



ORIGEM DA LICITAÇÃO:	SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO - SEPOG
MODALIDADE:	LEILÃO Nº 007/2025
PROCESSO Nº:	P481756/2024
OBJETO:	CONSTITUI OBJETO DA PRESENTE LICITAÇÃO O LEILÃO PÚBLICO, A SER REALIZADO NA FORMA <i>ONLINE</i> , DO TIPO MAIOR LANCE, PARA VENDA DE BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE FORTALEZA, INDICADOS NO ANEXO I DESTA EDITAL

O Município de Fortaleza, por intermédio da **Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG**, torna público e divulga aos interessados que no local, data e hora designados no item 1 deste Edital, será realizada licitação na modalidade **LEILÃO PÚBLICO** de bens imóveis pertencentes ao Município de Fortaleza, indicados no Anexo I deste Edital, cuja sessão pública de leilão será realizada pelo **Leiloeiro Público Oficial Josecelli Kildare Fraga Gomes**, registrado na JUCEC sob a matrícula Nº 40/2021, contratado pelo Município através do Contrato nº 080/2024 – COJUR/SEPOG, nos termos da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, de acordo com o Processo Administrativo nº P062897/2024, bem como as condições abaixo:

- **CRITÉRIO DE JULGAMENTO:** MAIOR LANCE POR IMÓVEL
- **MODO DE DISPUTA:** ABERTO

1. DO LOCAL, DATA, E HORÁRIO DO LEILÃO

1.1 **Data:** 26 de junho de 2025

1.2 **Horário:** 10:00 hs

1.3 **Local:** A sessão pública de leilão será realizada de forma *online*, por meio do sítio eletrônico **www.leilaovip.com.br**.

1.4 Os interessados deverão realizar um cadastrado no site **www.leilaovip.com.br** para poder realizar seus lances.



1.5 O edital está disponível gratuitamente no Portal Nacional de Contratações Públicas- PNCP, no sítio compras.fortaleza.ce.gov.br e no Portal de Licitações do Tribunal de Contas do Estado do Ceará – <http://municipios.tce.ce.gov.br/licitacoes/>, sem prejuízo da divulgação em outros meios que se entendam adequados.

2. DOS BENS IMÓVEIS OBJETOS DO LEILÃO

2.1 A presente licitação tem por objeto a ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E TERRENOS PERTENCENTES AO **PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL**, descritos e caracterizados no Anexo I deste Edital. Os bens serão leiloados no estado e condições em que se encontram, inclusive com as observações assinaladas neste instrumento convocatório, sendo de responsabilidade do arrematante a vistoria prévia dos mesmos, não se admitindo qualquer reclamação posterior.

2.2 Os bens mencionados no subitem anterior serão leiloados por meio de lotes, com suas características e preços mínimos fixados para alienação, e discriminados no Anexo I deste Edital.

2.3 As dimensões dos imóveis informadas no Anexo I são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do título imobiliário (ou, em caso da inexistência deste, baseiam-se em levantamentos expeditos, consagrando os contratantes o negócio como sendo **ad corpus**, ou seja, o imóvel dado como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem). Assim, nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento.

2.4 O LICITANTE reconhece e isenta o Município de Fortaleza de quaisquer ônus ou obrigações, cabendo realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao BEM IMÓVEL, reconhecendo e respeitando as eventuais restrições e obrigações a ele impostas.

2.5 Os imóveis serão licitados nas condições e no estado de conservação, ocupação e documentais em que se encontram, sendo de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, bem como a transferência da titularidade.

2.6 Os imóveis que dos quais o Município de Fortaleza não possua título imobiliário terão a transferência de direito de posse, para posterior regularização por meio de procedimento de usucapião, por parte do adquirente.

2.7 No caso do bem imóvel estar em uso por órgãos da administração municipal, após a sua arrematação, o Município de Fortaleza procederá com os trâmites necessários para sua desocupação, no prazo estipulado de 60 dias.

2.8 Tratando-se de bem imóvel que possua ocupação por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da



desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse.

2.9 O fato de os adquirentes não conhecerem devidamente os imóveis e as condições em que se encontram não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.

2.10 A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes a impostos de transmissão, registros cartorários, averbação de construções ou demolições, retificações, entre outras, que recaiam sobre o imóvel, serão de inteira responsabilidade dos licitantes vencedores adquirentes, bem como as despesas indicadas expressamente neste Edital e seus anexos.

2.11 A descrição dos lotes se sujeita às correções apregoadas no momento do Leilão, para cobertura de omissões ou eliminações de distorções formais acaso verificadas.

3. DAS CONDIÇÕES GERAIS

3.1 O licitante, antes de apresentar sua proposta de compra, declara que:

3.1.1 Consultou junto aos órgãos competentes informações quanto à destinação e uso do imóvel, reconhecendo a necessidade de obediência à legislação ambiental e demais parâmetros constantes no Anexo I deste Edital.

3.1.2 No caso de incidência em Zona de Preservação Ambiental – ZPA, tem conhecimento de que a alienação dos imóveis públicos objeto desta licitação não modifica o respectivo regime de proteção legal, tampouco implica qualquer espécie de regularização ambiental, permanecendo obrigado(s) a cumprir todas as normas ambientais pertinentes.

3.1.3 Para os imóveis ofertados, que possuem incidência de previsão de alargamento ou abertura de via do Sistema Viário Básico, tem conhecimento de que a alienação dos imóveis públicos objeto desta licitação não descarta a obrigação de liberação física da área de incidência, indicada no Anexo I deste Edital, quando de sua ocupação ou por necessidade de implantação, sem direito a indenização pecuniária pelo Município.

3.1.4 A área de incidência de alargamento ou abertura de via do Sistema Viário Básico a ser liberada fisicamente poderá ser computada para fins de aplicação do índice de aproveitamento e fração do lote, assim como para a transferência do direito de construir, previstos nos §§2º e 3º do Art. 85 da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017.

3.1.5 Tem ciência de que o Município de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal das Finanças – SEFIN, realizará a avaliação imobiliária para fins de recolhimento do ITBI, podendo o valor dessa avaliação ser diferente do valor de arrematação ou de avaliação imobiliária apresentada no leilão.

3.1.6 A Administração Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal do Planejamento,



Orçamento e Gestão – SEPOG – poderá retirar lotes de acordo com o interesse e a conveniência.

3.1.7 A contagem dos prazos é feita em dias úteis, excluindo o dia do início e incluído o dia do vencimento, prorrogando-os automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, quando recair em data que não haja expediente na Administração Municipal.

3.1.8 Após a efetiva comercialização dos imóveis objetos desta licitação, o(s) adquirente(s) declara(m) ter conhecimento da obrigação de submissão da atividade existente ou do projeto a ser implantado aos trâmites de licenciamento e aprovação sob a vigência da legislação à época da solicitação.

3.2 A participação na presente licitação implica na aceitação plena e irrevogável das normas constantes do presente Edital e de seus anexos.

4. DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL

4.1 Os interessados poderão realizar visitas prévias aos imóveis e terrenos a fim de se inteirarem das particularidades respectivas, devendo verificar as condições atuais. Não há limitação quanto ao número de visitas, desde que estas ocorram até 01 (um) dia útil antes da data estipulada no item 1.1 deste Edital. Cabe ao arrematante a responsabilidade de conhecer o lote e analisar todas as suas peculiaridades.

4.2 Tratando-se de imóveis que contenham edificações, em uso ou não pela Administração Municipal, estes poderão ser visitados em dias úteis, mediante prévio agendamento, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas diretamente com o Leiloeiro Oficial encarregado da presente licitação.

4.3 Tratando-se de terrenos livres, não há necessidade de prévio agendamento.

4.4 O Município de Fortaleza não se responsabiliza por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação dos bens e suas especificações. Sendo assim, a VISITAÇÃO TORNA-SE ESSENCIAL, não cabendo reclamações posteriores a realização do certame, na via judicial ou extrajudicial.

5. DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

5.1 A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste Edital, sendo os casos omissos dirimidos pela SEPOG.

5.2 Poderão participar da presente licitação pessoas físicas e jurídicas, individualmente ou



em consórcio, desde que atendidas às exigências do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as condições estabelecidas na legislação pertinente e neste EDITAL. Após a arrematação, o arrematante deverá disponibilizar os seguintes documentos ao Leiloeiro Oficial, que fará o repasse à SEPOG para instrução processual.

5.2.1 PESSOA FÍSICA

- a) Cópia da Cédula de Identidade;
- b) Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de residência;
- d) Comprovante de emancipação, quando for o caso; e
- e) Certidão de casamento, se houver.

5.2.2 PESSOA JURÍDICA

- a) Cópia da ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;
- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir; e
- e) O participante, representante da empresa deverá portar PROCURAÇÃO, com firma reconhecida em cartório, por instrumento público ou particular, com a finalidade específica, munidos das comprovações de suas representações legais, com poderes específicos para tanto.

