

EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 01/2026
ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL MUNICIPAL

Data da sessão pública: 27 de outubro de 2026.

Horário: 09h30min.

Plataforma eletrônica: Portal de Compras Públicas

Endereço Eletrônico: <https://portaldecompraspublicas.com.br>

Modo de disputa: aberto

O **MUNICÍPIO DE TAPEJARA**, Estado do Rio Grande do Sul, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 87.615.449/0001-42, com sede administrativa na Rua do Comércio, nº 1468, Centro, Tapejara/RS, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições legais, **TORNA PÚBLICO**, para conhecimento dos interessados, que realizará **LEILÃO ELETRÔNICO**, pelo critério de julgamento de **MAIOR LANCE**, destinado à alienação de bem imóvel de propriedade do Município, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente seus arts. 6º, XL, 31, 33, V, 55, III, 57, 58, 76, 77, 164 e 165, da Lei Municipal nº 5.041/2026 e demais disposições legais aplicáveis.

O procedimento será realizado exclusivamente em ambiente eletrônico, por meio do **Portal de Compras Públicas**, observadas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

1. DO OBJETO

1.1. O presente Leilão Eletrônico tem por objeto a alienação de bem imóvel de propriedade do Município de Tapejara/RS, constituído pelo imóvel objeto da Matrícula nº 9.504 do Registro de Imóveis de Tapejara/RS, com as seguintes descrições:

I – UM TERRENO URBANO, objeto da matrícula nº 9.504 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara, constituído pelos lotes nº 11 e 12 da quadra nº 56, de forma retangular, com área superficial de oitocentos metros quadrados (800 m²), situado no lado ímpar da Avenida Sete de Setembro, nesta cidade, distante 31,50 m da esquina com a Rua Independência, quarteirão formado por essas e pelas Ruas Padre Anchieta e Ângelo Dalzotto, confrontando e medindo: ao NORDESTE, com a Avenida Sete de Setembro, onde mede 20,00 metros; ao SUDESTE, com terreno do Município de Tapejara, onde mede 20,00 metros; ao NOROESTE, com o terreno nº 10, onde mede 40,00 metros; e ao SUDOESTE, com o terreno nº 13, onde mede 40,00 metros, sobre o qual encontra-se edificada, desde o ano de 1992, uma edificação comercial em alvenaria, com área de 350,76 m², sob o nº 1.133, inscrita no cadastro municipal sob nº 885.

1.2. A descrição constante deste Edital tem por referência a documentação registral, cadastral e técnica disponível no processo administrativo, especialmente a Matrícula nº 9.504, o cadastro municipal, o Laudo de Avaliação e os demais documentos que integram os anexos.

1.3. O imóvel será alienado *ad corpus*, no estado físico, jurídico, cadastral e de conservação em que se encontra, não cabendo ao arrematante exigir posteriormente complementação de área, abatimento do preço ou indenização em razão de características, medidas, benfeitorias ou condições que poderiam ter sido verificadas mediante análise da documentação e vistoria do imóvel.

1.4. A participação no certame implica ciência e aceitação das condições do imóvel, sendo responsabilidade do interessado realizar, previamente à formulação do lance, todas as diligências que entender necessárias quanto à situação física, registral, urbanística, ambiental, cadastral e demais aspectos relacionados ao bem.

1.5. Integram o objeto da alienação as acessões e benfeitorias existentes no imóvel, ressalvadas aquelas que eventualmente não integrem juridicamente o bem, conforme documentação registral e demais documentos disponibilizados.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO, AVALIAÇÃO E PREÇO MÍNIMO

2.1. A alienação do imóvel encontra-se autorizada pela Lei Municipal nº 5.041/2026, observadas as condições nela estabelecidas e o interesse público devidamente justificado no processo administrativo.

2.2. O imóvel foi previamente avaliado por Comissão de Avaliação designada pela Portaria nº 677/2026, conforme Laudo de Avaliação constante do ANEXO II deste Edital.

2.3. Foi atribuído ao imóvel o valor de **R\$ 3.096.127,33 (três milhões, noventa e seis mil, cento e vinte e sete reais e trinta e três centavos)**, que corresponde ao valor de avaliação e ao **preço mínimo para alienação**.

2.4. Não será admitido lance inferior ao preço mínimo estabelecido neste Edital.

2.5. O critério de julgamento será o de **maior lance**, sendo declarado vencedor o participante que apresentar o maior lance válido, observado o preço mínimo, as regras deste Edital e o eventual direito de preferência previsto no art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3. DA DATA, HORÁRIO E LOCAL DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO

3.1. O Leilão Eletrônico será realizado na seguinte data e horário:

Data da sessão pública: 27 de outubro de 2026.

