

**EDITAL LEILÃO PRESENCIAL
Nº 90042/2026
IMÓVEL
DO TIPO MAIOR LANCE**

PREÂMBULO

A Secretaria Municipal de Administração, neste ato representada pelo Setor de Licitações, torna público que, no local, data e horário indicados no item 1 deste Edital, será realizada licitação, na modalidade LEILÃO PRESENCIAL, do tipo maior lance, para alienação de imóvel de uso dominical do Município de Cantagalo/RJ, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026, nos autos do Processo Administrativo nº 3246/2025, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, da Lei Orgânica Municipal, dos Decretos Municipais nº 3.982/2023 e nº 4.131/2024, e demais normas aplicáveis.

O certame será conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Leonardo de Sá Nara, servidor público municipal, matrícula nº 48992, nomeado pela Portaria Municipal nº 10.575/2025, observadas as condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos.

1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

1.1. O leilão presencial será realizado na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de Cantagalo, situada na Praça Miguel de Carvalho, 65, Centro, Cantagalo/RJ, ou em outro local que venha a ser previamente indicado pela Administração.

1.2. O leilão será realizado na forma presencial, no dia 26 de junho de 2026 (sexta-feira), às 10 horas (horário de Brasília).

1.3. O prazo fixado para abertura do leilão deverá observar o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis entre sua divulgação e a abertura do leilão, nos termos do art. 55, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.4. As informações relativas ao leilão poderão ser obtidas junto ao Setor de Licitações, pelo e-mail licitacao@cantagalo.rj.gov.br, sem prejuízo da divulgação oficial pelos meios próprios da Administração.

1.5. Não serão aceitas propostas ou credenciamentos após o horário estipulado para o encerramento do recebimento das propostas iniciais, conforme definido neste Edital.

1.6. O prazo para recebimento das propostas iniciais será de até 30 (trinta) minutos após o horário marcado para o início da sessão pública.

2. DO OBJETO

2.1. O presente leilão tem por objeto a alienação de imóvel de uso dominical pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, devidamente autorizado pela Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026, conforme descrição constante do Anexo I — Descrição do Objeto, parte integrante deste Edital.

2.2. O imóvel está situado na Av. Rodolfo Tardim (lateral) e Rua Reginaldo Leite Gonçalves, s/nº, Centro, Cantagalo/RJ, CEP 28500-000, registrado sob a Matrícula nº 4896 — Livro 2, Ficha 1, conforme informações constantes do Anexo I.

2.3. O imóvel será alienado pelo critério de maior lance, observado o valor mínimo de arrematação correspondente a 100% (cem por cento) do valor de avaliação, nos termos da Lei Municipal autorizativa e do Anexo I deste Edital.

2.4. O valor de avaliação e o lance inicial do imóvel correspondem a R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), conforme Anexo I deste Edital.

2.5. Os lances sucessivos deverão observar o incremento mínimo definido no Anexo I deste Edital.

2.6. O imóvel será alienado em caráter *ad corpus*, no estado de conservação, ocupação, localização, situação física, registral e jurídica em que se encontra, não cabendo ao arrematante, após a arrematação, alegar desconhecimento de suas condições, características, limitações ou eventuais necessidades de regularização, adequação, levantamento técnico, estudo, obra ou providência administrativa.

2.7. As dimensões, confrontações e demais elementos descritivos do imóvel constantes do registro imobiliário e dos documentos integrantes do processo possuem caráter enunciativo, consagrando-se a alienação do imóvel como um todo, independentemente de eventuais diferenças de área, medidas ou limitações que venham a ser constatadas posteriormente.

2.8. A apresentação de proposta ou lance implica pleno conhecimento e aceitação, pelo licitante, das condições do imóvel, das regras deste Edital e de seus anexos, não sendo admitida desistência posterior fundada em desconhecimento das características, da localização, da situação física, jurídica ou registral do bem.

3. DA SITUAÇÃO JUDICIAL, DOS ÔNUS, GRAVAMES E DA CIÊNCIA DO ARREMATANTE

3.1. O imóvel objeto deste leilão encontra-se *sub judice* em decorrência do Processo Judicial nº 0800571-48.2024.9.19.0015, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Cantagalo/RJ, movido pelo Espólio de Mônica Parreira Cunha em face do Município de Cantagalo, conforme informações constantes do Anexo I deste Edital.

3.2. A referida demanda judicial versa sobre pedido de obrigação de fazer relacionado à construção de muro de contenção, sistema de captação de águas pluviais, obras de contenção, drenagem e medidas de segurança na encosta próxima ao imóvel, havendo decisão judicial vigente acerca da matéria, conforme descrito no Anexo I.

3.3. A existência da demanda judicial, bem como de eventuais decisões já proferidas ou que venham a ser proferidas no referido processo, constitui informação essencial do presente leilão, sendo de inteira responsabilidade dos interessados avaliar previamente seus efeitos jurídicos, técnicos e econômicos antes da formulação de proposta ou lance.

3.4. A participação no leilão e a apresentação de lance implicam declaração de ciência plena e

inequívoca, pelo licitante, da situação judicial do imóvel, inclusive quanto à existência do processo mencionado neste item, não podendo o arrematante alegar desconhecimento posterior.

3.5. O arrematante assumirá, a partir da arrematação e na forma juridicamente cabível, os riscos, providências, custos e responsabilidades relacionados à utilização, regularização, conservação, adequação, segurança e eventual necessidade de intervenção técnica no imóvel, sem prejuízo da análise jurídica quanto aos efeitos das decisões judiciais em curso.

3.6. A alienação do imóvel será realizada sem garantia quanto à inexistência de vícios aparentes ou ocultos, condições de solo, nivelamento, necessidade de terraplanagem, presença de vegetação, detritos, instabilidade, limitações de uso, restrições administrativas ou quaisquer outras circunstâncias físicas, técnicas ou jurídicas que possam afetar o aproveitamento do bem.

3.7. Compete exclusivamente ao interessado realizar, antes da sessão pública, as diligências, vistorias, levantamentos, consultas, estudos técnicos, urbanísticos, ambientais, registrais e judiciais que entender necessários, inclusive quanto ao processo judicial mencionado neste item.

3.8. A arrematação importará aceitação plena, irrevogável e irretroatável do imóvel nas condições em que se encontra, renunciando o arrematante a pleitos de abatimento de preço, indenização, compensação, ressarcimento ou desfazimento da arrematação com fundamento em fatos, condições ou circunstâncias passíveis de verificação prévia.

4. DA VISITAÇÃO

4.1. O imóvel objeto deste leilão poderá ser visitado e examinado pelos interessados, mediante agendamento prévio, no período e horários indicados no Anexo I — Descrição do Objeto, parte integrante deste Edital.

4.2. As visitas deverão ser agendadas com antecedência mínima de 3 (três) dias úteis, por meio do contato indicado no Anexo I, observada a disponibilidade da Administração.

4.3. A visitação tem por finalidade permitir que os interessados verifiquem diretamente as condições físicas, topográficas, ambientais, urbanísticas, registrais, de localização, conservação, acesso, ocupação e demais características do imóvel.

4.4. A visitação do imóvel é recomendável, cabendo exclusivamente ao interessado avaliar previamente as condições do bem e realizar, por sua conta e risco, as consultas, levantamentos, medições, estudos técnicos ou jurídicos que entender necessários antes da apresentação de proposta ou lance.

4.5. Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, assumirá integral responsabilidade por essa decisão, não podendo alegar desconhecimento das condições do imóvel, de sua localização, de sua situação física, jurídica, registral ou de eventual necessidade de obras, regularizações ou adequações posteriores.

4.6. A Administração Municipal, o Leiloeiro Público Oficial e a Comissão de Avaliação não se responsabilizam por eventual interpretação equivocada, incompleta ou insuficiente realizada pelo

interessado a partir de imagens, documentos, descrições ou informações disponibilizadas no processo, cabendo ao licitante realizar a conferência direta do bem.

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do presente leilão pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos, desde que não estejam impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública.