5.2.3 PESSOA JURÍDICA EM CONSÓRCIO

- a) Todos os requisitos do subitem 5.2.2, para cada consorciado;
- b) Comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados; e
- c) Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;



5.3 No ato de habilitação, o interessado se credenciará perante o sítio eletrônico **www.leilaovip.com.br** com a documentação indicada no item 5.2, a fim de se tornar apto à participação no leilão.

6. NÃO PODERÃO PARTICIPAR DA PRESENTE LICITAÇÃO

6.1. Pessoas físicas ou jurídicas impedidas de licitar e contratar com a Administração, cujas sanções foram cominadas nas formas previstas do Art. 156, incisos III ou IV, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

6.2 Os menores de dezoito anos, não emancipados.

6.3 É proibida a participação da empresa consorciada, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada.

6.4 Pessoas físicas ou jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões anteriores.

6.5 Pessoa que possuir vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.

6.6 Cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.

6.7 Tratando-se de pessoa casada ou em união estável, sob o regime de comunicabilidade de bens, a participação de um dos cônjuges impede a do outro, quando o imóvel de interesse for idêntico, sob pena de desclassificação de ambas as propostas, mesmo após a homologação do resultado.

6.8 Não poderão participar quaisquer servidores do Município, entre eles, seus dirigentes, técnicos, empregados, conforme Art. 9º da Lei 14.133/2021.

7 DOS LANCES

7.1 Os lances poderão ser ofertados de forma virtual por meio do endereço eletrônico **www.leilaovip.com.br**, a partir da data de liberação neste site, indicada no item 1.1 deste Edital, e deverão ser ofertados em moeda corrente nacional a partir do PREÇO MÍNIMO, estabelecido no Anexo I do presente edital, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a MAIOR OFERTA POR IMÓVEL.

7.2 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis. O usuário é responsável por todas



as ofertas registradas em seu nome. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

7.3 O usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

7.4 Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, salvo se o arrematante estiver munido de procuração com firma de ambos reconhecida em cartório e que será retida pelo Leiloeiro.

7.5 O Leiloeiro e o Município de Fortaleza não se responsabilizam por eventuais danos ou prejuízos que eventualmente ocorram ao usuário no site com o sistema de venda em leilão online, oriundos de problemas técnicos, falhas de conexão com a internet e/ou sistema que utilizam, independente de quaisquer fatores alheios ao controle dos provedores, inclusive por lances enviados e não recebidos, antes ou depois da concretização de venda de cada lote. Se o problema for do provedor e/ou conexão à internet do site **www.leilaovip.com.br**, o Leiloeiro pode, a seu critério, suspender ou cancelar a venda online de bens, sem gerar qualquer direito de indenização ao Usuário, haja vista ser esta ferramenta um mero facilitador de lances.

7.6 O Leiloeiro Oficial, via plataformas, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas neste Edital.

7.7 O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento da plataforma.

7.8 As ofertas de preços entre um lance e outro, deverão ser acrescidas de um valor mínimo estabelecido pelo Leiloeiro no decorrer do Leilão.

7.9 Os bens serão adquiridos pelo maior preço oferecido, acrescido do percentual 5% (cinco por cento) correspondente à comissão do Leiloeiro que não será dedutível do preço das arrematações.

7.10 Para arrematar o lote, o participante deverá estar devidamente cadastrado no site **www.leilaovip.com.br**, tendo fornecido os documentos solicitados para a realização deste cadastro e proceder ao pagamento do valor da arrematação e de seus acréscimos, conforme destacado neste edital.

8 DO PAGAMENTO

8.1 O pagamento referente aos valores dos imóveis arrematados pelos adquirentes, se dará **À VISTA**, tendo o arrematante que efetuar o pagamento até o primeiro dia útil após a arrematação, sendo feito em moeda corrente nacional, através de transferência bancária para a seguinte conta bancária: Banco do Brasil, agência nº 0008-6, conta corrente nº 28.629-X, Secretaria Municipal das Finanças – SEFIN, CNPJ: 07.965.205/0004-01.

8.2 O arrematante deverá obrigatoriamente, no ato da sessão de lances, realizar o



pagamento do valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% do lance vencedor, conforme, cada imóvel, a comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

8.3 Não ocorrendo o pagamento, haverá a perda do direito de aquisição do imóvel, e implicará ao arrematante faltoso as penalidades previstas no item 14 deste edital, sem prejuízo às demais previstas em outros instrumentos legais vigentes, sendo convocado o próximo colocado para a contratação, pelo mesmo valor ofertado pelo arrematante faltoso, até que o imóvel seja efetivamente arrematado ou até que se acabe a lista de participantes.

8.4 Em nenhuma hipótese o leiloeiro receberá valores em espécie.

9 DOS RECURSOS

9.1 Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:

- a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- b) julgamento das propostas;
- c) desclassificação do arrematante;
- d) anulação ou revogação da licitação.

9.2 O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

9.3 Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas “b” e “c” do item 9.1. do presente Edital, serão observadas as seguintes disposições:

- a) a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;
- b) a apreciação dar-se-á em fase única.

9.4 As razões do recurso deverão ser protocolados por meio eletrônico do Protocolo Eletrônico do Município de Fortaleza via SPU (<https://spuevolucao.fortaleza.ce.gov.br>), dirigido à Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – COGEPAT, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade competente (Secretária Municipal das Licitações de Fortaleza - SELIFOR), com base na Lei Complementar nº 176/2014, recentemente alterada pela Lei Complementar nº 422/2025, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento dos autos.

9.5 O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

9.6 O recurso interposto dará efeito suspensivo ao ato ou à decisão recorrida, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.



- 9.7 Não serão aceitos recursos encaminhados via e-mail.
- 9.8 A decisão em grau de recurso será definitiva e dela dar-se-á conhecimento às interessadas, através de publicação no Portal da Transparência do Município de Fortaleza.
- 9.9 Não serão considerados os recursos interpostos após os respectivos prazos legais e aqueles encaminhados por meio que não o Protocolo Eletrônico do Município.
- 9.10 Decairá do direito de impugnar, perante a Administração, os termos desta licitação, a licitante que, aceitando-os sem objeção, venha apontar, depois do julgamento, falhas ou irregularidades que a viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.
- 9.11 O acompanhamento dos resultados, recursos e atos pertinentes a este Edital poderão ser consultados no Portal da Transparência do Município, que será atualizado a cada nova etapa do certame.

10 DA ATA

- 10.1 Encerrado o leilão, será lavrada Ata Circunstanciada, na qual figurarão os lotes vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e daqueles que propuseram lances, no máximo de 05 (cinco), para serem convocados em caso de desistência, além da descrição dos trabalhos decorridos na licitação, em especial os fatos relevantes.
- 10.2 Deverá constar na ata os casos de não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.
- 10.3 A Ata será assinada ao seu final pelo leiloeiro.

11 DA CARTA DE ARREMATAÇÃO

- 11.1 Transcorrido o prazo recursal, será lavrada a CARTA DE ARREMATAÇÃO, conforme Anexo II deste Edital, pelo Leiloeiro Oficial, constando a identificação do arrematante, a descrição do bem arrematado, bem como o título imobiliário, se houver, o valor da arrematação, a data e o local do leilão, e a assinatura do leiloeiro.
- 11.2 Deverá ser apresentado o comprovante de pagamento de todos os impostos, taxas e demais despesas, inclusive ITBI, que ocorrerão por conta do arrematante, ressalvados aqueles relativos a atos cujo pagamento deva ser efetivado em data posterior ao da assinatura.
- 11.3 No impedimento do registro da Carta de Arrematação será emitido pela SEPOG contrato de compra e venda, conforme Anexo III do Edital, e posteriormente a lavratura de escritura pública.



12 DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

12.1 O Leiloeiro Oficial encaminhará o processo com a Ata do Leilão Público e demais peças do certame licitatório à SELIFOR que deliberará sobre a validade dos procedimentos e os adjudicará e homologará o(s) imóvel(is) ao(s) arrematante(s).

12.2 O resultado oficial do leilão público será divulgado, pelos mesmos meios em que se procedeu a divulgação do referido edital.

13 DO REGISTRO DO BEM IMÓVEL

13.1 Após a homologação e adjudicação do processo licitatório e respectiva publicação no Diário Oficial, obriga-se ao licitante adjudicatário:

13.1.1 Promover o registro do imóvel em seu nome no prazo máximo de 180 dias úteis, podendo esse prazo ser prorrogado uma vez, por igual período, contados a partir da data de homologação do leilão, desde que informado à SEPOG.

13.1.2 Quando finalizada a transferência de titularidade a documentação deverá ser apresentada à SEPOG no prazo máximo de 30 dias úteis, após a efetivação do registro.

13.1.3 Qualquer imposição ou objeção formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis ou Cartório de Notas competente ou terceiros por ocasião da regularização do bem (para fins de transferência da propriedade ao arrematante) deverá ser resolvida exclusivamente pelo arrematante, às suas expensas.

