	LOTE	PERÍMETRO (m)	ÁREA (m²)
2	71	188,25	1558,891
2	98	81,55	343,155
2	110	84,54	361,144
2	122	87,53	379,133
2	134	90,53	397,122
2	146	93,52	415,11
2	158	96,52	433,099
2	208	821,94	451,087
TOTAL	-	821,94	4338,742

TOTAL DE LOTES	8
ÁREA DOS LOTES (m²)	4338,742
ÁREA DA RUA (m²)	3073,153
ÁREA DE PASSEIO (m²)	1004,724
ÁREA DA GLEBA ( m²)	8416,619



- - -

Eixo de Logradouro

—

Meio Fio

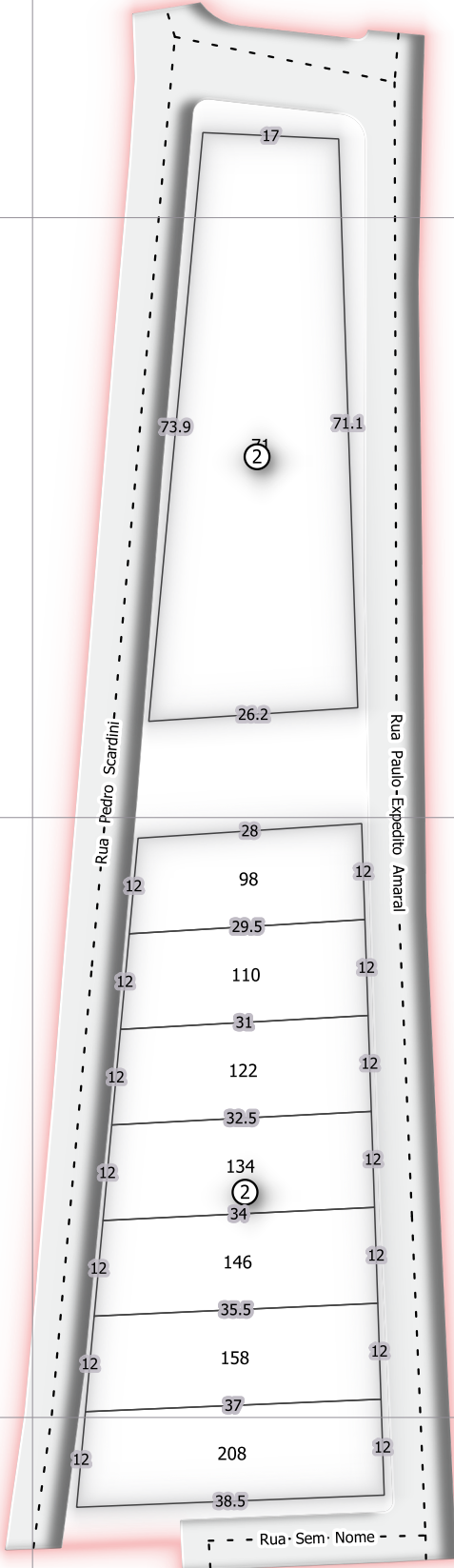
Unidade Construída

Lote

Quadra

Rua

Gleba



# Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 8a0d7eeb127aad19291487fb500d45f0

Documento assinado por:

Erivelton Alexandre Almeida de Moraes

CPF: 07155755702

Email Verificado:  
eriveltonalmeida2@hotmail.com

IP: 2804:a84:4137:c700:b459:d6ce:b684:8c1b Data: 04/12/2024 15:19:20

*Erivelton Alexandre Almeida  
de Moraes*

Dayane Guedes de Moraes

CPF: 14714905724

Email Verificado:  
gestao.assessor3@iuna.es.gov.br

IP: 2804:a84:4137:c700:f4b1:89cb:3ba5:c4a9 Data: 04/12/2024 15:21:44

*Dayane Guedes de Moraes*

Stefhany Gomes França

CPF: 14267716650

Email Verificado:  
stefhany\_gf@hotmail.com

IP: 2804:a84:4137:c700:d503:f400:ab61:9f1b Data: 04/12/2024 15:23:41

*Stefhany Gomes França*

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 04/12/2024 15:24:52





SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO  
E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO



# **LAUDO TÉCNICO PARA DETERMINAÇÃO DE VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA**

## **COMISSÃO DE LEILÃO DE BENS IMÓVEIS:**

**ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES**

CREA:ES-8081/D

**DAYANE GUEDES DE MORAIS**

CREA:ES 042705/D

**STEFHANY GOMES FRANÇA**

CREA:ES 058294/D



## SUMÁRIO

<b>1. Introdução</b>	<b>3</b>
<b>2. Contextualização</b>	<b>3</b>
2.1. Processos Anteriores	3
2.2. Resultados de Certames Anteriores	4
2.3. Solicitação e Justificativa	4
2.4. Metodologia	4
<b>3. Objetivo do Laudo</b>	<b>5</b>
<b>4. Valores dos Imóveis para Liquidação Forçada</b>	<b>5</b>



## 1. Introdução

**1.1.** O presente laudo técnico constitui um complemento ao Laudo de Avaliação originalmente apresentado no Processo nº2667/2024 e Protocolo nº9309/2024. Este documento tem como objetivo principal a determinação do Valor de Liquidação Forçada (VLF) de sete lotes urbanos de propriedade municipal, os quais estão em processo de alienação.

## 2. Contextualização

### 2.1. Processos Anteriores

**2.1.1.** Faz-se referência aos seguintes processos anteriores, que fundamentam a necessidade desta avaliação complementar:

PROCESSO	DESCRIÇÃO
nº2836/2022	Laudo comprobatório da necessidade do "valor de liquidez"
nº53/2024	Laudo comprobatório da necessidade do "valor de liquidez"
nº3370/2022	Laudo comprobatório da necessidade do "valor de liquidez"

### 2.2. Resultados de Certames Anteriores

**2.2.1.** Destaca-se que, em leilões anteriores:



- No primeiro leilão realizado em 16/12/2022, apenas um dos nove lotes foi arrematado;
- No segundo leilão realizado em 17/07/2023, resultou deserto;
- No último leilão realizado no dia 19 de novembro de 2024, todos os lotes foram arrematados;

## **2.3. Solicitação e Justificativa**

**2.3.1.** Por solicitação expressa do Secretário Municipal de Gestão, Planejamento e Finanças, a Comissão de Leilão de Bens Imóveis foi instruída a informar o "valor de liquidez dos imóveis".

**2.3.2.** A determinação do Valor de Liquidação Forçada (VLF) justifica-se pelos seguintes fatores:

- Curto prazo estabelecido no Termo de Referência para efetivação das vendas;
- Baixa liquidez do mercado comprovada a partir de pesquisas mercadológicas, bem como experiência obtidas na municipalidade em leilões anteriores;
- Exigência de pagamento integral no prazo máximo de dez dias corridos.

## **2.4. Metodologia**

**2.4.1.** A avaliação do Valor de Liquidação Forçada (VLF) será realizada considerando:



- O valor de mercado previamente estabelecido no Laudo de Avaliação original;
- Fatores de depreciação relacionados à liquidez forçada;
- Análise comparativa com transações similares no mercado local;
- Considerações sobre a conjuntura econômica atual.

### 3. Objetivo do Laudo

**3.1.** Informar os valores de liquidação forçada dos imóveis já avaliados em laudo próprio, com características conforme tabela abaixo.

BEM	#	ÁREA /M²	VALOR UNITÁRIO (R\$/M²)	VALOR IMÓVEL (R\$)
98		343,00	1.341,63	460.179,09
110		361,00	1.341,63	484.329,84
122		379,00	1.341,63	508.479,25
134		397,00	1.341,63	532.628,66
146		415,00	1.341,63	556.778,07
158		433,00	1.341,63	580.927,48
208		451,00	1.341,63	605.076,89

### 4. Valores dos Imóveis para Liquidação Forçada



**4.1.** Para determinação dos valores de liquidação forçada dos imóveis, considerou-se o conceito apresentado na revisão da Parte 1 da NBR 14653 da ABNT, qual seja: “Valor de Liquidação Forçada é o valor de um bem na hipótese de uma venda compulsória ou em um espaço de tempo menor do que o normalmente observado”. Trata-se da rápida e imediata alienação de imóveis, considerando-se a redução do valor de mercado, visando compensar as partes envolvidas na transação pelo ganho e perda dos juros e correção monetária vigentes no mercado financeiro no período médio necessário à absorção pelo mercado imobiliário regional. Esse período se refere à velocidade de venda de imóveis semelhantes aos avaliandos.