Horário: 09h30min.

Plataforma eletrônica: Portal de Compras Públicas

Endereço Eletrônico: <https://portaldecompraspublicas.com.br>

Modo de disputa: aberto

3.2. A sessão pública será realizada exclusivamente através do Portal de Compras Públicas no endereço eletrônico <https://portaldecompraspublicas.com.br>.

3.3. O prazo para apresentação de propostas e lances será de, no mínimo, 15 (quinze) dias úteis, contado da data de divulgação do Edital, nos termos do art. 55, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.4. O Município promoverá a divulgação do presente Edital e de seus anexos no **Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP**, no sítio eletrônico oficial do Município, na plataforma eletrônica utilizada para a realização do certame e mediante afixação em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração Municipal, sem prejuízo de outros meios de divulgação que contribuam para ampliar a publicidade do certame.

3.5. A sessão será conduzida por servidora designada pela autoridade competente, por meio da Portaria nº 973/2026, na condição de responsável pela condução do leilão, com o suporte da respectiva Equipe de Apoio, igualmente designada pelo referido ato.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar do Leilão Eletrônico as pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições estabelecidas neste Edital e na legislação aplicável, desde que devidamente credenciadas na plataforma eletrônica utilizada para a realização do certame.

4.2 Não poderão participar do certame as pessoas físicas ou jurídicas enquadradas nas hipóteses previstas no art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como aquelas que estejam impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública em razão de sanção vigente ou que se encontrem em qualquer outra situação de impedimento prevista em lei.

4.3. Também não poderão participar pessoas que mantenham vínculo nas situações de conflito de interesses previstas na legislação aplicável, especialmente aquelas que possam comprometer a isonomia, a imparcialidade ou a competitividade do certame.

5. DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA

5.1. Para credenciamento na plataforma eletrônica, os interessados em participar do Leilão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas junto ao sítio <https://portaldecompraspublicas.com.br>, na aba "CRIE SUA CONTA", selecionando a opção "SOU PARTICIPANTE DE LEILÃO" e preenchendo todos os dados solicitados para finalizar o cadastro.

5.2. Os dados para cadastro exigidos são os que seguem, conforme item 3. do regulamento do Portal de Compras Públicas que pode ser acessado em <https://www.portaldecompraspublicas.com.br/regulamento/102>:

Dados para cadastro de pessoa física:

- Comprovante de Residência
- CPF
- RG

Dados para cadastro de pessoa jurídica:

- Cartão CNPJ
- Contrato Social
- CPF do Responsável (procurador ou representante legal)
- RG do Responsável
- Inscrição Estadual
- Inscrição Municipal
- Procuração (caso não seja representante legal)

5.3. Dúvidas acerca do cadastro junto ao Portal de Compras Públicas deverão ser direcionadas ao próprio provedor do sistema

5.4. A participação no certame implica plena ciência e aceitação de todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

5.5. O participante será responsável por todas as informações prestadas à plataforma eletrônica, respondendo civil, administrativa e, quando cabível, penalmente pela sua veracidade.

5.6. A participação no certame pressupõe que o interessado tenha examinado o imóvel, a matrícula, o laudo de avaliação, os demais documentos disponibilizados e todas as condições relacionadas à alienação, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das características do bem.

5.7. Caberá ao licitante acompanhar todas as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, bem como as mensagens disponibilizadas através do site, desde a data da publicação do Edital até a sua homologação, ficando a Administração isenta de quaisquer responsabilidades diante da inobservância das mensagens emitidas pelo sistema ou da desconexão deste.

6. DA VISTORIA E DO CONHECIMENTO DO IMÓVEL

6.1. Os interessados poderão realizar vistoria no imóvel objeto do presente Leilão, mediante prévio agendamento junto ao Município de Tapejara.

6.2. A vistoria poderá ser realizada durante o horário de expediente da Administração Municipal, mediante agendamento pelo telefone (54) 3344-4700 ou endereço eletrônico gabinete3@tapejara.rs.gov.br.

6.3. A ausência de realização de vistoria não poderá ser utilizada posteriormente como fundamento para alegação de desconhecimento das condições do imóvel ou para revisão do preço ofertado.

6.4. O Município não responderá por informações ou avaliações realizadas unilateralmente pelo interessado que não estejam amparadas na documentação oficial disponibilizada no processo.

7. DA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOS LANCES

7.1. Para participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 4 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, até o momento imediatamente anterior à data e horário estipulado para abertura das propostas.

7.2. A proposta inicial deverá ser igual ou superior ao preço mínimo estabelecido neste Edital.

7.3. Após o encerramento do período de apresentação das propostas, será iniciada a etapa de disputa por lances.

7.4. Poderão participar da etapa de lances os interessados que tenham apresentado proposta inicial válida, observado o funcionamento da plataforma eletrônica.