13.1.4 Os bens a serem leiloados estão descritos no Anexo I, contendo informação acerca da existência de qualquer ônus, bloqueio ou restrição que recaia sobre o mesmo, sendo de inteira responsabilidade do arrematante realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, reconhecendo e respeitando as eventuais restrições e obrigações a ele impostas.

13.1.5 Será de inteira responsabilidade do arrematante, a partir da data da homologação do leilão, promover a sua regularização imobiliária dentro do prazo previsto no item 13.1.1, seja na via judicial ou extrajudicial, necessária à sua transferência de sua posse ou propriedade.

13.1.6 Também correrão por conta do arrematante, a partir da arrematação, despesas com energia elétrica, água e todos os tributos incidentes sobre o imóvel a ser alienado.

13.1.7 O não cumprimento do disposto neste item implicará na caracterização de inadimplência por parte do adquirente, sujeitando-o às penalidades previstas neste edital e na legislação vigente.

14 DAS MULTAS E PENALIDADES



14.1 Estarão sujeitas às sanções e penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021 e suas alterações e no Decreto Municipal nº 15.604 de 28 de março de 2023, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas, todas as pessoas que participarem do leilão, podendo a Administração, garantida prévia defesa, aplicar as seguintes sanções:

- a) A sanção de **ADVERTÊNCIA** será aplicada na hipótese de descumprimento de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar uma aplicação de sanção mais grave;
- b) A sanção de **MULTA** será aplicada ao infrator por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observando-se os seguintes parâmetros:
- b.1) de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor arrematado, para aquele que:
- 1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame;
 - 2) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento;
 - 3) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - 4) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
 - 5) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;
 - 6) deixar de efetuar o pagamento integral do valor arrematado e/ou desistir.
- b.2) Em caso de não pagamento, além da pena de multa, o infrator fica sujeito a expedição de título sujeito à protesto e execução pelo Leiloeiro Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página (www.leilaovip.com.br).
- b.3) Caso a infração se dê antes da arrematação, o percentual de que trata o caput e seus incisos para cálculo da multa incidirá sobre o valor mínimo de cada lote.
- b.4) Quando da aplicação da penalidade de multa, deverão ser observadas as atenuantes e excludentes de sua aplicação, tais como as hipóteses de força maior ou caso fortuito, quando devidamente comprovadas pelo infrator.
- b.5) o imputado será notificado para recolher a importância devida, por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.
- b.6) Decorrido o prazo previsto no item “b.5”, o órgão ou entidade sancionador encaminhará a multa à Procuradoria Geral do Município para que seja inscrita na Dívida Ativa do Município.
- c) A sanção de **IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR** será aplicada, quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:



- c.1) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- c.2) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- c.3) não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.
- c.4) A sanção prevista no item “c” impedirá o imputado de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Fortaleza, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) A sanção de **DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR** será aplicada ao responsável pelas seguintes infrações administrativas:
- 1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;
 - 2) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
 - 3) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
 - 4) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- d.1). A sanção de declaração de inidoneidade prevista no item “d” também será aplicada nas infrações administrativas do item “c” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.
- d.2). A sanção prevista neste item impedirá o imputado de licitar ou contratar com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- d.3). A aplicação da declaração de inidoneidade para licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta deverá ser precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva da autoridade superior.
- 14.2 A instauração do procedimento administrativo de penalidade será realizada conforme o capítulo III – DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DE PENALIDADE do Decreto Municipal nº 15.604/2023, de 28 de março de 2023.

15 DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E DAS IMPUGNAÇÕES

- 15.1 A impugnação e os pedidos de esclarecimentos referentes ao leilão deverão ser enviados até 03 (três) dias úteis, antes da data fixada para o evento.
- 15.2 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.
- 15.3 As impugnações ou pedidos de esclarecimentos deverão ser realizada por petição



protocolada no SPU <https://spuevolucao.fortaleza.ce.gov.br> à CLFOR, que encaminhará à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão.

15.4 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

15.5 A impugnação deverá especificar a qual imóvel faz referência ou indicar que se refere ao edital como um todo.

15.6 A impugnação relativa a questões específicas de um determinado imóvel não impedirá ou suspenderá o prosseguimento da licitação em relação aos demais, quando houver mais de um imóvel neste Edital.

15.7 A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

15.8 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

15.9 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

15.10 As respostas às impugnações e os esclarecimentos prestados pela SEPOG serão encaminhados à SELIFOR, e incluídos nos autos do processo licitatório e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

15.11 Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital perante a Administração, o licitante que não o fizer no prazo estipulado ou, tendo-o aceito, sem objeção, venha a apontar falhas ou irregularidades que o viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

15.12 Não serão conhecidos as impugnações cujas petições tenham sido apresentadas fora do prazo e/ou subscrita por representante não habilitado legalmente no processo para responder pelo participante, com procuração, por instrumento, público ou particular, com finalidade específica e firma reconhecida.

16 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

16.1 O encerramento do processo de leilão ocorre com o recebimento do valor da arrematação, o pagamento da comissão do leiloeiro e a entrega da carta de arrematação e a prestação de contas.

16.2 O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “*ad-corporis*”), sendo apenas enunciativas as referências neste edital e em seus anexos, e, será vendido no estado de conservação em que se encontra, ficando a cargo e ônus do adquirente as reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, desmembramento,



rememoração ou averbação de áreas e/ou regularização documental, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

16.3 Todas as despesas necessárias às transferências, tais como, recolhimento do ITBI – imposto sobre transmissão, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção autorizadas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, são de responsabilidade do arrematante.

16.4 Como a todos é dado o direito de vistoriar os bens que serão vendidos no Leilão, os interessados não poderão alegar o desconhecimento por qualquer circunstância, vícios redibitórios, estado ou conservação dos mesmos, motivo ou situação, tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, com o propósito de minorar o valor ou pleitear qualquer espécie de indenização.

16.5 Em razão de conveniência ou contingência administrativa, o Município, se reserva o direito de revogar o edital, no todo ou em parte, nos casos previstos em Lei, sem que caiba qualquer indenização por parte do Licitador.

16.6 Caberá ao Leiloeiro e/ou a Administração Municipal o direito de registrar um Boletim de Ocorrência contra todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar, a venda dos bens em leilão dos demais interessados, conforme às sanções previstas no artigo 335 do Código Penal Brasileiro, Lei nº 14.133/21, com a reparação do dano causado previsto nos artigos 186 e 927 do Código Civil.

16.7 Os licitantes que descumprirem as cláusulas deste edital estão sujeitos às sanções e penalidades aqui previstas, bem como na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 15.604/2023, sem prejuízo de outras indicadas em legislação específica.

16.8 Fica reservado ao Município de Fortaleza, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital, até a homologação do leilão.

16.9 Fica reservado ao Município de Fortaleza, o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos e de digitação.

16.10 Os bens imóveis permanecerão na posse do Município de Fortaleza até sua efetiva entrega aos adquirentes dos mesmos, não cabendo ao Leiloeiro Oficial, qualquer responsabilidade com a sua guarda, manutenção, situação jurídica e transferência de propriedade.

16.11 Os casos omissos serão resolvidos pela SEPOG, nos termos da legislação pertinente.

16.12 Em caso de dúvida acerca das disposições da licitação, os interessados deverão contatar o Leiloeiro Oficial Josecelli Kildare Fraga Gomes, telefone (11) 3093.5252, ou pelo e-mail: administrativo@rjleiloes.com.br.

16.13 O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital será o da Comarca de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará.



17 DOS ANEXOS

17.1 Constituem anexos deste Edital, dele fazendo parte:

- a) ANEXO I – Termo de Referência
 - a.1) ANEXO A – Descrição dos Imóveis
 - a.2) APÊNDICE – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
- b) ANEXO II – Modelo de Carta de Arrematação
- c) ANEXO III – Minuta do Contrato

Fortaleza-CE, *data da assinatura digital*

Carolina Price Evangelista Monteiro

Secretária Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão

assinado digitalmente

Aprovação expressa da assessoria jurídica:

Abraão Bezerra de Araújo

Coordenador Jurídico - OAB/CE nº 44.585

Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão

assinado digitalmente



ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. UNIDADE REQUISITANTE:

Secretaria do Planejamento, Orçamento e Gestão - SEPOG

2. DO OBJETO

O presente leilão tem por objeto a ALIENAÇÃO de bens imóveis de propriedade do Município de Fortaleza, conforme descrição e preços mínimos de arrematação constantes no Anexo A deste Termo de Referência.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

O leilão público de bens imóveis é um processo que está sujeito a diversas normas legais e regulamentares, que visam garantir a transparência, a legalidade e a adequação do ato. Dentre os principais normativos que regulam o desfazimento de bens públicos imóveis, podemos citar a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos – Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 – que revogou a Lei nº 8.666/1993, mantendo as exigências de licitação para a alienação de bens imóveis, alterando, contudo, a modalidade a ser utilizada de Concorrência Pública para Leilão, além da obrigatoriedade de avaliação prévia e autorização legislativa. Além desta, cita-se a Lei Orgânica do Município de Fortaleza, que também disciplina a alienação de bens imóveis, seguindo determinações semelhantes à legislação federal supracitada, exigindo autorização legislativa, a avaliação prévia e o a licitação, como pré-requisitos para alienação de bens imóveis.