5.2. A participação no leilão implica, por parte do licitante, pleno conhecimento e aceitação integral das condições previstas neste Edital, de seus anexos e da situação física, jurídica, registral e judicial do imóvel objeto da alienação.

5.3. O licitante poderá participar diretamente ou por meio de procurador devidamente constituído, mediante apresentação de instrumento público ou particular de mandato com poderes específicos para participação no leilão, formulação de propostas e lances, assinatura de documentos e prática dos demais atos necessários ao certame.

5.4. Não será permitida a participação de um mesmo representante legal ou procurador para mais de um licitante na disputa do imóvel.

5.5. Não poderão participar do presente leilão:

I - servidores públicos do Município de Cantagalo que atuem direta ou indiretamente no procedimento de alienação, na avaliação do imóvel, na condução do leilão ou na tomada de decisão relativa ao certame;

II - membros da Comissão de Avaliação e Alienação de Bens, o Leiloeiro Público Oficial e demais agentes públicos impedidos na forma da legislação aplicável;

III - pessoas físicas ou jurídicas impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021;

IV - pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas ou suspensas de participar de licitações e contratar com a Administração Pública, enquanto perdurarem os efeitos da sanção;

V - pessoas jurídicas que empreguem menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, ou menor de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;

VI - pessoas que se enquadrem nas hipóteses de impedimento previstas no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021 e, no que couber, nas hipóteses legais aplicáveis à aquisição de bens em leilão.

5.6. A participação no certame pressupõe a inexistência de fato impeditivo para licitar, contratar ou adquirir o imóvel, obrigando-se o licitante a declarar eventual superveniência de fato impeditivo.

6. DO CREDENCIAMENTO INICIAL E DAS PROPOSTAS

6.1. O credenciamento dos interessados será realizado presencialmente, no local, data e horário designados para a sessão pública do leilão, mediante apresentação dos documentos exigidos neste Edital e em seus anexos.

6.2. O credenciamento será obrigatório para participação na fase de lances, devendo o interessado apresentar documento de identificação e, quando for o caso, instrumento de representação, procuração ou documento equivalente que comprove poderes para participação no certame.

6.3. As propostas iniciais deverão ser apresentadas no prazo previsto neste Edital, conforme modelo constante do Anexo III — Modelo de Proposta, devidamente preenchidas e assinadas pelo interessado ou por seu representante legal.

6.4. O recebimento das propostas iniciais ocorrerá até 30 (trinta) minutos após o horário marcado para o início da sessão pública, não sendo admitida a apresentação de propostas após o encerramento desse prazo.

6.5. A proposta inicial deverá observar o valor mínimo de arrematação indicado no Anexo I — Descrição do Objeto, não sendo admitida proposta em valor inferior ao lance inicial.

6.6. A proposta inicial não impede o licitante de participar da etapa de lances sucessivos, desde que devidamente credenciado e observado o incremento mínimo previsto no Anexo I.

6.7. A apresentação da proposta implica declaração de pleno conhecimento e aceitação das condições deste Edital, de seus anexos, da situação do imóvel e das responsabilidades assumidas pelo licitante em caso de arrematação.

6.8. A ausência de apresentação dos documentos necessários ao credenciamento ou a apresentação de documentação insuficiente poderá impedir a participação do interessado na etapa de lances, sem prejuízo da análise pelo Leiloeiro Público Oficial quanto à possibilidade de saneamento de falhas formais, quando cabível.

7. DOS LANCES

7.1. Os lances serão ofertados presencialmente, durante a sessão pública do leilão, a partir do valor mínimo de arrematação indicado no Anexo I — Descrição do Objeto.

7.2. Será considerado vencedor o licitante que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao valor mínimo de arrematação.

7.3. Os lances sucessivos deverão observar o incremento mínimo fixado no Anexo I deste Edital, não sendo aceitos lances inferiores ao referido incremento.

7.4. Somente serão aceitos lances em valores superiores ao último lance válido registrado, observado o incremento mínimo estabelecido.

7.5. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for ofertado e

registrado em primeiro lugar.

7.6. O licitante poderá oferecer lances sucessivos, desde que superiores ao último lance válido registrado e observadas as regras deste Edital.

7.7. Uma vez aceito o lance pelo Leiloeiro Público Oficial, não será admitida desistência, salvo nas hipóteses expressamente reconhecidas pela Administração como juridicamente cabíveis, sujeitando-se o licitante às penalidades previstas neste Edital e na Lei Federal nº 14.133/2021.

7.8. Ao ofertar lance, o licitante ratifica seu conhecimento prévio quanto às condições do imóvel, inclusive quanto à sua situação física, jurídica, registral e judicial, bem como às regras de pagamento, documentação, arrematação e transferência previstas neste Edital e em seus anexos.

7.9. Qualquer indício de combinação de lances, fraude, ajuste entre licitantes, manipulação do certame ou prática destinada a frustrar o caráter competitivo do leilão será registrado em ata e comunicado à autoridade competente para adoção das providências cabíveis, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais aplicáveis.

7.10. Encerrada a etapa de lances, será declarado arrematante provisório o licitante que tiver apresentado o maior lance válido, ficando a arrematação condicionada ao cumprimento das demais exigências deste Edital, especialmente quanto à documentação, pagamento e homologação do certame.

8. DA ARREMATAÇÃO

8.1. Encerrada a etapa de lances, será considerado arrematante provisório o licitante que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo de arrematação estabelecido no Anexo I — Descrição do Objeto.

8.2. A arrematação somente será considerada definitiva após o cumprimento integral das exigências previstas neste Edital, especialmente quanto à apresentação da documentação exigida, confirmação do pagamento, homologação do certame e formalização dos atos necessários à transferência do imóvel.

8.3. No ato da arrematação, o arrematante deverá apresentar ao Leiloeiro Público Oficial a documentação exigida neste Edital e em seus anexos, conforme se trate de pessoa física, pessoa jurídica, estrangeiro, menor assistido ou representado, ou procurador devidamente constituído.

8.4. Os documentos apresentados pelo arrematante serão juntados ao processo administrativo do leilão, podendo a Administração solicitar complementação, esclarecimentos ou regularização de falhas formais, quando juridicamente cabível.

8.5. Os documentos relativos à arrematação, inclusive contrato de compra e venda, nota de arrematação ou instrumento equivalente, serão emitidos em nome do arrematante vencedor, não sendo admitida a substituição posterior por terceiro, cessão informal, troca de titularidade ou indicação de pessoa diversa daquela que participou e venceu o certame.

8.6. A arrematação não confere ao arrematante direito à posse, propriedade ou transferência imediata do imóvel antes do cumprimento das condições previstas neste Edital, especialmente quanto ao pagamento integral, assinatura do contrato de compra e venda e adoção das providências registrares cabíveis.

8.7. O arrematante não poderá desistir da aquisição após a aceitação do lance, salvo motivo superveniente reconhecido pela Administração como juridicamente relevante, sujeitando-se, em caso de descumprimento injustificado, às penalidades previstas neste Edital e na Lei Federal nº 14.133/2021.

8.8. Caso o arrematante não cumpra as condições de arrematação, deixe de apresentar a documentação exigida, não efetue o pagamento no prazo previsto ou pratique ato que inviabilize a formalização da aquisição, a Administração poderá convocar o licitante subsequente, observada a ordem de classificação dos lances, desde que mantidas as condições do certame e respeitado o valor mínimo de arrematação.

8.9. Caso não haja licitante subsequente interessado ou habilitado, ou caso não seja possível o aproveitamento dos atos praticados, o leilão poderá ser declarado fracassado em relação ao imóvel, com adoção das providências administrativas cabíveis.

9. DA DOCUMENTAÇÃO DO ARREMATANTE

9.1. O arrematante deverá apresentar a documentação exigida neste Edital e no **Anexo VI - Documentação do Arrematante**, conforme sua natureza jurídica e condição de participação.