7.5. Os lances deverão ser ofertados exclusivamente por meio do sistema eletrônico, sendo sucessivos, sempre em valores superiores ao maior lance anteriormente registrado.

7.6. O intervalo mínimo entre os lances será de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**, quando estabelecido e operacionalizado pela plataforma, devendo ser respeitado pelos participantes.

7.7. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, ressalvadas as informações que, por determinação do sistema, permaneçam identificadas de forma anonimizada durante a disputa.

7.8. O participante deverá observar as condições de funcionamento da plataforma, sendo de sua responsabilidade possuir equipamento adequado e conexão de internet suficiente para acompanhar a sessão e registrar seus lances.

7.9. Os lances apresentados são irrevogáveis e irretratáveis, salvo ocorrência de erro reconhecido pelo responsável pela condução do certame ou situação excepcional devidamente fundamentada.

7.10. O sistema eletrônico poderá adotar mecanismo de prorrogação automática da etapa competitiva, conforme suas regras operacionais, de modo a assegurar a possibilidade de novos lances quando houver oferta registrada próximo ao encerramento.

7.11. O servidor responsável pelo leilão poderá suspender ou interromper a sessão diante de ocorrência técnica, indisponibilidade do sistema, falha de comunicação ou situação

excepcional que comprometa a regularidade do certame, devendo o fato ser registrado e, quando necessário, divulgada nova data e horário para continuidade.

7.12. Caso não sejam registrados lances adicionais, poderá ser considerada para julgamento a maior proposta inicial válida, desde que igual ou superior ao preço mínimo, observadas as demais condições deste Edital.

7.13. Encerrada a etapa de lances, será identificado o maior lance válido.

7.14. Caso o participante que tenha apresentado o maior lance não possa prosseguir no procedimento por impedimento legal, não atendimento das condições previstas neste Edital ou recusa injustificada em cumprir as obrigações decorrentes da arrematação, será observado o procedimento previsto neste Edital para convocação dos demais participantes, respeitada a ordem de classificação e o preço mínimo estabelecido.

8. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

8.1. Nos termos do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, na venda de bem imóvel será assegurado direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras deste Edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

8.2. O exercício do direito de preferência dependerá da comprovação da ocupação do imóvel pelo interessado e do atendimento integral às condições estabelecidas neste Edital.

8.3. Considerando as informações atualmente disponíveis no processo administrativo, não foi identificado ocupante do imóvel objeto deste certame.

8.4. A inexistência de ocupante identificado previamente não afasta a aplicação do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, caso pessoa interessada comprove, na forma admitida pela legislação, a condição de ocupante e manifeste tempestivamente o exercício do direito de preferência.

8.5. O eventual exercício do direito de preferência será processado pelo Município após a apuração do maior lance, observando-se as mesmas condições econômicas e demais regras aplicáveis ao lance vencedor.

8.6. A Administração poderá exigir documentos suficientes para comprovação da ocupação e da identidade do interessado, sem que isso constitua fase de habilitação.

9. DA VERIFICAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO VENCEDOR

9.1. Encerrada a etapa de lances, o responsável pelo certame verificará as condições de participação do arrematante e a documentação necessária à formalização da alienação, sem instituição de fase de habilitação.

9.2. O arrematante deverá apresentar, quando solicitado pelo Município, os documentos necessários à formalização da escritura ou instrumento jurídico equivalente, inclusive documentos pessoais, societários e de representação, conforme o caso.

9.3. Para pessoa física, poderão ser solicitados documento de identificação, CPF, comprovante de estado civil e demais documentos necessários à formalização do negócio.

9.4. Para pessoa jurídica, poderão ser solicitados CNPJ, contrato social ou estatuto atualizado, documentos de representação e identificação dos responsáveis, procuração, quando necessária, e demais documentos pertinentes.

9.5. Caso o arrematante seja representado por procurador, deverá apresentar instrumento de procuração com poderes suficientes para a aquisição do imóvel.

9.6. A ausência injustificada dos documentos necessários à formalização da alienação, quando solicitados, poderá caracterizar descumprimento das obrigações assumidas no certame, sujeitando o responsável às sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável.

10. DO PAGAMENTO

10.1. O pagamento do valor integral da arrematação será realizado **à vista, em parcela única**, correspondente ao valor do maior lance válido.

10.2. O pagamento deverá ser efetuado no prazo de até **30 (trinta) dias**, contados do encerramento da fase de lances, após ser declarado o arrematante vencedor e a superado eventual fase recursal, mediante transferência bancária para conta indicada pelo Município de Tapejara.