4. DA JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO LEILÃO

A alienação de bens imóveis dominiais integrantes do patrimônio público municipal disponível, ausentes de previsão de uso futuro, faz-se necessária para eliminar despesas evitáveis com manutenção e segurança, uma vez que os imóveis públicos passam por risco constante de invasão e depredação por invasores indesejáveis. Além de reduzir despesas, sua alienação



garante a arrecadação de recursos financeiros, que poderão ser investidos na aquisição, ampliação ou melhoramento de outros bens que atendam a real necessidade da população fortalezense.

Uma vez definida a importância da alienação dos bens imóveis dominiais, resta informar que a mesma deve ocorrer por meio de licitação na modalidade Leilão, conforme determinado pela Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em seu inciso I, Art. 76:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - **tratando-se de bens imóveis**, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e **dependerá de licitação na modalidade leilão**, dispensada a realização de licitação nos casos de: (...)

(Grifo nosso)

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

6. DOS VALORES

O valor dos bens imóveis foi definido com base nos Laudos Técnicos de avaliação elaborados pela Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF), conforme determinado no Art. 7º do Decreto Municipal nº 14.602, de 27 de fevereiro de 2020, que regulamentou a Lei nº 10.953/2019 (Lei do FIMOB):

Art. 7º - Caberá à Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF) realizar a avaliação dos imóveis indicados pela CEIBIA, utilizando-se dos métodos previstos na NBR 14653, norma



técnica aprovada pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) sobre avaliação de bens.

(Grifo nosso)

Os valores dos bens imóveis estão disponíveis no Anexo A deste Termo de Referência.

7. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DO LEILÃO

7.1 Data: **26 de junho de 2025**

7.2 Horário: **10:00** hs

7.3 Local: A sessão pública de leilão será realizada de forma *online*, por meio do sítio eletrônico **www.leilaovip.com.br**.

7.4 Os interessados deverão realizar um cadastrado no site **www.leilaovip.com.br** para poder realizar seus lances.

7.5 O edital estará disponível gratuitamente no sítio **compras.fortaleza.ce.gov.br** e no Portal de Licitações do Tribunal de Contas do Estado do Ceará – **http://municipios.tce.ce.gov.br/licitacoes**, sem prejuízo da divulgação em outros meios que se entendam adequados.

8. DOS BENS IMÓVEIS

8.1 Tem-se objeto a ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E TERRENOS PERTENCENTES AO PATRIMÔNIO PÚBLICO MUNICIPAL, descritos e caracterizados no Anexo A deste Termo de Referência. Os bens serão leiloados no estado e condições em que se encontram, inclusive com as observações assinaladas no instrumento convocatório, sendo de responsabilidade do arrematante a vistoria prévia dos mesmos, não se admitindo qualquer reclamação posterior.

8.2 Os bens serão leiloados por meio de lotes, com suas características e preços mínimos fixados para alienação, e discriminados no Anexo A deste Termo de Referência.



8.3 As dimensões dos imóveis informadas no Anexo A deste Termo de Referência são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do título imobiliário (ou, em caso da inexistência deste, baseiam-se em levantamentos expeditos, consagrando os contratantes o negócio como sendo *ad corpus*, ou seja, o imóvel dado como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem). Assim, nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões do imóvel poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento.

8.4 O LICITANTE reconhece e isenta o Município de Fortaleza de quaisquer ônus ou obrigações, cabendo realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao BEM IMÓVEL, reconhecendo e respeitando as eventuais restrições e obrigações a ele impostas.

8.5 Os imóveis serão licitados nas condições e no estado de conservação, ocupação e documentais em que se encontram, sendo de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, bem como a transferência da titularidade.

8.6 Os imóveis dos quais o Município de Fortaleza não possua título imobiliário terão a transferência de direito de posse, para posterior regularização por meio de procedimento de usucapião, por parte do adquirente.

8.7 No caso do bem imóvel estar em uso por órgãos da administração municipal, após a sua arrematação, o Município de Fortaleza procederá com os trâmites necessários para sua desocupação, no prazo estipulado de 60 dias.

8.8 Tratando-se de bem imóvel que possua ocupação por terceiros, o adquirente se declarará informado do fato, assumindo expressamente todo o ônus decorrente da desocupação, assim como as despesas porventura decorrentes de indenização por acessões, benfeitorias e à imissão de posse.

8.9 O fato de os adquirentes não conhecerem devidamente os imóveis e as condições em que se encontram não será considerado como argumento ou razão válida para qualquer pleito ou reclamação.



8.10 A iniciativa para a obtenção dos documentos e a responsabilidade pelo pagamento das despesas pertinentes a impostos de transmissão, registros cartorários, averbação de construções ou demolições, retificações, entre outras, que recaiam sobre o imóvel, serão de inteira responsabilidade dos licitantes vencedores adquirentes, bem como as despesas indicadas expressamente no Edital do Leilão e seus anexos.

8.11 A descrição dos lotes se sujeita às correções apregoadas no momento do Leilão, para cobertura de omissões ou eliminações de distorções formais acaso verificadas.

9. DAS CONDIÇÕES GERAIS

9.1 O licitante, antes de apresentar sua proposta de compra, declarará que:

9.1.1 Consultou junto aos órgãos competentes informações quanto à destinação e uso do imóvel, reconhecendo a necessidade de obediência à legislação ambiental e demais parâmetros constantes no Anexo A deste Termo de Referência.

9.1.2 No caso de incidência em Zona de Preservação Ambiental – ZPA, tem conhecimento de que a alienação dos imóveis públicos objeto desta licitação não modifica o respectivo regime de proteção legal, tampouco implica qualquer espécie de regularização ambiental, permanecendo obrigado(s) a cumprir todas as normas ambientais pertinentes.

9.1.3 Para os imóveis ofertados, que possuem incidência de previsão de alargamento ou abertura de via do Sistema Viário Básico, tem conhecimento de que a alienação dos imóveis públicos objeto desta licitação não descarta a obrigação de liberação física da área de incidência, indicada no Anexo A deste Edital, quando de sua ocupação ou por necessidade de implantação, sem direito a indenização pecuniária pelo Município.

9.1.4 A área de incidência de alargamento ou abertura de via do Sistema Viário Básico a ser liberada fisicamente poderá ser computada para fins de aplicação do índice de aproveitamento e fração do lote, assim como para a transferência do direito de construir, previstos nos §§2º e 3º do Art. 85 da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017.

9.1.5 Tem ciência de que o Município de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal das Finanças – SEFIN, realizará a avaliação imobiliária para fins de recolhimento do ITBI,



podendo o valor dessa avaliação ser diferente do valor de arrematação ou de avaliação imobiliária apresentada no leilão.

9.1.6 A Administração Municipal, por intermédio da Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão – SEPOG – poderá retirar lotes de acordo com o interesse e a conveniência.

9.1.7 A contagem dos prazos é feita em dias úteis, excluindo o dia do início e incluído o dia do vencimento, prorrogando-os automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente, quando recair em data que não haja expediente na Administração Municipal.

9.1.8 Após a efetiva comercialização dos imóveis objetos desta licitação, o(s) adquirente(s) declara(m) ter conhecimento da obrigação de submissão da atividade existente ou do projeto a ser implantado aos trâmites de licenciamento e aprovação sob a vigência da legislação à época da solicitação.

9.2 A participação no leilão implicará na aceitação plena e irrevogável das normas constantes do Edital do Leilão e de seus anexos.

10. DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL

10.1 Os interessados poderão realizar visitas prévias aos imóveis e terrenos a fim de se inteirarem das particularidades respectivas, devendo verificar as condições atuais. Não há limitação quanto ao número de visitas, desde que estas ocorram até 01 (um) dia útil antes da data estipulada para o leilão. Cabe ao arrematante a responsabilidade de conhecer o lote e analisar todas as suas peculiaridades.

10.2 Tratando-se de imóveis que contenham edificações, em uso ou não pela Administração Municipal, estes poderão ser visitados em dias úteis, mediante prévio agendamento, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas diretamente com o Leiloeiro Oficial encarregado da presente licitação.

10.3 Tratando-se de terrenos livres, não há necessidade de prévio agendamento.



10.4 O Município de Fortaleza não se responsabiliza por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer no Edital do Leilão, sendo de inteira responsabilidade do arrematante verificar o estado de conservação dos bens e suas especificações. Sendo assim, a VISITAÇÃO TORNA-SE ESSENCIAL, não cabendo reclamações posteriores a realização do certame, na via judicial ou extrajudicial.