9.2. A documentação deverá comprovar a identificação do arrematante, sua regular representação, quando for o caso, e a inexistência de impedimento legal para participar do leilão, contratar com a Administração Pública ou adquirir o imóvel.

9.3. Em se tratando de **pessoa física**, deverão ser apresentados, no mínimo, documentos de identificação civil, CPF, comprovante de estado civil, comprovante de residência e demais documentos previstos no anexo próprio.

9.4. Em se tratando de **pessoa jurídica**, deverão ser apresentados, no mínimo, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, documento de representação legal, CNPJ, documentos do representante e demais certidões previstas no anexo próprio.

9.5. A participação por **procurador** dependerá da apresentação de procuração com poderes específicos para participação no leilão, formulação de lances, assinatura de documentos, prática dos atos necessários à aquisição do imóvel e, quando for o caso, assunção das obrigações decorrentes da arrematação.

9.6. A ausência de documento essencial, a apresentação de documento inválido ou a existência de impedimento legal poderá ensejar a desclassificação do arrematante, a perda do direito à aquisição e a convocação do licitante subsequente, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

9.7. Poderão ser saneadas falhas formais ou complementadas informações documentais, desde que

não haja alteração substancial da condição do licitante, não seja comprometida a isonomia entre os participantes e seja preservada a segurança jurídica do certame.

9.8. A Administração poderá realizar consultas em sistemas oficiais, cadastros públicos, certidões eletrônicas ou outros meios idôneos para verificar a regularidade das informações prestadas pelo arrematante.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento do imóvel arrematado será realizado à vista, em parcela única, no valor total do lance vencedor.

10.2. O arrematante deverá efetuar o pagamento no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados do primeiro dia útil subsequente à realização do leilão, por meio de documento de arrecadação, boleto bancário, guia própria ou outro meio oficialmente indicado pela Administração Municipal.

10.3. O documento de pagamento será emitido em nome do arrematante, com identificação do imóvel arrematado, do valor da arrematação e do prazo de vencimento.

10.4. O pagamento somente será considerado realizado após a efetiva compensação bancária ou confirmação oficial do ingresso do valor nos cofres públicos municipais.

10.5. O arrematante deverá apresentar ao Leiloeiro Público Oficial ou ao Setor de Patrimônio o comprovante de pagamento no prazo estabelecido, sem prejuízo da verificação pela Administração junto aos registros financeiros competentes.

10.6. O prazo para pagamento não será prorrogado, salvo em caso fortuito, força maior ou situação excepcional devidamente justificada e reconhecida pela Administração.

10.7. O não pagamento do valor da arrematação no prazo estabelecido implicará a perda do direito à aquisição do imóvel, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas neste Edital e na Lei Federal nº 14.133/2021.

10.8. Na hipótese de não pagamento pelo arrematante, a Administração poderá convocar o licitante subsequente, observada a ordem de classificação dos lances, desde que o valor ofertado seja igual ou superior ao valor mínimo de arrematação e sejam atendidas as demais condições deste Edital.

10.9. Confirmado o pagamento integral, serão adotadas as providências necessárias à lavratura da nota de arrematação, assinatura do contrato de compra e venda e demais atos administrativos pertinentes à formalização da alienação.

11. DA ATA

11.1. Encerrada a sessão pública do leilão, será lavrada ata circunstanciada dos trabalhos, a ser assinada pelo Leiloeiro Público Oficial e pelos demais agentes públicos responsáveis pela condução do certame, quando couber.

11.2. A ata deverá registrar, no mínimo, a identificação do imóvel leiloado, os licitantes participantes, os lances ofertados, o valor da arrematação, a identificação do arrematante provisório, eventuais ocorrências relevantes, manifestações apresentadas e demais atos praticados durante a sessão.

11.3. Caso haja ausência de interessados, inexistência de lances válidos, desistência, descumprimento de obrigação pelo arrematante ou qualquer fato que interfira no resultado do certame, a circunstância deverá constar expressamente da ata.

11.4. A ata integrará o processo administrativo do leilão e servirá de registro formal dos atos praticados na sessão pública.

12. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

12.1. Dos atos praticados no curso do leilão caberá recurso administrativo, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e das regras estabelecidas neste Edital.

12.2. A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediata e motivadamente pelo licitante durante a sessão pública, devendo constar em ata a síntese das razões apresentadas.

12.3. Admitida a intenção de recurso, será concedido ao recorrente o prazo de 3 (três) dias úteis para apresentação das razões recursais, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para apresentar contrarrazões em igual prazo, contado do término do prazo do recorrente.

12.4. A ausência de manifestação imediata e motivada durante a sessão pública importará decadência do direito de recurso quanto aos atos praticados na sessão.

12.5. O recurso será dirigido à autoridade competente por intermédio do Leiloeiro Público Oficial, que poderá reconsiderar sua decisão ou encaminhá-lo devidamente informado para decisão superior.

12.6. O acolhimento do recurso invalidará apenas os atos insuscetíveis de aproveitamento.

12.7. A homologação do leilão somente ocorrerá após superada a fase recursal, quando houver manifestação de intenção de recurso.

13. DA HOMOLOGAÇÃO E DA FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

13.1. O resultado do leilão será submetido à homologação da autoridade competente após o encerramento da sessão pública, superação da fase recursal, quando houver, confirmação do pagamento integral do valor da arrematação e verificação do atendimento das demais exigências previstas neste Edital.

13.2. A homologação não dispensa o arrematante do cumprimento das obrigações necessárias à formalização da aquisição, especialmente quanto à assinatura do contrato de compra e venda, recolhimento dos tributos incidentes, pagamento de emolumentos, despesas cartorárias, registros, averbações e demais providências necessárias à transferência do imóvel.

13.3. Confirmado o pagamento integral e homologado o certame, será lavrada a respectiva Nota de

Arrematação e firmado o Contrato de Compra e Venda, conforme modelos constantes dos anexos deste Edital.

13.4. O contrato de compra e venda e demais documentos decorrentes do leilão serão emitidos exclusivamente em nome do arrematante vencedor, vedada a substituição por terceiro ou alteração de titularidade após a arrematação.

13.5. A transferência da propriedade do imóvel dependerá da adoção das providências legais e registras cabíveis perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, às expensas exclusivas do arrematante.

13.6. Correrão por conta exclusiva do arrematante todas as despesas decorrentes da aquisição, transferência e regularização do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública quando exigível, registro, averbações, certidões, emolumentos cartorários, tributos, taxas, custos técnicos, administrativos ou quaisquer outros necessários à efetivação da transferência.

13.7. A posse do imóvel será transmitida ao arrematante somente após o pagamento integral, homologação do certame, assinatura dos instrumentos pertinentes e cumprimento das demais condições previstas neste Edital, ressalvadas as exigências legais e registras aplicáveis.

13.8. O Município não responderá por despesas, providências, regularizações, adequações, obras, licenças, autorizações ou intervenções que venham a ser exigidas após a arrematação, cabendo ao arrematante avaliar previamente todas as condições do imóvel e assumir os encargos decorrentes de sua aquisição e utilização.

14. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. O licitante ou arrematante que descumprir as obrigações assumidas no presente leilão ficará sujeito às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo de responsabilização civil e penal, quando cabível.

14.2. Constituem infrações administrativas, entre outras previstas em lei ou neste Edital:

I - deixar de entregar a documentação exigida para participação, arrematação ou formalização da aquisição;

II - apresentar declaração ou documentação falsa;

III - não manter proposta ou lance ofertado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado e aceito pela Administração;

IV - não realizar o pagamento do valor da arrematação no prazo previsto neste Edital;

V - recusar-se injustificadamente a assinar o contrato de compra e venda ou instrumento equivalente;

VI - retardar injustificadamente a execução dos atos necessários à formalização da aquisição;

VII - fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na sessão, na arrematação, no pagamento ou na formalização da aquisição;

VIII - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

IX - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;

X - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846/2013.

14.3. Pela prática das infrações previstas neste Edital, poderão ser aplicadas ao responsável, observados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

14.4. A multa será aplicada no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance ofertado ou da arrematação, conforme o caso, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis.