10.3. Os dados bancários para pagamento serão:

Banco: BANRISUL

Agência: 0427 - Tapejara

Conta: 04.094272.0-4

Favorecido: Município de Tapejara

CNPJ: 87.615.449/0001-42

10.4. O comprovante de pagamento deverá ser encaminhado ao endereço eletrônico indicado pelo Município, dentro do prazo estabelecido no item 10.2.

10.5. Considerar-se-á efetivado o pagamento somente após o envio do comprovante de pagamento para o endereço eletrônico licita2@tapejara.rs.gov.br e a confirmação do crédito na conta bancária do Município.

10.6. O não pagamento integral do valor da arrematação no prazo estabelecido, sem motivo devidamente justificado e aceito pela Administração, caracterizará descumprimento das

obrigações assumidas pelo arrematante, sujeitando-o às consequências previstas neste Edital e na legislação aplicável.

10.7. Não será admitida a entrega das chaves, imissão na posse ou formalização definitiva da transferência do imóvel antes da quitação integral do valor da arrematação, ressalvadas as providências administrativas necessárias à formalização do negócio.

10.8. Todas as despesas decorrentes da transferência do imóvel, incluindo despesas tributárias, emolumentos cartorários, escritura pública, registro imobiliário, certidões eventualmente exigidas pelo adquirente e demais despesas relacionadas à aquisição, correrão por conta exclusiva do arrematante.

11. DA INADIMPLÊNCIA DO ARREMATANTE E DA CONVOCAÇÃO DOS REMANESCENTES

11.1. Caso o arrematante não efetue o pagamento no prazo estabelecido, poderá ser convocado o próximo participante classificado, observada a ordem dos lances e desde que seu lance seja igual ou superior ao preço mínimo estabelecido neste Edital.

11.2. O participante convocado deverá manifestar interesse em adquirir o imóvel pelo valor de seu próprio lance, observado o prazo estabelecido pela Administração.

11.3. Na hipótese de recusa ou ausência de pagamento pelo participante subsequente, poderá ser observado o mesmo procedimento em relação aos demais classificados.

11.4. Não havendo participante interessado em adquirir o imóvel pelo preço mínimo ou nas condições estabelecidas neste Edital, o certame poderá ser considerado fracassado, sem prejuízo da adoção das providências administrativas cabíveis.

11.5. O inadimplemento do arrematante poderá ensejar a aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, neste Edital e na regulamentação municipal aplicável.

12. DA IMPUGNAÇÃO E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO

12.1. A impugnação ou o pedido de esclarecimento deverá ser apresentado até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame, nos termos do art. 164 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.2. Os pedidos poderão ser encaminhados para o endereço eletrônico licita2@tapejara.rs.gov.br ou protocolados junto ao Município de Tapejara, na Secretaria Municipal de Administração.

12.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no sítio eletrônico oficial e/ou na plataforma utilizada para a realização do certame, no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data de abertura do certame.

12.4. Acolhida eventual impugnação que implique alteração relevante das condições de participação ou formulação dos lances, a Administração promoverá a divulgação da alteração na mesma forma da publicação original e observará, quando necessário, a reabertura dos prazos legais.

13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

13.1. Dos atos praticados no curso do procedimento licitatório caberá recurso administrativo, nos termos do art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. Ao final da sessão pública, o participante que desejar recorrer deverá manifestar imediatamente sua intenção de recurso no campo próprio da plataforma eletrônica, sob pena de preclusão.

13.3. As razões do recurso deverão ser apresentadas no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da intimação ou da lavratura da ata, conforme o caso.

13.4. Os demais participantes serão intimados para, querendo, apresentar contrarrazões no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da divulgação da interposição do recurso.

13.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver praticado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderá-la no prazo legal ou encaminhá-lo à autoridade superior.

13.6. Será assegurado aos participantes o acesso aos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses, observadas as disposições legais relativas à publicidade e ao sigilo de informações protegidas.

13.7. O recurso terá o efeito previsto no art. 168 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicável.

14. DA ADJUDICAÇÃO E DA HOMOLOGAÇÃO

14.1. Encerrada a fase de lances, superada eventual fase recursal e efetivado o pagamento integral do valor da arrematação, o resultado será encaminhado à autoridade competente para adjudicação, se cabível, e homologação, nos termos da legislação aplicável.

14.2. O leilão somente será considerado definitivamente concluído após a homologação pela autoridade competente.

14.3. A homologação observará as disposições do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

14.4. A homologação não afasta a necessidade de posterior formalização da transferência do imóvel mediante escritura pública ou instrumento juridicamente adequado.

15. DA ESCRITURA PÚBLICA E DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

15.1. Após a homologação do certame, o Município adotará as providências necessárias para formalização da transferência do imóvel ao arrematante.