11. DA PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

11.1 A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas no Edital do Leilão, sendo os casos omissos dirimidos pela SEPOG.

11.2 Poderão participar da presente licitação pessoas físicas e jurídicas, individualmente ou em consórcio, desde que atendidas às exigências do art. 15 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as condições estabelecidas na legislação pertinente e neste EDITAL. Após a arrematação, o arrematante deverá disponibilizar os seguintes documentos ao Leiloeiro Oficial, que fará o repasse à SEPOG para instrução processual.

11.2.1 PESSOA FÍSICA

- a) Cópia da Cédula de Identidade;
- b) Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- c) Comprovante de residência;
- d) Comprovante de emancipação, quando for o caso; e
- e) Certidão de casamento, se houver.

11.2.2 PESSOA JURÍDICA

- a) Cópia da ficha do Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
- b) Registro comercial, no caso de empresa individual;
- c) Cópia autenticada do ato constitutivo consolidado, devidamente registrado no Órgão Competente (Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil de Pessoas Jurídicas), acompanhado



de prova da eleição da diretoria em exercício ou da ata de eleição dos atuais administradores, conforme o caso;

- d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e do ato de registro ou autorização para funcionamento, expedido pelo Órgão Competente, quando a atividade assim o exigir; e
- e) O participante, representante da empresa deverá portar PROCURAÇÃO, com firma reconhecida em cartório, por instrumento público ou particular, com a finalidade específica, munidos das comprovações de suas representações legais, com poderes específicos para tanto.

11.2.3 PESSOA JURÍDICA EM CONSÓRCIO

- a) Todos os requisitos do subitem 11.2.2, para cada consorciado;
- b) Comprovação de compromisso público ou particular de constituição de consórcio, subscrito pelos consorciados; e
- c) Indicação da empresa líder do consórcio, que será responsável por sua representação perante a Administração;

11.3 No ato de habilitação, o interessado se credenciará perante o sítio eletrônico **www.leilaovip.com.br** com a documentação indicada no item 11.2, a fim de se tornar apto à participação no leilão.

12. NÃO PODERÃO PARTICIPAR DO LEILÃO

12.1. Pessoas físicas ou jurídicas impedidas de licitar e contratar com a Administração, cujas sanções foram cominadas nas formas previstas do Art. 156, incisos III ou IV, da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021.

12.2 Os menores de dezoito anos, não emancipados.

12.3 É proibida a participação da empresa consorciada, na mesma licitação, de mais de um consórcio ou de forma isolada.



- 12.4 Pessoas físicas ou jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em leilões anteriores.
- 12.5 Pessoa que possuir vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.
- 12.6 Cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.
- 12.7 Tratando-se de pessoa casada ou em união estável, sob o regime de comunicabilidade de bens, a participação de um dos cônjuges impede a do outro, quando o imóvel de interesse for idêntico, sob pena de desclassificação de ambas as propostas, mesmo após a homologação do resultado.
- 12.8 Não poderão participar quaisquer servidores do Município, entre eles, seus dirigentes, técnicos, empregados, conforme Art. 9º da Lei 14.133/2021.

13. DOS LANCES

- 13.1 Os lances serão ofertados de forma virtual por meio do endereço eletrônico **www.leilaovip.com.br**, a partir da data de liberação neste site e deverão ser ofertados em moeda corrente nacional a partir do PREÇO MÍNIMO, estabelecido no Anexo A deste Termo de Referência, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a MAIOR OFERTA POR IMÓVEL.
- 13.2 Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome. Os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.
- 13.3 O usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.
- 13.4 Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, salvo se o arrematante estiver munido de procuração com firma de ambos reconhecida em cartório e que será retida pelo Leiloeiro.



13.5 O Leiloeiro e o Município de Fortaleza não se responsabilizam por eventuais danos ou prejuízos que eventualmente ocorram ao usuário no site com o sistema de venda em leilão online, oriundos de problemas técnicos, falhas de conexão com a internet e/ou sistema que utilizam, independente de quaisquer fatores alheios ao controle dos provedores, inclusive por lances enviados e não recebidos, antes ou depois da concretização de venda de cada lote. Se o problema for do provedor e/ou conexão à internet do site www.leilaovip.com.br, o Leiloeiro pode, a seu critério, suspender ou cancelar a venda online de bens, sem gerar qualquer direito de indenização ao Usuário, haja vista ser esta ferramenta um mero facilitador de lances.

13.6 O Leiloeiro Oficial, via plataformas, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas no Edital do Leilão.

13.7 O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento da plataforma.

13.8 As ofertas de preços entre um lance e outro, deverão ser acrescidas de um valor mínimo estabelecido pelo Leiloeiro no decorrer do Leilão.

13.9 Os bens serão adquiridos pelo maior preço oferecido, acrescido do percentual 5% (cinco por cento) correspondente à comissão do Leiloeiro que não será dedutível do preço das arrematações.

13.10 Para arrematar o lote, o participante deverá estar devidamente cadastrado no site www.leilaovip.com.br, tendo fornecido os documentos solicitados para a realização deste cadastro e proceder ao pagamento do valor da arrematação e de seus acréscimos, conforme destacado no Edital do Leilão.

14. DO PAGAMENTO

14.1 O pagamento referente aos valores dos imóveis arrematados pelos adquirentes, se dará **À VISTA**, tendo o arrematante que efetuar o pagamento até o primeiro dia útil após a arrematação, sendo feito em moeda corrente nacional, através de transferência bancária para a seguinte conta bancária: Banco do Brasil, agência nº 0008-6, conta corrente nº 28.629-X, Secretaria Municipal das Finanças – SEFIN, CNPJ: 07.965.205/0004-01.



14.2 O arrematante deverá obrigatoriamente, no ato da sessão de lances, realizar o pagamento do valor da comissão do leiloeiro, correspondente a 5% do lance vencedor, conforme, cada imóvel. A comissão do leiloeiro não compõe o valor do lance ofertado.

14.3 Não ocorrendo o pagamento, haverá a perda do direito de aquisição do imóvel, e implicará ao arrematante faltoso as penalidades previstas no item 15 deste Termo de Referência, sem prejuízo às demais previstas em outros instrumentos legais vigentes, sendo convocado o próximo colocado para a contratação, pelo mesmo valor ofertado pelo arrematante faltoso, até que o imóvel seja efetivamente arrematado ou até que se acabe a lista de participantes.

14.4 Em nenhuma hipótese o leiloeiro receberá valores em espécie.

15. DOS RECURSOS

15.1 Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:

- a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;
- b) julgamento das propostas;
- c) desclassificação do arrematante;
- d) anulação ou revogação da licitação.

15.2 O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

15.3 Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas “b” e “c” do item 15.1. do presente Edital, serão observadas as seguintes disposições:

- a) a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;
- b) a apreciação dar-se-á em fase única.

15.4 As razões do recurso deverão ser protocolados por meio eletrônico do Protocolo Eletrônico do Município de Fortaleza via SPU (<https://spuevolucao.fortaleza.ce.gov.br>),



dirigido à Coordenadoria de Gestão do Patrimônio – COGEPAT, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade competente (Secretaria Municipal das Licitações de Fortaleza - SELIFOR), com base na Lei Complementar nº 176/2014, recentemente alterada pela Lei Complementar nº 422/2025, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento dos autos.

15.5 O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

15.6 O recurso interposto dará efeito suspensivo ao ato ou à decisão recorrida, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

15.7 Não serão aceitos recursos encaminhados via e-mail.

15.8 A decisão em grau de recurso será definitiva e dela dar-se-á conhecimento às interessadas, através de publicação no Portal da Transparência do Município de Fortaleza.

15.9 Não serão considerados os recursos interpostos após os respectivos prazos legais e aqueles encaminhados por meio que não o Protocolo Eletrônico do Município.

15.10 Decairá do direito de impugnar, perante a Administração, os termos desta licitação, a licitante que, aceitando-os sem objeção, venha apontar, depois do julgamento, falhas ou irregularidades que a viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

15.11 O acompanhamento dos resultados, recursos e atos pertinentes a este Edital poderão ser consultados no Portal da Transparência do Município, que será atualizado a cada nova etapa do certame.

16. DA ATA

16.1 Encerrado o leilão, o Leiloeiro deverá lavrar Ata Circunstanciada, na qual figurarão os lotes vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e daqueles que propuseram lances, no máximo de 05 (cinco), para serem convocados em caso de desistência, além da descrição dos trabalhos decorridos na licitação, em especial os fatos relevantes.

16.2 Deverá constar na ata os casos de não ocorrência de lance para o imóvel, se for o caso.



16.3 A Ata será assinada ao seu final pelo leiloeiro.

17. DA CARTA DE ARREMATÇÃO

17.1 Transcorrido o prazo recursal, será lavrada a CARTA DE ARREMATÇÃO, pelo Leiloeiro Oficial, constando a identificação do arrematante, a descrição do bem arrematado, bem como o título imobiliário, se houver, o valor da arrematação, a data e o local do leilão, e a assinatura do leiloeiro.