14.5. A aplicação das sanções observará a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos causados à Administração e os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

14.6. A aplicação das sanções de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade dependerá de prévio processo de responsabilização, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.7. A recusa injustificada do arrematante em efetuar o pagamento, assinar o contrato ou cumprir as etapas necessárias à formalização da aquisição poderá ensejar a perda do direito à aquisição do imóvel, a convocação do licitante subsequente e a aplicação das penalidades cabíveis.

14.8. A aplicação de sanção não afasta a obrigação de reparação integral de eventual dano causado à Administração Pública.

15. DOS ESCLARECIMENTOS E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

15.1. Qualquer pessoa poderá solicitar esclarecimentos ou impugnar os termos deste Edital, nos prazos e condições previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

15.2. Os pedidos de esclarecimento e as impugnações deverão ser apresentados por escrito, de forma fundamentada, e encaminhados ao Setor de Licitações da Prefeitura Municipal de Cantagalo, pelo e-mail licitacao@cantagalo.rj.gov.br.

15.3. O pedido de esclarecimento deverá indicar, de forma clara e objetiva, o item do Edital ou de

seus anexos sobre o qual recai a dúvida, bem como a identificação do interessado e seus dados de contato.

15.4. A impugnação deverá apontar, de forma específica, os vícios, irregularidades ou inconsistências alegadas, acompanhada dos fundamentos jurídicos e/ou técnicos que justifiquem a revisão pretendida.

15.5. As respostas aos pedidos de esclarecimento e às impugnações serão divulgadas pelos meios oficiais utilizados para publicidade do certame, de modo a assegurar conhecimento a todos os interessados.

15.6. A apresentação de pedido de esclarecimento ou impugnação não suspenderá automaticamente o andamento do leilão, salvo decisão expressa da Administração em sentido contrário.

15.7. Caso a resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento implique alteração substancial das condições do Edital, a Administração adotará as providências necessárias para republicação ou reabertura de prazo, quando legalmente exigível.

15.8. Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital o interessado que, tendo conhecimento de eventual irregularidade, deixar de apontá-la nos prazos legais e vier a apresentá-la apenas após a realização da sessão pública, salvo quanto a fatos supervenientes ou vícios insanáveis reconhecidos pela Administração.

16. DA PUBLICIDADE E DIVULGAÇÃO DO LEILÃO

16.1. O presente Edital e seus anexos serão divulgados nos meios oficiais adotados pelo Município de Cantagalo, observadas as exigências legais aplicáveis à modalidade leilão.

16.2. A divulgação do leilão deverá observar o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis entre a publicação do Edital e a abertura da sessão pública, nos termos do art. 55, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

16.3. Eventuais alterações, esclarecimentos, avisos, comunicados, decisões, suspensão, redesignação de data ou demais informações relativas ao certame serão divulgados pelos meios oficiais utilizados pela Administração, cabendo aos interessados acompanhar regularmente as publicações.

16.4. A Administração poderá divulgar imagens, documentos, informações descritivas e dados do imóvel com finalidade meramente informativa, sem que tais elementos substituam a vistoria direta, a análise documental e as diligências técnicas e jurídicas de responsabilidade dos interessados.

16.5. A divulgação de imagens ou informações complementares não implicará garantia quanto à situação física, jurídica, registral, ambiental, urbanística ou judicial do imóvel, prevalecendo a obrigação do interessado de verificar previamente as condições do bem.

17. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. A participação no presente leilão implica aceitação integral e irrevogável das condições estabelecidas neste Edital e em seus anexos, bem como da situação física, jurídica, registral, judicial, urbanística e ambiental do imóvel.

17.2. O interessado é responsável por examinar previamente todos os documentos disponibilizados, realizar as diligências que entender necessárias e obter, por sua conta e risco, informações complementares sobre o imóvel, inclusive junto a cartórios, órgãos públicos, processos judiciais, cadastros municipais e demais fontes pertinentes.

17.3. O Município de Cantagalo, o Leiloeiro Público Oficial, a Comissão de Avaliação e os demais agentes envolvidos no certame não se responsabilizam por eventual desconhecimento, interpretação equivocada ou insuficiência de análise por parte do licitante quanto às condições do imóvel ou às regras do leilão.

17.4. A Administração poderá, por razões de interesse público, conveniência administrativa, ilegalidade superveniente, determinação judicial, recomendação dos órgãos de controle ou outro motivo devidamente justificado, suspender, adiar, revogar ou anular o presente leilão, observada a legislação aplicável.

17.5. Eventuais erros materiais, omissões, inconsistências ou divergências formais existentes no Edital ou em seus anexos poderão ser corrigidos pela Administração, desde que preservadas a legalidade, a publicidade, a isonomia, a competitividade e a segurança jurídica do certame.

17.6. Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro Público Oficial, pela autoridade competente e/ou pelos órgãos técnicos e jurídicos do Município, conforme a natureza da matéria, observada a Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

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

- I - Anexo I — Descrição do Objeto;
- II - Anexo II — Minuta do Contrato de Compra e Venda;
- III - Anexo III — Modelo de Proposta;
- IV - Anexo IV — Nota de Arrematação;
- V - Anexo V — Declaração Conjunta;
- VI - Anexo VI — Documentação do Arrematante.

17.8. Fica eleito o foro da Comarca de Cantagalo/RJ para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Edital e dos atos dele resultantes, ressalvadas as hipóteses de competência legal diversa.

Cantagalo, 11 de maio de 2025.

Victor Roque Pinheiro
Matrícula.: 5188

ANEXO I — DESCRIÇÃO DO OBJETO

EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 90042/2026 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3246/2025

1. DO OBJETO

1.1. O presente Anexo tem por finalidade descrever o imóvel objeto do Leilão Presencial nº 90042/2026, destinado à alienação de imóvel de uso dominical pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026.

1.2. A alienação será realizada por meio de licitação, na modalidade Leilão, pelo critério de maior lance, observado o valor mínimo de arrematação previsto na Lei Municipal nº 2.008/2026 e neste Anexo.

1.3. O preço mínimo de arrematação corresponderá a 100% (cem por cento) do valor da avaliação, não sendo admitida arrematação por valor inferior ao lance inicial fixado neste Anexo.

2. DA IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. **Matrícula:** nº 4.896 - Livro 2, Ficha 01, do Cartório do Ofício Único de Cantagalo/RJ.

2.2. **Área** a alienar: 1.185,57 m², desmembrada do imóvel objeto da matrícula nº 4.896, Livro 2, Ficha 01.

2.3. **Localização** conforme Lei Municipal nº 2.008/2026: terreno situado entre a Rua Chapot Prevost e a Rua Prefeito Geraldo Pires Guimarães, na sede do Município de Cantagalo/RJ. A Lei Municipal nº 2.008/2026 autoriza a alienação de área de 1.185,57 m², a ser desmembrada do imóvel matriculado sob o nº 4.896, Livro 2, Ficha 01.

2.4. **Localização** conforme Memorial Descritivo: Rua Chapot Prevost, Av. Rodolfo Tardin e Rua Geraldo Pires Guimarães, Cantagalo/RJ.

2.5. Descrição do imóvel:

Área a desmembrar de terreno pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, com frente para a Rua Chapot Prevost e Av. Rodolfo Tardin, medindo 15,29 metros; pelo lado direito, confrontando com a Área Remanescente "1", medindo 16,94 metros; pelo lado esquerdo, confrontando com Brasilnet Telecom, medindo em linha quebrada 42,48 metros; com Wilson Coube Mendes, medindo 5,00 metros; com Gilberto Cunha, medindo 5,03 metros; com Lecyr Noronha, medindo 8,18 metros; e com Alex Fernandes da Silva, em dois segmentos, medindo 10,50 metros e 9,74 metros; nos fundos, confrontando com a Área Remanescente "2", medindo 62,25 metros, perfazendo uma área total de 1.185,57 m².

3. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

3.1. O imóvel objeto deste leilão será alienado em caráter *ad corpus*, no estado de conservação, ocupação, localização, situação física, jurídica, registral, urbanística, ambiental e judicial em que se

encontra.

3.2. Tratando-se de terreno sem benfeitorias, o Município de Cantagalo não se responsabiliza por eventuais irregularidades no solo, nivelamento, necessidade de terraplanagem, presença de vegetação, detritos, instabilidade, restrições de uso, limitações urbanísticas, ambientais ou quaisquer outros vícios aparentes ou ocultos que venham a ser constatados após a arrematação.

3.3. É de exclusiva responsabilidade do interessado realizar, previamente à arrematação, levantamentos, medições, consultas, estudos de solo, análises técnicas, urbanísticas, ambientais, registrares, administrativas ou judiciais que entender necessários para avaliação do imóvel.

3.4. A participação no leilão e a apresentação de lance importam aceitação plena, irrevogável e irrevogável do imóvel nas condições em que se encontra, renunciando o arrematante a qualquer direito de abatimento de preço, indenização, compensação, ressarcimento ou desfazimento da arrematação em razão de condições passíveis de verificação prévia.

3.5. As dimensões, confrontações e demais elementos descritivos do imóvel possuem caráter enunciativo, consagrando-se a alienação do bem como um todo, independentemente de eventuais diferenças de área, medidas, confrontações ou limitações que venham a ser constatadas posteriormente.

4. DO VALOR DE AVALIAÇÃO, LANCE INICIAL E INCREMENTO

4.1. Valor de avaliação: **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).**

4.2. Lance inicial: **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).**

4.3. Incremento mínimo: **R\$ 1.000,00 (um mil reais).**

4.4. Os lances sucessivos deverão respeitar o incremento mínimo indicado no item 4.3 deste Anexo, não sendo aceitos lances em valor inferior ao incremento mínimo fixado.

4.5. Caberá ao Leiloeiro Público Oficial a condução da etapa de lances, observadas as regras previstas no Edital.

5. DA SITUAÇÃO JUDICIAL, ÔNUS, GRAVAMES E OBSERVAÇÕES RELEVANTES

5.1. O imóvel encontra-se *sub judice* em decorrência do Processo Judicial nº 0800571-48.2024.9.19.0015, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Cantagalo/RJ, movido pelo Espólio de Mônica Parreira Cunha em face do Município de Cantagalo, conforme informações constantes do processo administrativo e deste Anexo.

5.2. A referida ação versa sobre pedido de obrigação de fazer consistente na construção de muro de contenção e sistema de captação de águas pluviais no imóvel ou nas proximidades do imóvel.

5.3. Conforme informações constantes do processo administrativo, existe decisão judicial vigente que determina a realização de obras de contenção, drenagem e medidas de segurança na encosta

próxima ao imóvel, sob pena de multa diária, encontrando-se atualmente suspensa a execução provisória da multa pelo descumprimento.

5.4. O interessado deverá avaliar previamente a existência, o conteúdo e os possíveis efeitos da referida demanda judicial, inclusive quanto a eventuais obrigações, riscos, custos ou providências técnicas, administrativas e jurídicas relacionadas ao imóvel.

5.5. A participação no leilão e a apresentação de lance implicam declaração de ciência plena e inequívoca, pelo licitante, da existência da demanda judicial mencionada neste Anexo, não podendo o arrematante alegar desconhecimento posterior.

5.6. O arrematante assumirá, a partir da arrematação e na forma juridicamente cabível, os riscos, providências, custos e responsabilidades relacionados à utilização, regularização, conservação, adequação, segurança e eventual necessidade de intervenção técnica no imóvel, sem prejuízo da análise jurídica quanto aos efeitos das decisões judiciais em curso.

5.7. A alienação será realizada sem garantia quanto à inexistência de vícios aparentes ou ocultos, condições de solo, nivelamento, necessidade de terraplanagem, presença de vegetação, detritos, instabilidade, limitações de uso, restrições administrativas ou quaisquer outras circunstâncias físicas, técnicas ou jurídicas que possam afetar o aproveitamento do imóvel.

5.8. Eventuais ônus, gravames, restrições, determinações judiciais, administrativas, ambientais, urbanísticas ou registrais que venham a ser constatados deverão ser avaliados previamente pelo interessado, não sendo admitida alegação posterior de desconhecimento das condições do bem.

6. DA VISITAÇÃO E VISTORIA

6.1. É facultado aos interessados realizar visita e vistoria técnica no imóvel objeto deste leilão, a fim de verificar suas condições físicas, topográficas, ambientais, urbanísticas, registrais, judiciais, de localização e estado de conservação.

6.2. A visitação do imóvel é recomendável, cabendo ao interessado avaliar diretamente as condições do bem antes da apresentação de proposta ou lance.

6.3. As visitas deverão ser realizadas no período de 28/05/2026 a 24/06/2026, mediante agendamento prévio junto à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos, pelo telefone (22) 2555-0909 ou pelo e-mail obras@cantagalo.rj.gov.br, no horário de 09h às 16h.

6.4. Caso o interessado opte por não realizar a vistoria, assumirá integral responsabilidade por essa decisão, não podendo alegar desconhecimento posterior das condições físicas, jurídicas, registrais, judiciais, ambientais, urbanísticas ou técnicas do imóvel.

6.5. A realização da vistoria, ou a opção por não realizá-la, não afastará a responsabilidade do licitante pela avaliação prévia do imóvel, nem permitirá reclamações posteriores quanto às condições do bem, salvo hipóteses expressamente reconhecidas pela Administração como juridicamente cabíveis.

7. DAS DISPOSIÇÕES COMPLEMENTARES

7.1. As informações constantes deste Anexo integram o Edital de Leilão Presencial nº 90042/2026 e deverão ser interpretadas em conjunto com as demais regras editalícias.

7.2. Em caso de divergência entre informações meramente descritivas e os documentos técnicos, registrais ou legais que instruem o processo administrativo, deverá prevalecer a descrição constante da Lei Municipal nº 2.008/2026, do Memorial Descritivo, da matrícula imobiliária e dos documentos técnicos oficiais, sem prejuízo da análise da Administração e da Procuradoria Municipal.

ANEXO II — MINUTA DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DECORRENTE DE LICITAÇÃO PÚBLICA

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DECORRENTE DE LEILÃO PÚBLICO Nº 90042/2026

TERMO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM O MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ, COMO OUTORGANTE VENDEDOR, E O(A) ARREMATANTE, COMO OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), NA FORMA ABAIXO.

Pelo presente instrumento, de um lado, o MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ, pessoa jurídica de direito público interno, com sede à Praça Miguel de Carvalho, nº 65, Centro, Cantagalo/RJ, CEP 28500-000, neste ato representado pela Secretaria Municipal de Administração, por intermédio do Secretário Municipal de Administração, Sr. Victor Roque Pinheiro, nomeado pela Portaria nº ____, de //__, publicada no Diário Oficial Eletrônico do Município, doravante denominado OUTORGANTE VENDEDOR; e, de outro lado, [NOME COMPLETO DO(A) ARREMATANTE], [nacionalidade], [estado civil], [profissão, se pessoa física], portador(a) do RG nº [número], expedido por [órgão expedidor], inscrito(a) no CPF nº [número], residente e domiciliado(a) à [endereço completo], ou, se pessoa jurídica, [RAZÃO SOCIAL], inscrita no CNPJ nº [número], com sede à [endereço completo], neste ato representada por [nome e qualificação do representante legal], doravante denominado(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A), têm entre si justo e contratado o presente Contrato de Compra e Venda de Imóvel Decorrente de Leilão Público, mediante as cláusulas e condições seguintes.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a alienação de imóvel de uso dominical pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, arrematado no Leilão Presencial nº 90042/2026, realizado no âmbito do Processo Administrativo nº 3246/2025, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026.

1.2. O imóvel objeto deste contrato corresponde à área a desmembrar de terreno pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, com área total de 1.185,57 m², oriunda da matrícula nº 4.896 - Livro 2, Ficha 01, do Cartório do Ofício Único de Cantagalo/RJ.