15.2. O arrematante deverá comparecer para assinatura da escritura pública de compra e venda ou instrumento jurídico equivalente no prazo de até **30 (trinta) dias**, contado da comunicação realizada pelo Município, salvo justificativa devidamente aceita pela Administração.

15.3. A escritura pública ou instrumento equivalente será formalizado após o cumprimento de todas as obrigações do arrematante e a apresentação da documentação necessária.

15.4. Caberá exclusivamente ao arrematante providenciar e custear o pagamento dos tributos, emolumentos, despesas cartorárias, registros, averbações e demais encargos e despesas que incidirem sobre a transferência e o registro do imóvel em seu nome, ressalvados aqueles que, por disposição legal, sejam de responsabilidade do Município.

15.5. O arrematante será responsável por providenciar o registro do título translativo perante o Serviço de Registro de Imóveis competente, arcando integralmente com os respectivos custos.

15.6. A propriedade do imóvel somente será transferida ao adquirente após o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, nos termos da legislação civil.

15.7. A posse do imóvel será transmitida ao arrematante após a quitação integral do preço e a formalização do instrumento de transferência, observadas as condições estabelecidas pelo Município.

15.8. O arrematante deverá realizar, por sua conta e risco, todas as providências necessárias à regularização cadastral, fiscal, urbanística, registral ou administrativa que sejam de sua responsabilidade após a aquisição do imóvel.

16. DOS ÔNUS, GRAVAMES E PENDÊNCIAS

16.1. A situação jurídica do imóvel será aquela constante da Matrícula nº 9.504 do Serviço de Registro de Imóveis de Tapejara/RS, cuja cópia integra este Edital.

16.2. Eventuais ônus, gravames, averbações, restrições, ações, pendências ou quaisquer outros apontamentos constantes da matrícula ou da documentação integrante do processo serão de conhecimento dos interessados e deverão ser considerados na formulação dos lances.

16.3. Conforme certidão atualizada da matrícula nº 9.504, não constam ônus ou gravames reais incidentes sobre o imóvel, sem prejuízo das demais informações e averbações constantes da matrícula e da documentação integrante do processo.

16.4. A Administração não poderá ser responsabilizada por obrigações ou restrições de natureza particular decorrentes da aquisição do imóvel pelo arrematante, ressalvadas aquelas que legalmente competirem ao Município.

17. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

17.1. São obrigações do arrematante:

- a) apresentar lance de forma consciente e responsável;
- b) cumprir integralmente as disposições deste Edital;
- c) efetuar o pagamento integral do valor da arrematação no prazo estabelecido;
- d) apresentar os documentos necessários à formalização da alienação;
- e) arcar com o pagamento dos tributos, escritura, registro e demais despesas decorrentes da aquisição;
- f) providenciar o registro do título translativo junto ao Registro de Imóveis competente;
- g) assumir as responsabilidades decorrentes da propriedade e posse do imóvel após a transferência;
- h) realizar, quando necessário, as providências de regularização cadastral, fiscal, urbanística ou administrativa que lhe competirem;
- i) responder pela veracidade das informações e documentos apresentados;
- j) observar todas as demais obrigações estabelecidas neste Edital e na legislação aplicável.

18. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

18.1. O participante ou arrematante que praticar qualquer dos atos previstos no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021 estará sujeito às sanções previstas no art. 156 da mesma Lei, observados o contraditório e a ampla defesa.

18.2. Constituem, entre outras, condutas passíveis de sanção:

- a) deixar de manter o lance apresentado ou recusar-se injustificadamente a cumprir as obrigações dele decorrentes;
- b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o procedimento;
- c) comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;
- d) praticar atos destinados a frustrar ou fraudar os objetivos do certame;
- e) recusar-se injustificadamente a efetuar o pagamento do valor da arrematação;
- f) recusar-se injustificadamente a formalizar a transferência do imóvel após o cumprimento das condições estabelecidas;
- g) praticar qualquer outra conduta prevista no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.3. Poderão ser aplicadas, conforme a gravidade da conduta e observada a regulamentação municipal aplicável, as seguintes sanções:

I – advertência;

II – multa;

III – impedimento de licitar e contratar;

IV – declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

18.4. A aplicação das sanções observará os critérios, limites, procedimentos e competências previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal aplicável.

18.5. A aplicação de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade dependerá de processo de responsabilização, assegurados o contraditório e a ampla defesa, na forma da legislação.

18.6. A aplicação de eventual multa observará os limites e critérios previstos na regulamentação municipal aplicável e será proporcional à gravidade da infração, sem prejuízo das demais consequências administrativas e legais.

19. DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO

19.1. A Administração poderá revogar o presente procedimento por razões de interesse público decorrentes de fato superveniente devidamente comprovado, pertinente e suficiente para justificar a medida, ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou mediante provocação, assegurados os direitos eventualmente previstos na legislação.

19.2. A anulação ou revogação do certame observará as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

19.3. Na hipótese de anulação ou revogação antes da efetiva transferência do imóvel, serão adotadas as providências necessárias para restituição de eventual valor pago pelo arrematante, observada a legislação aplicável e a responsabilidade de cada parte.

20. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. A participação no presente Leilão implica aceitação integral e irretratável de todas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

20.2. A apresentação de lance pressupõe pleno conhecimento e aceitação das condições do imóvel, da documentação disponibilizada e das regras do certame.

20.3. Os casos omissos serão resolvidos pelo responsável pela condução do leilão, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação municipal aplicável e os princípios que regem a Administração Pública.

20.4. Os atos praticados durante o procedimento serão registrados nos sistemas oficiais e integrarão o respectivo processo administrativo.

20.5. Todos os horários previstos neste Edital observarão o horário oficial de Brasília/DF, salvo disposição expressa em contrário na plataforma eletrônica.

20.6. O Município não se responsabiliza por falhas decorrentes de equipamentos, conexão de internet ou outros problemas de natureza particular dos participantes que impeçam ou dificultem a participação no certame.

20.7. Eventuais modificações no presente Edital serão divulgadas pelos mesmos meios utilizados para a publicação inicial, observadas as disposições legais quanto à necessidade de reabertura de prazo.

20.8. O presente Edital e seus anexos permanecerão disponíveis para consulta pública nos meios oficiais de divulgação do Município, no Portal Nacional de Contratações Públicas – PNCP e na plataforma eletrônica utilizada para o certame.

20.9. Integram o presente Edital, para todos os fins, os seguintes anexos:

ANEXO I – Descrição do imóvel, valor de avaliação e preço mínimo;

ANEXO II – Laudo de Avaliação;

ANEXO III – Matrícula nº 9.504 do Serviço de Registro de Imóveis de Tapejara/RS;

ANEXO IV – Lei Municipal nº 5.041/2026;

20.10. Os documentos integrantes dos anexos deverão permanecer disponíveis aos interessados durante o período de divulgação do certame.

21. DO FORO

21.1. Fica eleito o foro da Comarca de Tapejara/RS para dirimir quaisquer questões decorrentes deste procedimento que não possam ser solucionadas administrativamente, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Tapejara – RS, 02 de outubro de 2026.

EVANIR WOLFF

Prefeito Municipal de Tapejara/RS

ANEXO I – Descrição do imóvel, valor de avaliação e preço mínimo

LOTE	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR DE AVALIAÇÃO	VALOR MÍNIMO DE ALIENAÇÃO
1	UM TERRENO URBANO, objeto da matrícula nº 9.504 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara, constituído pelos lotes nº 11 e 12 da quadra nº 56, de forma retangular, com área superficial de oitocentos metros quadrados (800 m²), situado no lado ímpar da Avenida Sete de Setembro, nesta cidade, distante 31,50 m da esquina com a Rua Independência, quarteirão formado por essas e pelas Ruas Padre Anchieta e Ângelo Dalzotto, confrontando e medindo: ao NORDESTE, com a Avenida Sete de Setembro, onde mede 20,00 metros; ao SUDESTE, com terreno do Município de Tapejara, onde mede 20,00 metros; ao NOROESTE, com o terreno nº 10, onde mede 40,00 metros; e ao SUDOESTE, com o terreno nº 13, onde mede 40,00 metros, sobre o qual encontra-se edificada, desde o ano de 1992, uma edificação comercial em alvenaria, com área de 350,76 m², sob o nº 1.133, inscrita no cadastro municipal sob nº 885.	R\$ 3.096.127,33	R\$ 3.096.127,33

ANEXO II – Laudo de Avaliação



LAUDO DE AVALIAÇÃO



Avenida Sete de Setembro 1133, Centro

Tapejara - RS

Julho de 2026

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA

Rua do Comércio, 1468 - Centro - CEP: 99950-000 - CNPJ: 87.615.449/0001-42 - Tel.: (54) 3344.4700
www.tapejara.rs.gov.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

AVALIAÇÃO

Objeto: Um terreno urbano, sob os números 11 e 12, da quadra número 56, de formato retangular, onde encontra-se edificado um prédio em alvenaria de um pavimento. Localizado na Avenida Sete de Setembro número 1133, no bairro Centro da cidade de Tapejara - RS.