17.2 Deverá ser apresentado o comprovante de pagamento de todos os impostos, taxas e demais despesas, inclusive ITBI, que ocorrerão por conta do arrematante, ressalvados aqueles relativos a atos cujo pagamento deva ser efetivado em data posterior ao da assinatura.

17.3 No impedimento do registro da Carta de Arrematação será emitido pela SEPOG contrato de compra e venda e posteriormente a lavratura de escritura pública.

18. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

18.1 O Leiloeiro Oficial encaminhará o processo com a Ata do Leilão Público e demais peças do certame licitatório à SELIFOR que deliberará sobre a validade dos procedimentos e os adjudicará e homologará o(s) imóvel(is) ao(s) arrematante(s).

18.2 O resultado oficial do leilão público será divulgado, pelos mesmos meios em que se procedeu a divulgação do Edital do Leilão.

19. DO REGISTRO DO BEM IMÓVEL

19.1 Após a homologação e adjudicação do processo licitatório e respectiva publicação no Diário Oficial, obriga-se ao licitante adjudicatário:

19.1.1 Promover o registro do imóvel em seu nome no prazo máximo de 180 dias úteis, podendo esse prazo ser prorrogado uma vez, por igual período, contados a partir da data de homologação do leilão, desde que informado à SEPOG.



19.1.2 Quando finalizada a transferência de titularidade a documentação deverá ser apresentada à SEPOG no prazo máximo de 30 dias úteis, após a efetivação do registro.

19.1.3 Qualquer imposição ou objeção formulada pelo Cartório de Registro de Imóveis ou Cartório de Notas competente ou terceiros por ocasião da regularização do bem (para fins de transferência da propriedade ao arrematante) deverá ser resolvida exclusivamente pelo arrematante, às suas expensas.

19.1.4 Os bens a serem leiloados estão descritos no Anexo A, contendo informação acerca da existência de qualquer ônus, bloqueio ou restrição que recaia sobre o mesmo, sendo de inteira responsabilidade do arrematante realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, reconhecendo e respeitando as eventuais restrições e obrigações a ele impostas.

19.1.5 Será de inteira responsabilidade do arrematante, a partir da data da homologação do leilão, promover a sua regularização imobiliária dentro do prazo previsto no item 19.1.1, seja na via judicial ou extrajudicial, necessária à sua transferência de sua posse ou propriedade.

19.1.6 Também correrão por conta do arrematante, a partir da arrematação, despesas com energia elétrica, água e todos os tributos incidentes sobre o imóvel alienado.

19.1.7 O não cumprimento do disposto neste item implicará na caracterização de inadimplência por parte do adquirente, sujeitando-o às penalidades previstas no Edital do Leilão e na legislação vigente.

20. DAS MULTAS E PENALIDADES

20.1 Estarão sujeitas às sanções e penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021, e suas alterações, e no Decreto Municipal nº 15.604, de 28 de março de 2023, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas, todas as pessoas que participarem do leilão, podendo a Administração, garantida prévia defesa, aplicar as seguintes sanções:

a) A sanção de ADVERTÊNCIA será aplicada na hipótese de descumprimento de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar uma aplicação de sanção mais grave;



b) A sanção de MULTA será aplicada ao infrator por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observando-se os seguintes parâmetros:

b.1) de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor arrematado, para aquele que:

- 1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame;
- 2) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento;
- 3) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 4) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
- 5) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;
- 6) deixar de efetuar o pagamento integral do valor arrematado e/ou desistir.

b.2) Em caso de não pagamento, além da pena de multa, o infrator fica sujeito a expedição de título sujeito à protesto e execução pelo Leiloeiro Oficial, consoante expresso nos termos e condições de uso existente na página (www.leilaovip.com.br).

b.3) Caso a infração se dê antes da arrematação, o percentual de que trata o caput e seus incisos para cálculo da multa incidirá sobre o valor mínimo de cada lote.

b.4) Quando da aplicação da penalidade de multa, deverão ser observadas as atenuantes e excludentes de sua aplicação, tais como as hipóteses de força maior ou caso fortuito, quando devidamente comprovadas pelo infrator.

b.5) o imputado será notificado para recolher a importância devida, por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

b.6) Decorrido o prazo previsto no item “b.5”, o órgão ou entidade sancionador encaminhará a multa à Procuradoria Geral do Município para que seja inscrita na Dívida Ativa do Município.

c) A sanção de IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR será aplicada, quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

- c.1) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- c.2) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;



c.3) não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.

c.4) A sanção prevista no item “c” impedirá o imputado de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Fortaleza, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

d) A sanção de DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR será aplicada ao responsável pelas seguintes infrações administrativas:

- 1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;
- 2) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 3) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- 4) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

d.1) A sanção de declaração de inidoneidade prevista no item “d” também será aplicada nas infrações administrativas do item “c” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

d.2) A sanção prevista neste item impedirá o imputado de licitar ou contratar com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

d.3) A aplicação da declaração de inidoneidade para licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta deverá ser precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva da autoridade superior.

20.2 A instauração do procedimento administrativo de penalidade será realizada conforme o capítulo III – DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DE PENALIDADE do Decreto Municipal nº 15.604, de 28 de março de 2023.

21. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E DAS IMPUGNAÇÕES

21.1 A impugnação e os pedidos de esclarecimentos referentes ao leilão deverão ser enviados até 03 (três) dias úteis, antes da data fixada para o evento.



21.2 Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação desta Lei ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

21.3 As impugnações ou pedidos de esclarecimentos deverão ser realizada por petição protocolada no SPU <https://spuevolucao.fortaleza.ce.gov.br> à CLFOR, que encaminhará à Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão.

21.4 A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

21.5 A impugnação deverá especificar a qual imóvel faz referência ou indicar que se refere ao edital como um todo.

21.6 A impugnação relativa a questões específicas de um determinado imóvel não impedirá ou suspenderá o prosseguimento da licitação em relação aos demais, quando houver mais de um imóvel neste Edital.

21.7 A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

21.8 Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

21.9 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.

21.10 As respostas às impugnações e os esclarecimentos prestados pela SEPOG serão encaminhados à SELIFOR, e incluídos nos autos do processo licitatório e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

21.11 Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital perante a Administração, o licitante que não o fizer no prazo estipulado ou, tendo-o aceito, sem objeção, venha a apontar falhas ou irregularidades que o viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

21.12 Não serão conhecidos as impugnações cujas petições tenham sido apresentadas fora do prazo e/ou subscrita por representante não habilitado legalmente no processo para responder



pelo participante, com procuração, por instrumento, público ou particular, com finalidade específica e firma reconhecida.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 O encerramento do processo de leilão ocorre com o recebimento do valor da arrematação, o pagamento da comissão do leiloeiro e a entrega da carta de arrematação e a prestação de contas.

22.2 O imóvel é ofertado à venda como coisa certa e determinada (venda “*ad-corporis*”), sendo apenas enunciativas as referências no Edital do Leilão e em seus anexos, e, será vendido no estado de conservação em que se encontra, ficando a cargo e ônus do adquirente as reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, desmembramento, remembramento ou averbação de áreas e/ou regularização documental, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

22.3 Todas as despesas necessárias às transferências, tais como, recolhimento do ITBI – imposto sobre transmissão, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção autorizativas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfitêuticas não declaradas ao tempo da alienação, são de responsabilidade do arrematante.

22.4 Como a todos é dado o direito de vistoriar os bens que serão vendidos no Leilão, os interessados não poderão alegar o desconhecimento por qualquer circunstância, vícios redibitórios, estado ou conservação dos mesmos, motivo ou situação, tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, com o propósito de minorar o valor ou pleitear qualquer espécie de indenização.

22.5 Em razão de conveniência ou contingência administrativa, o Município se reserva o direito de revogar o edital, no todo ou em parte, nos casos previstos em Lei, sem que caiba qualquer indenização por parte do Licitador.

22.6 Caberá ao Leiloeiro e/ou a Administração Municipal o direito de registrar um Boletim de Ocorrência contra todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar, a venda dos bens em leilão dos demais interessados, conforme às sanções previstas no



artigo 335 do Código Penal Brasileiro, Lei nº 14.133/21, com a reparação do dano causado previsto nos artigos 186 e 927 do Código Civil.

22.7 Os licitantes que descumprirem as cláusulas do Edital do Leilão estarão sujeitos às sanções e penalidades aqui previstas, bem como na Lei nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 15.604, sem prejuízo de outras indicadas em legislação específica.

22.8 Fica reservado ao Município de Fortaleza, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital, até a homologação do leilão.

22.9 Fica reservado ao Município de Fortaleza, o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos e de digitação.

22.10 Os bens imóveis permanecerão na posse do Município de Fortaleza até sua efetiva entrega aos adquirentes dos mesmos, não cabendo ao Leiloeiro Oficial, qualquer responsabilidade com a sua guarda, manutenção, situação jurídica e transferência de propriedade.