**4.2.** Normalmente os valores de liquidação forçada são calculados através de uma equação financeira que leva em consideração o valor de mercado para a venda à vista de um imóvel, o prazo de comercialização e as taxas de juros vigente, representando o custo de oportunidade de uma venda forçada. Os fatores que interferem e reduzem os valores para liquidação, são “valor de mercado elevado do bem, tipo de uso, estar ocupado, imóvel não vocacionado na sua localização, taxa de juros vigente, despesas referentes ao bem e liquidez no mercado regional.

**4.3.** Conforme tabela apresentada no item 2, o Município já possui o valor de mercado dos imóveis. Desta forma, para obtenção do valor de liquidação, se faz necessário determinar dois parâmetros, os quais são influenciados pelos fatores citados anteriormente, sendo eles: Taxa Média de Juros e Tempo de Absorção pelo Mercado.



**4.4.** Para obtenção da taxa média de juros a ser aplicada, utilizou-se de informações disponibilizadas pelo Banco Central do Brasil, para juros cobrados pelas dez instituições financeiras com menores juros para financiamento imobiliário de pessoa física, crédito pessoal consignado público e privado. O valor médio obtido foi de 1,52% ao mês.

**4.5.** O tempo de absorção pelo mercado foi obtido a partir de pesquisa junto a corretores de imóveis da região, além de pessoas que participaram de negociação de imóveis com características semelhantes àqueles do leilão, ou seja, lotes com alto valor de mercado e de dimensões elevadas. Constatou-se uma baixa liquidez para imóveis com estas características em todo Município, sendo a velocidade de vendas deste tipo variando entre 18 e 24 meses, calculada em 18 meses. Este fato foi confirmado pelo ente público nas tentativas frustradas de venda, conforme expresso no Item 1.

**4.6.** Portanto, para liquidação em tempo mais curto, será necessário a aplicação de um deságio sobre o valor de mercado equivalente ao tempo de espera, conforme equação abaixo:

**4.7.** Valor do Imóvel para Liquidação Forçada (VILF) = Valor de Mercado(VM) / Deságio

**4.8.** Onde:

$$\text{Deságio} = (1+i)^n$$

**4.9.** Logo:

$$(VILF) = VM / (1+i)^n \quad \text{====>>} \quad (VILF) = VM * 1 / (1+1,52\%)^{21}$$



**4.10.** Aplicando-se a equação acima nos imóveis apresentados na tabela apresentada no item 2, teremos os valores de Liquidação Forçada para todos os imóveis, conforme a seguir:

BEM	#	ÁREA /M²	% TAXA (%)	TEMPO DE ABSORÇÃO DO MERCADO	LIQUIDAÇÃO FORÇADA		VALOR DA LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)
					VALOR CALCULADO AVALIAÇÃO (R\$)	# DESÁGIO	
98		343,00	1,52%	18,00	460.179,09	1,312	350.750,19
110		361,00	1,52%	18,00	484.329,84	1,312	369.157,98
122		379,00	1,52%	18,00	508.479,25	1,312	387.564,75
134		397,00	1,52%	18,00	532.628,66	1,312	405.971,52
146		415,00	1,52%	18,00	556.778,07	1,312	424.378,29
158		433,00	1,52%	18,00	580.927,48	1,312	442.785,06
208		451,00	1,52%	18,00	605.076,89	1,312	461.191,83

RESULTADO FINAL			
BEM	#	ÁREA /M²	VALOR LIQUIDAÇÃO FORÇADA (R\$)
98		343,00	350.750,00
110		361,00	369.158,00
122		379,00	387.565,00
134		397,00	405.972,00
146		415,00	424.378,00
158		433,00	442.785,00
208		451,00	461.192,00

**4.11.** Os valores acima foram obtidos conforme solicitado e de acordo com as características do mercado imobiliário atual no Município de Iúna.

Iúna/ES, 03 de dezembro de 2024.





Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.	Declaro que sou responsável pela elaboração colaborativa deste laudo de avaliação.
____ Assinado digitalmente ____	____ Assinado digitalmente ____	____ Assinado digitalmente ____
<b>DAYANE GUEDES DE MORAIS</b>	<b>STEFHANY GOMES FRANÇA</b>	<b>ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES</b>
Assessor Técnico Especializado CREA ES 042705/D - Matrícula nº 308865	Coordenadora da Defesa Civil Engenheira Civil - CREA: ES-058294/D	Engenheiro Agrimensor CREA: ES-8081/D

# Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: e48e37fda54fd0b99f5dd8d417345ea0

Documento assinado por:

Erivelton Alexandre Almeida de Moraes

CPF: 07155755702

Email Verificado:  
eriveltonalmeida2@hotmail.com

IP: 2804:a84:4137:c700:b459:d6ce:b684:8c1b Data: 04/12/2024 15:19:20

*Erivelton Alexandre Almeida  
de Moraes*

Dayane Guedes de Moraes

CPF: 14714905724

Email Verificado:  
gestao.assessor3@iuna.es.gov.br

IP: 2804:a84:4137:c700:f4b1:89cb:3ba5:c4a9 Data: 04/12/2024 15:21:44

*Dayane Guedes de Moraes*

Stefhany Gomes França

CPF: 14267716650

Email Verificado:  
stefhany\_gf@hotmail.com

IP: 2804:a84:4137:c700:d503:f400:ab61:9f1b Data: 04/12/2024 15:23:41

*Stefhany Gomes França*

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 04/12/2024 15:24:58



**Prefeitura Municipal de Iúna**  
**Governo do Estado do Espírito Santo**

Endereço: Rua Des Epaminondas do Amaral, 58 - Centro - Iúna - ES - Cep: 29.390-000  
Telefone: (28) 3545- 1997 (28) 5345- 3073 CNPJ: 27.167.394/0001-23

**ORÇAMENTO ESTIMADO**

**Processo Nº 002667/2024**

Ítem(*)	Código	Especificação	Unidade	Qtd	Unitário	Valor Total
00001	00023608	LOTE - 110 - MATRICULA - 16.379 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 29,50m lat. esquerda - 31m meio de quadra area total - 361m²	UN	1	369.158,00	369.158,00
00002	00023609	LOTE - 122 - MATRICULA - 16.380 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 31,00m lat. esquerda - 32,50m meio de quadra area total - 379m²	UN	1	387.565,00	387.565,00
00003	00023610	LOTE - 134 - MATRICULA - 16.381 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 32,50m lat. esquerda - 34m meio de quadra area total - 397m²	UN	1	405.972,00	405.972,00
00004	00023611	LOTE - 146 - MATRICULA - 16.382 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 34m lat. esquerda - 35,50m meio de quadra area total - 415m²	UN	1	424.378,00	424.378,00
00005	00023612	LOTE - 158 - MATRICULA - 16.383 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 35,50m lat. esquerda - 37m meio de quadra area total - 433m²	UN	1	442.785,00	442.785,00
00006	00023613	LOTE - 208 - MATRICULA - 16.384 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 37m lat. esquerda - 38,50m esquina ii area total - 451m²	UN	1	461.192,00	461.192,00
00007	00023607	LOTE - 98 - MATRICULA - 16.378 frente - rua pedro escardini, bairro vale verde - 12m frente - rua paulo expedito amaral, bairro vale verde - 12m lat. direita - 28m lat. esquerda - 29,50, esquina i area total - 343m²	UN	1	350.750,00	350.750,00
						<b>2.841.800,00</b>



## DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA - DFD

**1. Setor Requisitante (unidade/Setor/Depto):**

SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS

**2. Responsável pela Demanda:**

Márcio Ferreira Lopes

**3. Matrícula:**

0310335

**4. E-mail:**

planejamento@iuna.es.gov.br

**5. Telefone:**

27 99707 1361

**6. Objeto:**

- ☐ Serviço não continuado
- ☐ Serviço continuado SEM dedicação exclusiva de mão de obra
- ☐ Serviço continuado COM dedicação exclusiva de mão de obra
- ☐ Material de consumo
- ☐ Material de consumo CONTINUADO
- ☐ Material Permanente / equipamento
- ☐ Serviços comuns
- ☐ Obras
- ☒ Alienação de Bens

**7. Descrição sucinta do objeto:**

Alienação de bens imóveis.