01 GENERALIDADES

SOLICITANTE:

PREFEITO MUNICIPAL DE TAPEJARA

PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA - RS

OBJETIVO DO TRABALHO

O presente laudo tem por objetivo a determinação técnica do valor justo de avaliação do imóvel descrito abaixo, usando os métodos avaliatórios baseados na Norma Brasileira de Avaliação de bens, NBR 14.653.

02 CARACTERÍSTICAS

Trata-se de um terreno urbano, constituído pelos lotes nºs 11 e 12, da quadra 56, dentro do perímetro urbano da cidade de Tapejara, com área total de 800,00m², contendo um prédio com um pavimento, medindo 15,00m por 23,65m, com área total construída de 350,76m², de propriedade de Prefeitura Municipal de Tapejara, conforme matrícula nº 9504 Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Tapejara – RS.

O terreno tem as seguintes confrontações: ao NOROESTE, COM A Avenida Sete de Setembro, onde mede 20,00 metros; ao SULESTE, com terrenos do Município de Tapejara, onde mede 20,00 metros; ao NORDESTE, com o terreno nº 10, onde mede 40 metros; e, ao SUDOESTE, com o terreno nº 13, onde mede 40 metros.

O terreno está localizado dentro do perímetro urbano e a área está classificada como Zona de Ocupação Prioritária pelo Plano Diretor do Município de Tapejara, conforme Lei 4.518/2020.

ANEXO 6 - DISPOSITIVOS DE CONTROLE DA EDIFICAÇÃO

ZONA	TO	TP	IAb	IAm	Amáx.	Rlat.	Rf.
Zona de Ocupação Prioritária	80%	10%	1	16	20 pav. (Divisa máx. 3 pav.)	Isento até 3º pav. Mínimo 2 metros mais 3% da altura total, menos a altura dos pavimentos isentos, em ambos os lados	Isento 2º pav. 10% da altura total

03 METODOLOGIA APLICADA

Na avaliação de imóveis urbanos de conformidade com a NBR 8951 podem ser utilizados os métodos diretos e os indiretos:

Os métodos diretos classificam-se em:

- 1- Método Comparativo de Dados de Mercado;
- 2- Método de Custo de reprodução de Benfeitorias.

Os métodos indiretos classificam-se em:

- 1- Método da Renda;
- 2- Método Evolutivo;
- 3- Método Residual.

Os lotes urbanos que dependem exclusivamente de ofertas e procuras, devem ser empregados preferencialmente os métodos diretos. No presente caso usaremos o Método Comparativo de Dados de Mercado.

O Método Comparativo de Dados de Mercado é aquele que define o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados as características intrínsecas e extrínsecas. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por Inferência Estatística, respeitados os níveis de rigor definidos pelas normas. É condição fundamental para a aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomado, estatisticamente, como amostra de mercado imobiliário.

Obviamente, o problema da avaliação é determinar o preço que os lotes poderão alcançar por comparação com outros lotes situados nas circunvizinhanças e ou zonas semelhantes.

04 PESQUISA DE VALORES

De acordo com a natureza da avaliação, respeitadas as prescrições do nível de precisão selecionado e a disponibilidade dos dados, deverá abranger:

- a) Avaliação ou estimativas anteriores;
- b) Valores fiscais;
- c) Transações e ofertas, etc.

Coleta de dados:

Para a determinação dos valores de mercado foram coletados dados obtidos nos anúncios na internet, em imobiliárias e sites de anuncio de imóveis. Assim, foram coletados somente os imóveis localizados em áreas próximas à área em questão ou localizadas em zonas urbanas similares.

1. Terreno
Centro – Rua Júlio de Castilhos Preto da praça central - Área 748,00 m²
Valor R\$ 2.100.000,00 - Valor Unitário- R\$ 2.807,49/m²
<https://www.conceitoimoveistapejara.com.br/imovel/vende-se-terreno-no-centro/479>
2. Terreno
Centro – Rua Tranquilo Basso, nº 465 - Área 400,00 m²
Valor R\$ 1.800.000,00 - Valor Unitário- R\$ 4.500,00/m²
<https://www.conceitoimoveistapejara.com.br/imovel/vende-se-terreno-com-casa-proximo-ao-hospital/1784>
3. Terreno
Centro – Avenida Sete de Setembro esquina com Rua Osório da Silveira - Área 272,00 m²
Valor R\$ 1.200.000,00 - Valor Unitário- R\$ 4.411,76/m²
<https://imobiliariacompacta.com.br/184-terreno-comercial-em-tapejara-bairro-centro.html>
4. Terreno
Centro – Rua Santo Canali - Área 647,50 m²
Valor R\$ 1.900.000,00 - Valor Unitário- R\$ 2.934,36/m²
<https://www.conceitoimoveistapejara.com.br/imovel/vende-se-terreno-com-casa-no-centro/1331>

05 VALOR UNITÁRIO

De acordo com coleta de dados o valor médio da área para terrenos similares é de **R\$ 3.663,40** considerando um desconto de 10%, do valor anunciado porque se admite uma certa elasticidade e especulação imobiliária na negociação, apura-se como valor de venda dos lotes o montante de **R\$ 3.297,06** por m².