1.3. A descrição do imóvel é aquela constante do Anexo I - Descrição do Objeto do Edital de Leilão Presencial nº 90042/2026, especialmente conforme Lei Municipal nº 2.008/2026, Memorial Descritivo, matrícula imobiliária e demais documentos técnicos constantes do processo administrativo.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1. O presente Contrato decorre do Leilão Presencial nº 90042/2026, do tipo maior lance, realizado com fundamento na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, na Lei Municipal nº 2.008/2026, de

15 de abril de 2026, na Lei Orgânica Municipal, nos Decretos Municipais nº 3.982/2023 e nº 4.131/2024, no Edital e em seus anexos.

2.2. A alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026, que dispõe sobre autorização para alienação de imóvel de uso dominical do Município, constituído por terreno situado entre as Ruas Chapot Prevost e Prefeito Geraldo Pires Guimarães, na sede do Município de Cantagalo/RJ.

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço da venda é de R\$ [valor da arrematação] ([valor por extenso]), correspondente ao maior lance válido ofertado pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) no Leilão Presencial nº ____/2026.

3.2. O pagamento foi realizado à vista, em parcela única, por meio de [identificar guia, boleto, documento de arrecadação ou comprovante], em __/__/____, conforme comprovante constante dos autos do Processo Administrativo nº 3246/2025.

3.3. Com a confirmação do pagamento integral, o OUTORGANTE VENDEDOR dá ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) plena quitação do valor da arrematação, ressalvadas as obrigações, responsabilidades e encargos previstos neste Contrato, no Edital e na legislação aplicável.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL E DA ALIENAÇÃO AD CORPUS

4.1. O imóvel é alienado em caráter *ad corpus*, no estado de conservação, ocupação, localização, situação física, jurídica, registral, urbanística, ambiental e judicial em que se encontra.

4.2. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) declara ter pleno conhecimento das condições do imóvel, inclusive quanto à sua localização, área, confrontações, características físicas, condições topográficas, eventuais limitações de uso, necessidade de regularização, adequação, intervenção técnica, levantamento, estudo, obra ou providência administrativa.

4.3. As dimensões, confrontações e demais elementos descritivos do imóvel possuem caráter enunciativo, consagrando-se a alienação do bem como um todo, independentemente de eventuais diferenças de área, medidas, confrontações ou limitações que venham a ser constatadas posteriormente.

4.4. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) declara expressamente que não poderá exigir complemento de área, rescisão contratual, abatimento proporcional do preço, indenização, compensação ou ressarcimento em razão de eventual divergência de área, medidas, confrontações ou condições físicas, técnicas ou jurídicas do imóvel, ressalvadas as hipóteses expressamente reconhecidas pela Administração ou pelo Poder Judiciário como juridicamente cabíveis.

5. CLÁUSULA QUINTA - DA SITUAÇÃO JUDICIAL, ÔNUS E CIÊNCIA DO(A) COMPRADOR(A)

5.1. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) declara ter plena ciência de que o imóvel encontra-se sub judice em decorrência do Processo Judicial nº 0800571-48.2024.9.19.0015, em trâmite perante a

Vara Única da Comarca de Cantagalo/RJ, movido pelo Espólio de Mônica Parreira Cunha em face do Município de Cantagalo, conforme informado no Edital e no Anexo I.

5.2. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) declara ter conhecimento de que a referida demanda judicial versa sobre pedido de obrigação de fazer relacionado à construção de muro de contenção, sistema de captação de águas pluviais, obras de contenção, drenagem e medidas de segurança no imóvel ou em suas proximidades.

5.3. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) declara ter avaliado previamente a existência, o conteúdo e os possíveis efeitos da demanda judicial mencionada nesta cláusula, assumindo, a partir da arrematação e na forma juridicamente cabível, os riscos, providências, custos e responsabilidades relacionados à utilização, regularização, conservação, adequação, segurança e eventual necessidade de intervenção técnica no imóvel.

5.4. A presente alienação não implica garantia do OUTORGANTE VENDEDOR quanto à inexistência de vícios aparentes ou ocultos, condições de solo, nivelamento, necessidade de terraplanagem, presença de vegetação, detritos, instabilidade, limitações de uso, restrições administrativas, ambientais, urbanísticas, registrais ou judiciais que possam afetar o aproveitamento do imóvel.

5.5. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) renuncia a pleitos de abatimento de preço, indenização, compensação, ressarcimento ou desfazimento da aquisição com fundamento em condições, circunstâncias ou riscos informados no Edital, em seus anexos ou passíveis de verificação prévia pelo interessado.

6. CLÁUSULA SEXTA - DOS ENCARGOS, TRIBUTOS, REGISTROS E DESPESAS

6.1. Correrão por conta exclusiva do(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) todas as despesas decorrentes da aquisição, transferência, regularização e utilização do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública quando exigível, registro, averbações, certidões, emolumentos cartorários, tributos, taxas, custos técnicos, administrativos ou quaisquer outros necessários à efetivação da transferência.

6.2. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) obriga-se a adotar, às suas expensas, todas as providências necessárias ao registro deste instrumento ou do título próprio perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.3. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) deverá apresentar ao Cartório de Registro de Imóveis competente o comprovante de pagamento do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis - ITBI, quando exigível, bem como os demais documentos necessários à transferência.

6.4. O OUTORGANTE VENDEDOR não se responsabiliza por exigências cartorárias, fiscais, urbanísticas, ambientais, técnicas ou administrativas que venham a ser formuladas para registro, regularização ou utilização do imóvel, cabendo ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) providenciar o que for necessário.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DA POSSE E DA TRANSFERÊNCIA

7.1. A posse do imóvel será transmitida ao(à) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) após o pagamento

integral do valor da arrematação, homologação do certame, assinatura deste Contrato e cumprimento das demais condições previstas no Edital.

7.2. A transferência da propriedade dependerá do registro do título perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação civil e registral aplicável.

7.3. O(A) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) declara estar ciente de que a assinatura deste Contrato, por si só, não substitui as providências registras necessárias à transferência da propriedade imobiliária.

8. CLÁUSULA OITAVA - DA FORMALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. O presente Contrato será firmado mediante assinatura das partes, em via física ou por meio eletrônico admitido pela Administração, garantindo-se a eficácia e vigência de suas cláusulas e condições.

8.2. A assinatura deste Contrato pelo(a) OUTORGADO(A) COMPRADOR(A) implica aceitação plena, expressa e irrevogável de todas as obrigações, responsabilidades e condições previstas neste instrumento, no Edital e em seus anexos.

8.3. Para firmeza e validade do que foi convencionado, o presente Contrato será assinado pelas partes e por testemunhas, em vias de igual teor e forma.

9. CLÁUSULA NONA - DA PUBLICAÇÃO

9.1. Incumbirá ao OUTORGANTE VENDEDOR promover a divulgação do presente instrumento, quando exigível, no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, no sítio oficial do Município e nos demais meios legalmente aplicáveis, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca de Cantagalo/RJ para dirimir eventuais controvérsias decorrentes deste Contrato, ressalvadas as hipóteses de competência legal diversa.

E, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento, juntamente com as testemunhas abaixo identificadas.

Cantagalo/RJ, ____ de _____ de 2026.