22.11 Os casos omissos serão resolvidos pela SEPOG, nos termos da legislação pertinente.

22.12 Em caso de dúvida acerca das disposições da licitação, os interessados deverão contatar o Leiloeiro Oficial Josecelli Kildare Fraga Gomes, telefone (11) 3093.5252, ou pelo e-mail: administrativo@rjleiloes.com.br.

22.13 O foro designado para julgamento de quaisquer questões judiciais resultantes deste edital será o da Comarca de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará.



ANEXO A

1. DESCRIÇÃO DOS OBJETOS

Lote	C.I.	Endereço	Valor Inicial do Lance (R\$)	Estado de Ocupação
1	1_VI	RUA CAPITÃO URUGUAI, 290, BAIRRO AEROLANDIA	372.762,25	Ocupado
2	385_V	RUA PIRAJUI / RUA SÃO FELIPE, BAIRRO PARQUE SÃO JOSÉ	1.021.271,36	Terreno Livre
3	757_VI	RUA 5 / RUA 6, BAIRRO ITAPERI	1.113.981,14	Terreno Livre

2. DO VALOR DE AVALIAÇÃO

2.1 Os imóveis foram avaliados pela Coordenadoria de Gerenciamento de Programas e Projetos – COGEPRO/SEINF, no valor de R\$ 438.543,82 (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e três reais, e oitenta e dois centavos), para o bem público nº 1_VI, conforme Laudo Técnico nº 226/2024, considerando a área do terreno de 473,00m² e a área construída de 115,00m²; de R\$ 1.201.495,72 (um milhão, duzentos e um mil, quatrocentos e noventa e cinco reais, e setenta e dois centavos) para o bem público nº 385_V segundo o Laudo Técnico nº 089/2024, considerando a área do terreno de 4.518,43m²; e de R\$ 1.310.566,05 (um milhão, trezentos e dez mil, quinhentos e sessenta e seis reais, e cinco centavos) para o bem público nº 757_VI, conforme Laudo Técnico nº 091/2024, considerando a área do terreno de 4.497,79m².

2.2 Dentro dos seus parâmetros de avaliação, também trouxeram um valor mínimo a ser aceito pelos imóveis, quais sejam os montantes de R\$ 372.762,25 (trezentos e setenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais, e vinte e cinco centavos), para o bem público nº 1_VI; de R\$ 1.021.271,36 (um milhão, vinte e um mil, duzentos e setenta e um reais, e trinta e seis centavos), para o bem público nº 385_V; e de R\$ 1.113.981,14 (um milhão, cento e treze mil, novecentos e oitenta e um reais, e quatorze centavos), para o bem público nº 757_VI; que são os utilizados para o presente leilão, em virtude do resultado fracassado do Leilão nº 005/2024, em duas praças, de acordo com o Edital nº 10.195, conforme processo administrativo nº P327759/2024.

3. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS



3.1 Os imóveis estão listados conforme lotes apresentados no item 1 deste anexo, contendo as seguintes informações:

- a) Informações Gerais e Memorial descritivo;
- b) Imagem;
- c) Parâmetros Urbanísticos.

3.2.1 LOTE 01 (1_VI)

3.2.1.1 MEMORIAL DESCRITIVO

TÍTULO IMOBILIÁRIO: Transcrição nº 52.939 do 1º CRI

OBJETIVO: Descrição do Imóvel a ser alienado

PROPRIETÁRIO: Município de Fortaleza

ENDEREÇO: Rua Capitão Uruguai, nº 290 - Bairro Alto da Balança

SISTEMA GEODÉSICO / SISTEMA DE PROJEÇÃO: SIRGAS 2000/UTM Zona 24S

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER ALIENADO

Terreno de formato irregular, situado na Rua Capitão Uruguai, nº 290, no bairro Alto da Balança, oriundo do loteamento Vila Campo de Aviação, registrado sob transcrição Nº 52.939 do 1º CRI, totalizando uma área de **473,00m²** e um perímetro **108,00m** com os seguintes limites e dimensões:

Ao Norte: por onde mede **11,00m** em um segmento de reta com início no vértice P1 (X:553838.1057; Y:9583608.8942) com um ângulo interno de **90°00'00"** e término no vértice P2, no sentido sudoeste-nordeste e limita-se com **a Rua Capitão Uruguai;**

A Leste: por onde mede **43,00m** em um segmento de reta com início no vértice P2 (X:553848.8950; Y:9583611.0365) com um ângulo interno de **90°00'00"** e término no vértice P3, no sentido noroeste-sudeste e limita-se com **o imóvel de Nº 540 com frente para a Rua Capitão Uruguai;**

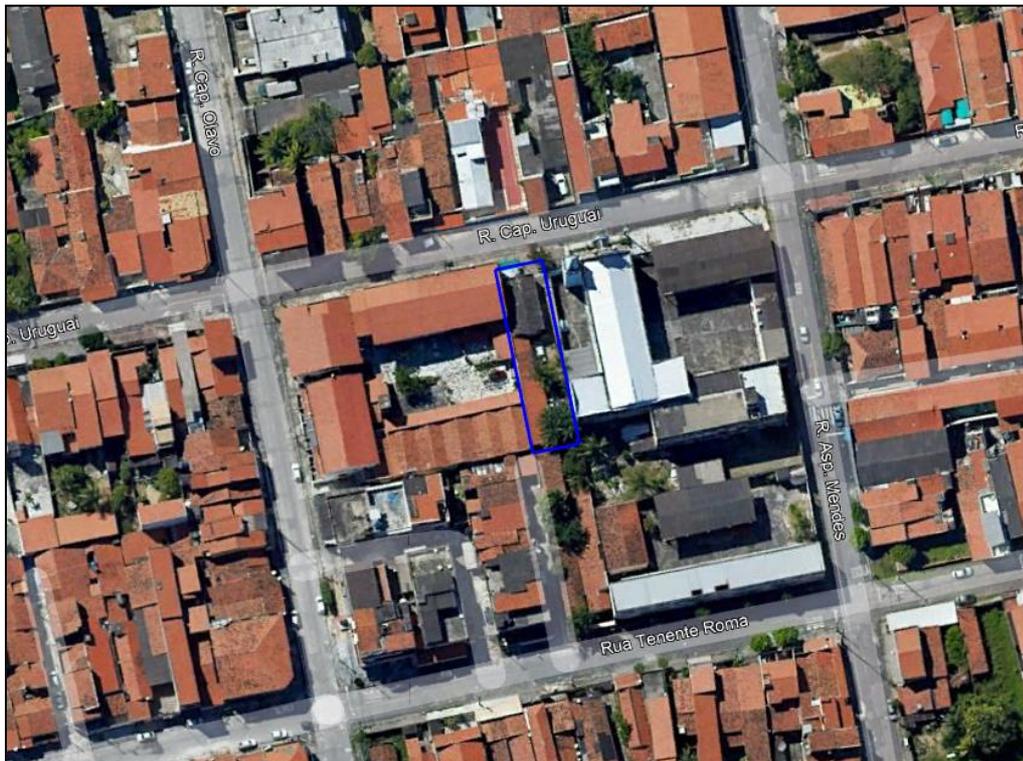
Ao Sul: por onde mede **11,00m** em um segmento de reta com início no vértice P3 (X:553857.2695; Y:9583568.8599) com um ângulo interno de **90°00'00"** e término no vértice



P4, no sentido nordeste-sudoeste e limita-se com os imóveis de N° 289 e N° 283, ambos com frente para a Rua Tenente Roma;

A Oeste: por onde mede **43,00m** em um segmento de reta com início no vértice P4 (X:553846.4802; Y:9583566.7176) com um ângulo interno de **90°00'05"** e término no vértice P1, no sentido sudeste-noroeste e limita-se com o imóvel de N° 244 com frente para a Rua Capitão Uruguai.