**8. Justificativa da necessidade:**

A Administração Pública Municipal, mediante uma análise de oportunidade e conveniência, não possui nenhum projeto com a finalidade de utilizar os imóveis para



algum fim público. Eles se encontram parados servindo apenas para especulação imobiliária.

Com base em diversos aspectos administrativos, econômicos e sociais, a desafetação de Bens Imóveis Públicos classificados como bens públicos disponíveis, sem uso imediato para finalidades de interesse coletivo. O leilão permite sua destinação para fins privados, atendendo à Lei de Licitações e Contratos (Lei nº 14.133/2021) e contribuindo para a racionalização do patrimônio público.

Além do aproveitamento de áreas subutilizadas - lotes urbanos que estão ociosos ou subutilizados podem ser destinados a novos usos, fomentando desenvolvimento econômico e social.

Considerando que haverá um aumento de Recursos Próprios, o leilão gera receita direta que pode ser aplicada em projetos prioritários do município, como infraestrutura, educação, saúde e outras áreas de interesse público. Além de que com a alienação dos lotes, o município reduz custos relacionados à conservação e administração desses bens, otimizando o orçamento público.

#### 9. Prioridade:

☒ baixa

☐ média

☐ alta

#### 10. Justificativa da Prioridade:

A presente contratação seguirá o rito normal, não havendo justificativa para prioridade alta.

A decisão de atribuir prioridade baixa não implica em negligência quanto às demandas de Infraestrutura. Pelo contrário, está alinhada a um planejamento estratégico que busca otimizar a utilização dos recursos, priorizando ações que tenham impacto mais imediato e relevante para a comunidade e as atividades do órgão.



**11. Forma de contratação sugerida:**

- ☐ Concorrência
- ☐ Pregão Eletrônico
- ☐ Dispensa Eletrônica
- ☐ Inexigibilidade
- ☒ Leilão
- ☐ Chamamento público

**12. Sistema de contratação**

- ☐ Registro de preços
- ☐ Adesão à Ata de Registro de Preços
- ☐ Contrato
- ☐ Credenciamento

**13. Previsão de data em que deve ser iniciada a prestação dos serviços/entrega dos produtos: (mês e ano)**

Dezembro ▾ de 2024 ▾

**14. Dos bens que serão alienados:**

A descrição pormenorizada dos bens a serem alienados constarão em laudo próprio de avaliação dos imóveis.

**15. Rubrica orçamentária:**



75500000000

#### 16. Da Comissão de Avaliação:

Deverá compor a Comissão de Avaliação os seguintes servidores público municipal:

- Dayane Guedes de Moraes - matrícula nº 0308865
- Erivelton Alexandre Almeida de Moraes - matrícula nº 0303486
- Stephany Gomes França - matrícula nº 310241

#### 17. INDICAÇÃO DOS MEMBROS DA EQUIPE DE FISCALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO (FISCAIS E GESTORES)

NOME	MATRÍCULA	FUNÇÃO	CIENTE
ROBSON GONÇALVES DA SILVA	028746	Gestor do Contr...	SIM
SILVANI APARECIDA DA SILVA TEIXEIRA	303568	Fiscal do Contra...	SIM
MARCIO FERREIRA LOPES	310335	Gestor do Contr...	SIM
MICAELI CASCINI GOMES NASCIMENTO MENDES	305759	Fiscal do Contra...	SIM

São partes integrantes deste Documento de Formalização da Demanda, os seguintes Anexos:

Submeto o Documento de Formalização da Demanda para avaliação e homologação.

Iúna/ES, 02 de Dezembro de 2024.



Declaro que sou responsável pela elaboração do Documento de Formalização da Demanda - DFD.

--assinado digitalmente--  
**MÁRCIO FERREIRA LOPES**


SUBSECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO



# Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 2aa6fd6415dff4231ef45169ccd95450

Documento assinado por:

Marcio Ferreira Lopes	
CPF: 03015310640	
Email Verificado: mfl.admobras@gmail.com	
IP: 2804:a84:4137:c700:4887:1617:3bf4:5144 Data: 03/12/2024 14:07:52	

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 03/12/2024 14:36:56