OUTORGANTE VENDEDOR:
MUNICÍPIO DE CANTAGALO/RJ
Representado pela Secretaria Municipal de Administração
Victor Roque Pinheiro
Secretário Municipal de Administração

OUTORGADO(A) COMPRADOR(A):
[NOME COMPLETO / RAZÃO SOCIAL]



PREFEITURA DE
CANTAGALO
União e Trabalho

SECRETARIA MUNICIPAL DE
ADMINISTRAÇÃO

SETOR DE LICITAÇÕES

Proc: _____ Fls: _____
Ass: _____

[CPF/CNPJ]

TESTEMUNHAS:

Nome: _____

CPF: _____

Nome: _____

CPF: _____

ANEXO III — MODELO DE PROPOSTA DE LANCE

**EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 90042/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3246/2025**

À Prefeitura Municipal de Cantagalo/RJ
Ao Leiloeiro Público Oficial

Ref.: Leilão Presencial nº 90042/2026 - Processo Administrativo nº 3246/2025

Proponente: _____

CPF/CNPJ: _____

Endereço completo: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

Pela presente, declaro, para todos os fins, que tenho pleno conhecimento e aceito integralmente as condições estabelecidas no Edital de Leilão Presencial nº 90042/2026, em seus anexos, na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026, nos Decretos Municipais nº 3.982/2023 e nº 4.131/2024, bem como nas demais normas aplicáveis.

1. DESCRIÇÃO DO ITEM

Alienação de imóvel de uso dominical pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, correspondente à área a desmembrar de terreno com 1.185,57 m², situado entre a Rua Chapot Prevost e a Rua Prefeito Geraldo Pires Guimarães, na sede do Município de Cantagalo/RJ, conforme Lei Municipal nº 2.008/2026, Anexo I do Edital, Memorial Descritivo, matrícula imobiliária e demais documentos constantes do Processo Administrativo nº 3246/2025.

2. VALOR TOTAL DA PROPOSTA

R\$ _____ (_____)

3. FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento do bem arrematado será realizado à vista, em parcela única, no valor total da arrematação, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados do primeiro dia útil subsequente à realização do leilão, por meio de documento de arrecadação, boleto bancário, guia própria ou outro meio oficialmente indicado pela Administração Municipal.

4. DECLARAÇÕES DO PROPONENTE

Declaro, sob as penas da lei, que:

- a) tenho ciência de que o imóvel será alienado em caráter *ad corpus*, no estado de conservação, ocupação, localização, situação física, jurídica, registral, urbanística, ambiental e judicial em que se encontra;
- b) tenho ciência de que a apresentação desta proposta não afasta a necessidade de participação na sessão pública e de observância das regras de lances previstas no Edital;
- c) tenho ciência de que o valor ofertado não poderá ser inferior ao lance inicial previsto no Anexo I do Edital;
- d) tenho ciência de que, em caso de arrematação, os documentos decorrentes do leilão serão emitidos em nome do arrematante vencedor, não sendo admitida substituição posterior por terceiro;
- e) tenho ciência de que todas as despesas decorrentes da aquisição, transferência e regularização do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública quando exigível, registro, averbações, certidões, emolumentos cartorários, tributos, taxas e demais encargos, correrão por minha exclusiva responsabilidade;
- f) tenho ciência da existência do Processo Judicial nº 0800571-48.2024.9.19.0015, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Cantagalo/RJ, mencionado no Edital e no Anexo I, assumindo, na forma juridicamente cabível, os riscos e responsabilidades decorrentes da arrematação.

Cantagalo/RJ, ____ de _____ de 2026.

Assinatura do Proponente ou Representante Legal

Nome: _____

CPF: _____

ANEXO IV — NOTA DE ARREMATACÃO DE BEM IMÓVEL

EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 90042/2026 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3246/2025

Prefeitura Municipal de Cantagalo/RJ
Edital de Leilão Presencial nº 90042/2026
Processo Administrativo nº 3246/2025
Fundamento da alienação: Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026.

1. IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

Nome/Razão Social: _____

CPF/CNPJ: _____

Estado civil, se pessoa física: _____

RG, se pessoa física: _____

Endereço completo: _____

Telefone: _____

E-mail: _____

2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ARREMATADO

2.1. Imóvel de uso dominical pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, constituído por área a desmembrar de terreno com 1.185,57 m², oriunda da matrícula nº 4.896 — Livro 2, Ficha 01, do Cartório do Ofício Único de Cantagalo/RJ.

2.2. O imóvel está situado entre a Rua Chapot Prevost e a Rua Prefeito Geraldo Pires Guimarães, na sede do Município de Cantagalo/RJ, conforme Lei Municipal nº 2.008/2026, Anexo I do Edital, Memorial Descritivo, matrícula imobiliária e demais documentos constantes do Processo Administrativo nº 3246/2025. A lei autorizativa descreve a área a alienar como terreno de 1.185,57 m², a ser desmembrado da matrícula nº 4.896, Livro 2, Ficha 01.

2.3. Matrícula: nº 4.896 - Livro 2, Ficha 01, do Cartório do Ofício Único de Cantagalo/RJ.

2.4. Cadastro municipal/IPTU, se houver: _____

2.5. Valor de arrematação: R\$ _____ (_____)

3. QUITAÇÃO DO PREÇO

3.1. O valor da arrematação foi integralmente quitado em __/__/2026, mediante [identificar guia,

boleto, documento de arrecadação, comprovante de transferência ou outro meio de pagamento], conforme comprovante constante do Processo Administrativo nº 3246/2025.

3.2. A presente Nota de Arrematação serve como registro da arrematação e da quitação do preço, sem prejuízo da assinatura do Contrato de Compra e Venda e da adoção das providências legais, fiscais e registrais necessárias à efetiva transferência do imóvel.

4. CONDIÇÕES DA ARREMATAÇÃO E TRANSFERÊNCIA

4.1. A arrematação do imóvel fica condicionada ao cumprimento das exigências previstas no Edital, em seus anexos, na legislação aplicável e nos documentos constantes do Processo Administrativo nº 3246/2025.

4.2. Caberá ao arrematante arcar, exclusivamente, com todas as despesas decorrentes da aquisição, transferência, regularização e utilização do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública quando exigível, registro, averbações, certidões, emolumentos cartorários, tributos, taxas, custos técnicos, administrativos ou quaisquer outros necessários à efetivação da transferência.

4.3. A posse do imóvel será transmitida ao arrematante após o cumprimento das condições previstas no Edital, especialmente pagamento integral, homologação do certame, assinatura do Contrato de Compra e Venda e demais providências administrativas cabíveis.

4.4. A transferência da propriedade dependerá do registro do título competente perante o Cartório de Registro de Imóveis, nos termos da legislação civil e registral aplicável.

Cantagalo/RJ, ____ de _____ de 2026.

LEILOEIRO PÚBLICO OFICIAL:

Nome: _____

Matrícula: _____

Assinatura: _____

ARREMATANTE:

Nome/Razão Social: _____

CPF/CNPJ: _____

Assinatura: _____

REPRESENTANTE DO MUNICÍPIO, SE CABÍVEL:

Nome: _____

Cargo: _____

Assinatura: _____

ANEXO V — MODELO DE DECLARAÇÃO CONJUNTA

**EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 90042/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3246/2025**

À Prefeitura Municipal de Cantagalo/RJ
Ao Leiloeiro Público Oficial

Eu, _____, inscrito(a) no CPF nº _____, na qualidade de [proponente pessoa física / representante legal / procurador] de _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ nº _____, DECLARO, para os devidos fins e sob as penas da lei, que:

a) tenho pleno conhecimento e aceito integralmente as condições estabelecidas no Edital de Leilão Presencial nº 90042/2026 e em seus anexos;

b) tenho ciência de que o objeto do leilão corresponde à alienação de imóvel de uso dominical pertencente ao Município de Cantagalo/RJ, constituído por área a desmembrar de 1.185,57 m², oriunda da matrícula nº 4.896 - Livro 2, Ficha 01, do Cartório do Ofício Único de Cantagalo/RJ;

c) tenho ciência de que a alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 2.008/2026, de 15 de abril de 2026, e será realizada por meio de leilão, pelo critério de maior lance;

d) tenho ciência de que o imóvel será alienado em caráter *ad corpus*, no estado de conservação, ocupação, localização, situação física, jurídica, registral, urbanística, ambiental e judicial em que se encontra;

e) tenho ciência de que o imóvel se encontra sub judice em decorrência do Processo Judicial nº 0800571-48.2024.9.19.0015, em trâmite perante a Vara Única da Comarca de Cantagalo/RJ, movido pelo Espólio de Mônica Parreira Cunha em face do Município de Cantagalo;