06 VALOR DO LOTE

Considerando que a área total do lote é de 800,00 m², e os principais fatores que influem na determinação do valor do lote, tais como:

- Testada
- Profundidade
- Forma
- Zoneamento
- Topografia
- Outros, como vizinhança, restrições, tipo de solo, etc.

Considerando também o valor unitário oriundo da coleta de dados. Têm-se:

Valor final do Terreno:

O valor final estimado para o lote, tomando-se como parâmetro o valor unitário é:
 $800,00\text{m}^2 \times \text{R\$ } 3.297,06 = \text{R\$ } 2.637.649,80$ (Dois milhões seiscentos e trinta e sete mil seiscentos e quarenta e nove reais e oitenta centavos).

07 VALOR DA EDIFICAÇÃO

Na Avaliação da edificação utilizamos o Método de Custo da Reprodução de benfeitorias- NBR 5676- Avaliação de Imóveis Urbanos.

Método de Custo: trata-se do valor das benfeitorias obtido através de orçamento ou da composição de custos de outras edificações iguais ou semelhante as que são objeto desta avaliação ou equivalentes. Levando-se em conta a Depreciação pelo Uso; Tempo (Idade do prédio); Estado de conservação e Funcionalidade, baseado no Método de Ross-Heidecke.

Considerações da edificação

A edificação possui um pavimento e uma área de 350,76 m². Apresenta as seguintes

Características:

Estado de Conservação- Ruim

Idade Aparente: 35 anos

Padrão Construtivo- Médio

Calçada externa- Em Pedras de basalto

Fundações- Em concreto

Paredes- Em alvenaria de tijolos maciços rebocadas

Pisos- Cerâmica e tacos de madeira, em estado de conservação ruim

Forro – laje de cobertura aparente, em estado de conservação médio

Cobertura – Estrutura de madeira e telhas Fibrocimento

Esquadrias - Externa em estrutura de ferro com grade, em estado de conservação ruim.

Interna- Em portas do tipo madeira, em estado de conservação médio.

Instalações Elétricas e Hidrosanitárias – Necessita substituição

Pintura- Paredes com tinta acrílica, esquadrias com tinta esmalte

O Prédio necessita de reparos e substituição de pisos, revestimentos, esquadrias, louças, metais, forro e pintura. Não apresentando funcionalidade para os dias de hoje.

Depreciação:

Conforme tabela ROSS –HEIDECKE o prédio é classificado como fator “G” e para uma idade aparente de 35 anos, a depreciação do prédio é de 70,40%

Valor do custo da área edificada (m²):

Baseado nas informações acima, em composições unitárias de obras análogas, em custos unitários básicos de Tapejara e do Estado, e também em nossas experiências como Responsável Técnico das edificações, e se baseando no CUB/RS de junho de 2026 CAL – 8A (comercial andar livres) Normal, obtemos o valor unitário do m² em R\$ 4.415,87.

Valor final da benfeitoria

Área: 350,76 m²

Valor p/m²: R\$ 4.415,87

Depreciação: 70,40%

Valor da Benfeitoria: $350,76 \text{ m}^2 \times \text{R\$}4.415,87/\text{m}^2 \times (1-0,704) = \text{R\$ } 458.477,53$

RESUMO

Valor do Terreno: R\$ 2.637.649,80

Valor da benfeitoria: R\$ 458.477,53

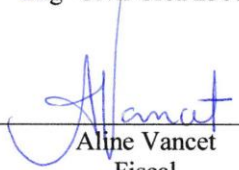
TOTAL R\$ 3.096.127,33

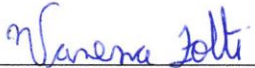
Valor do imóvel é **R\$ 3.096.127,33** (Três milhões e noventa e seis mil cento e vinte e sete reais e trinta e três centavos).

O presente laudo foi elaborado pelos servidores municipais Eng.º Civil Márcio Henkes (Crea/RS 230723) matrícula 9369, Aline Vancet, Fiscal, matrícula 2595; Vanessa Zotti, Fiscal, matrícula nº 9172, a serviço da PREFEITURA MUNICIPAL DE TAPEJARA RS.

Tapejara, 14 de Julho de 2026.


Márcio Henkes
Engº Civil Crea 230723


Aline Vancet
Fiscal


Vanessa Zotti
Fiscal