f) tenho ciência de que a referida demanda judicial envolve obrigação de fazer relacionada à construção de muro de contenção, sistema de captação de águas pluviais, obras de contenção, drenagem e medidas de segurança no imóvel ou em suas proximidades;

g) assumo, em caso de arrematação e na forma juridicamente cabível, os riscos, providências, custos e responsabilidades relacionados à utilização, regularização, conservação, adequação, segurança e eventual necessidade de intervenção técnica no imóvel;

h) tenho ciência de que é de minha responsabilidade realizar previamente as vistorias, levantamentos, consultas, estudos técnicos, urbanísticos, ambientais, registrares, administrativos e judiciais que entender necessários para avaliação do imóvel;

i) declaro inexistir fato impeditivo para minha participação no presente leilão, obrigando-me a comunicar a superveniência de qualquer fato impeditivo;

j) declaro não estar impedido(a) de licitar ou contratar com a Administração Pública, nem estar sujeito(a) aos efeitos de sanção que impeça a participação no presente certame;

k) declaro que não me enquadro nas hipóteses de impedimento previstas no Edital e na legislação aplicável;

l) declaro que não sou servidor(a) público(a) do Município de Cantagalo com atuação direta ou indireta no procedimento de alienação, avaliação do imóvel, condução do leilão ou tomada de decisão relativa ao certame;

m) sendo pessoa jurídica, declaro que não emprego menor de 18 anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, nem menor de 16 anos em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 anos, nos termos do art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal;

n) declaro que as informações prestadas e os documentos apresentados são verdadeiros, estando ciente de que a falsidade de declaração poderá caracterizar crime, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis;

o) tenho ciência de que, em caso de arrematação, todas as despesas decorrentes da aquisição, transferência, regularização e utilização do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública quando exigível, registro, averbações, certidões, emolumentos cartorários, tributos, taxas e demais encargos, correrão por minha exclusiva responsabilidade;

p) tenho ciência de que a arrematação não implica transferência automática da propriedade, a qual dependerá da assinatura do instrumento cabível e do registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

q) comprometo-me, em caso de arrematação, a cumprir os prazos e obrigações previstos no Edital, especialmente quanto ao pagamento integral do valor da arrematação e à apresentação da documentação exigida.

Cantagalo/RJ, ____ de _____ de 2026.

Assinatura do Declarante

Nome: _____

CPF: _____

Cargo/Função, se representante de pessoa jurídica: _____

Razão social, se pessoa jurídica: _____

CNPJ, se pessoa jurídica: _____

ANEXO VI — DOCUMENTAÇÃO DO ARREMATANTE

EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 90042/2026 PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 3246/2025

1. DISPOSIÇÕES GERAIS

1.1. O arrematante deverá apresentar a documentação indicada neste Anexo, conforme se trate de pessoa física, pessoa jurídica, estrangeiro, menor assistido ou representado, ou procurador devidamente constituído.

1.2. A documentação deverá ser apresentada ao Leiloeiro Público Oficial, nos prazos e condições previstos no Edital.

1.3. A ausência de documento essencial, a apresentação de documento inválido ou a existência de impedimento legal poderá ensejar a perda do direito à aquisição do imóvel, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

1.4. A Administração poderá realizar diligências, consultas a cadastros públicos, sistemas oficiais, certidões eletrônicas ou outros meios idôneos para verificar a autenticidade e a regularidade das informações apresentadas.

1.5. Poderão ser saneadas falhas formais ou complementadas informações documentais, desde que não haja alteração substancial da condição do arrematante, não seja comprometida a isonomia entre os participantes e seja preservada a segurança jurídica do certame.

2. PESSOA FÍSICA

O arrematante pessoa física deverá apresentar:

a) documento oficial de identidade com foto;

b) CPF;

c) comprovante de estado civil, conforme o caso: certidão de nascimento, certidão de casamento, escritura pública ou sentença de união estável, averbação de divórcio, separação ou óbito do cônjuge;

d) documentos pessoais do cônjuge ou companheiro(a), quando exigível em razão do regime de bens ou da natureza do ato;

e) comprovante de residência atualizado;

f) certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União;

g) comprovante de regularidade eleitoral, quando exigível;

h) procuração com poderes específicos, caso a participação ou assinatura dos atos seja realizada por

procurador.

3. PESSOA JURÍDICA

O arrematante pessoa jurídica deverá apresentar:

- a) comprovante de inscrição no CNPJ;
- b) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, acompanhado das alterações posteriores ou da última consolidação;
- c) documentos que comprovem os poderes de representação legal da pessoa jurídica;
- d) documentos pessoais do representante legal: documento oficial de identidade com foto e CPF;
- e) procuração com poderes específicos, se a pessoa jurídica for representada por procurador;
- f) certidão negativa de débitos relativos a créditos tributários federais e à dívida ativa da União;
- g) certificado de regularidade do FGTS, quando aplicável;
- h) certidão negativa de débitos trabalhistas, quando aplicável;
- i) certidão negativa de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica;
- j) inscrição estadual ou municipal, quando aplicável à natureza da pessoa jurídica.

4. PESSOA JURÍDICA ESTRANGEIRA

4.1. Em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no país, deverá ser apresentado o decreto de autorização ou documento equivalente, quando exigível pela legislação aplicável.

4.2. Deverão ser apresentados, ainda, os documentos que comprovem a regular representação da pessoa jurídica estrangeira no Brasil, sem prejuízo dos demais documentos exigidos neste Anexo, conforme o caso.

5. ARREMATANTE ESTRANGEIRO - PESSOA FÍSICA

O arrematante estrangeiro pessoa física deverá apresentar, além dos documentos compatíveis previstos para pessoa física:

- a) documento oficial de identificação válido no Brasil;
- b) CPF, quando exigível;

- c) comprovante de permanência regular no país, quando aplicável;
- d) comprovante de residência;
- e) demais documentos exigidos pela legislação brasileira para aquisição de imóvel.

6. MENOR DE 18 ANOS

6.1. A aquisição por menor de 18 anos somente será admitida quando juridicamente possível, mediante representação ou assistência legal, conforme o caso.

6.2. Deverão ser apresentados os documentos pessoais do menor e de seus representantes ou assistentes legais, bem como os documentos que comprovem a representação, assistência, emancipação ou autorização judicial, quando exigível.

7. PARTICIPAÇÃO POR PROCURADOR

7.1. A participação no leilão por procurador dependerá da apresentação de procuração pública ou particular com poderes específicos para:

- a) participar do leilão;
- b) formular proposta e ofertar lances;
- c) assinar declarações, ata, nota de arrematação, contrato de compra e venda e demais documentos necessários;
- d) praticar os atos necessários à aquisição do imóvel;
- e) assumir obrigações decorrentes da arrematação, quando juridicamente cabível.

7.2. A procuração particular deverá conter identificação completa do outorgante e do outorgado, poderes expressos e assinatura do outorgante, podendo ser exigido reconhecimento de firma ou autenticação, conforme avaliação da Administração.

7.3. Quando o outorgante for pessoa jurídica, a procuração deverá estar acompanhada dos documentos que comprovem os poderes de quem a outorgou.

8. DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

8.1. A Administração poderá solicitar documentos complementares necessários à formalização da aquisição, assinatura do contrato, emissão da nota de arrematação, recolhimento de tributos, lavratura de escritura, registro imobiliário ou atendimento de exigência legal, cartorária, fiscal ou administrativa.

8.2. A exigência de documentos complementares não afasta a responsabilidade do arrematante pela apresentação tempestiva dos documentos necessários à regular formalização da aquisição.

9. DECLARAÇÕES

9.1. O arrematante deverá apresentar a Declaração Conjunta constante do Anexo V do Edital, devidamente preenchida e assinada.

9.2. A falsidade de declaração ou documento sujeitará o responsável às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, sem prejuízo da perda do direito à aquisição do imóvel, quando aplicável.