3.2.1.2 Imagem



3.2.1.3 Parâmetros Urbanísticos

3.2.1.3.1 Zoneamento

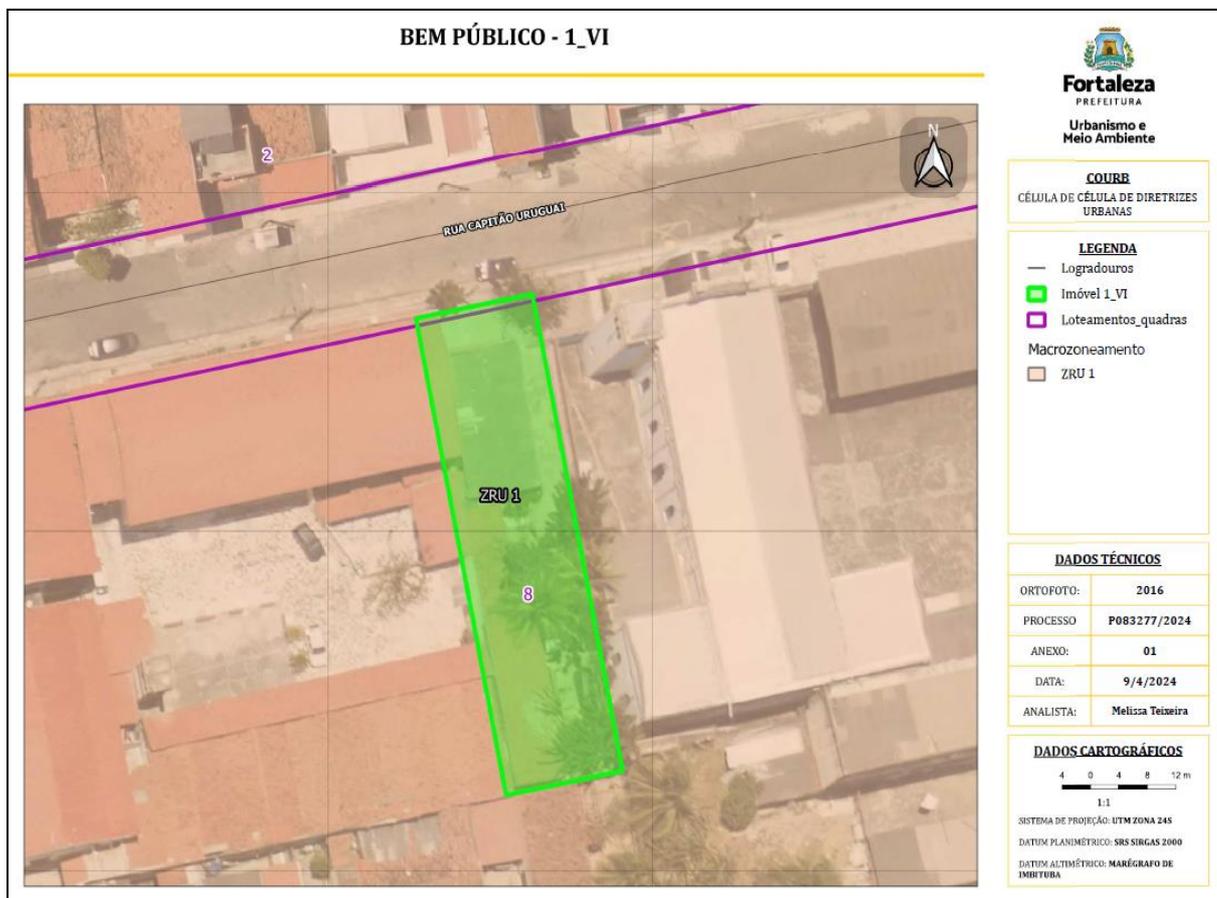


De acordo com a Lei Complementar nº 062/2009 que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) e alterações, o imóvel encontra-se situado em Zona de Requalificação Urbana 1 e. Considerando o Inciso II do Art. 64 da Lei Complementar nº 236/2017 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza (LPUOS), a adequabilidade das atividades se dará em função do sistema viário onde se situa o imóvel, em conformidade ao que estabelece o Anexo 8 da Lei.

Segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017, os parâmetros urbanísticos para a Zona são:

ANEXO 4		
TABELAS 4.2		
MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA		
ZONA DE OCUPAÇÃO		ZONA DE REQUALIFICAÇÃO URBANA 1
Taxa de Permeabilidade (%)		30
Taxa de Ocupação (%)	Solo	60
	Subsolo	60
Índice de Aproveitamento	Básico	2,00
	Mínimo	0,20
	Máximo	2,00
Altura Máxima da Edificação (m)		48,00
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	5,00
	Profundidade (m)	25,00
	Área (m²)	125,00

Quanto à aplicação do parâmetro Fração do Lote, ressalta-se o que dita os parágrafos 3º, 4º e 5º do art. 313 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, alterado pela Lei Complementar nº 243/2017.



3.2.1.3.2 Sistema viário

Conforme o disposto nos artigos 233 a 247 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) nº 236 de 11 de agosto de 2017, o Sistema Viário Básico de Fortaleza é composto por todas as vias do Município, classificadas e agrupadas nas diversas categorias estabelecidas nos Anexo 2 (Mapas 6.0, 6.1, 6.2) e Anexo 7 da referida lei. Para o imóvel em questão temos:

RUA CAPITÃO URUGUAI	
Classificação viária	Via Local
Caixa Proposta	13,00m (Conforme planta georreferenciada do loteamento Vila



	Campo de Aviação)
Incidência de Alargamento	Não

Observando o imóvel em questão, foi possível identificar que não há incidência de alargamento da via que confina o imóvel.

3.2.2 LOTE 2 (385_V)

3.2.2.1 MEMORIAL DESCRITIVO

TÍTULO IMOBILIÁRIO: Matrícula nº 78.111 do 6º CRI

OBJETIVO: Descrição do Imóvel a ser alienado

PROPRIETÁRIO: Município de Fortaleza

ENDEREÇO: Rua São Felipe, antes Rua B, com Rua C 2, antes Rua F, no bairro Parque São José

SISTEMA GEODÉSICO / SISTEMA DE PROJEÇÃO: SIRGAS 2000/UTM Zona 24S

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER ALIENADO

Terreno de formato irregular, situado na Rua São Felipe, antes Rua B, com Rua C 2, antes Rua F, no bairro Parque São José, oriundo do Loteamento Parque Siqueira, totalizando uma área de **4.518,43m²** e um perímetro de **277,71m**, com os seguintes limites e dimensões:

Ao Norte: por onde mede **40,65m** em um segmentos de reta, e tem início no vértice P1 (X: 545131.0024;Y:9580188.5663) com um ângulo interno **114º48'36"** e término no vértice P2, segue no sentido noroeste-sudeste e limita-se com **a Rua E, conhecida como Rua Osmar Lima;**

A Leste: por onde mede **85,05m** em três segmentos de reta, o primeiro segmento mede **18,00m** e tem início no vértice P2 (X: 545169.4937;Y:9580175.4975) com um ângulo interno **89º00'00"** e término no vértice P3, no sentido nordeste-sudoeste e limita-se com **a Rua C, conhecida como Rua Reverendo Oscar Lima;** o segundo segmento mede **4,00m** início no vértice P3 (X:545163.4101;Y:9580158.5568) com um ângulo interno **271º00'00"** e término no vértice P4, no sentido oeste-leste e limita-se com **a Rua C, conhecida como Rua Reverendo Oscar Lima;** o terceiro seguimento mede **63,05m** e tem início no vértice P4 (X = 545167.1983;Y:9580157.2706) com um ângulo interno **89º00'00"** e término no vértice P5, no sentido norte-sul e limita-se com **a Rua C, conhecida como Rua Reverendo Oscar Lima;**



Ao Sul: por onde mede **76,07m** em um segmento de reta, com início no vértice P5 (X: 545145.8888;Y:9580097.9308) com um ângulo interno **81º50'33"** e término no vértice P6, no sentido sudeste-noroeste e limita-se com **a Rua F, conhecida como Rua C 2;**

A Oeste: por onde mede **75,94m** em um segmento de reta, com início no vértice P6 (X: 545078.6677;Y:9580133.5393) com um ângulo interno **74º20'52"** e término no vértice P1, no sentido sudoeste-nordeste e limita-se com **a Rua B, conhecida como Rua São Felipe.**

3.2.2.2 Imagem



3.2.2.3 Parâmetros Urbanísticos

3.2.2.3.1 Zoneamento

De acordo com o Zoneamento Urbano regulamentado pela LC nº 62/2009 e alterações, LC nº 0101/2011, LC nº 243/2017 (em caso de frações diferentes), LC nº 250/2018, LC nº 277/2019, LC nº 281/2019 e LC nº 285/2019 verifica-se que o terreno se localiza em Zona de Requalificação Urbana 2 – ZRU 2. Segundo o Art. 97, são estes seus parâmetros:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS	ZRU 2	
	(Percentual de incidência no Imóvel)	4.518,43 m ²
I. Índice de Aproveitamento Básico	1,5	
II. Índice de Aproveitamento Máximo	1,5	
III. Índice de Aproveitamento Mínimo	0,1	



IV. Taxa de Permeabilidade	30%
V. Taxa de Ocupação	60%
VI. Taxa de Ocupação do Subsolo	60%
VII. Altura Máxima da Edificação	48m
VIII. Área Mínima de Lote	125m ²
IX. Testada Mínima de Lote	5m
X. Profundidade Mínima de Lote	25m

* Atendimento Art 5º, inciso II do Decreto nº 14.602/2020



Figura 1. Zoneamento

3.2.2.3.2 Sistema viário

Conforme o disposto nos artigos 233 a 247 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) nº 236 de 11 de agosto de 2017, o Sistema Viário Básico de Fortaleza é composto por todas as vias do Município, classificadas e agrupadas nas diversas categorias estabelecidas nos Anexo 2 (Mapas 6.0, 6.1, 6.2) e Anexo 7 da referida lei.

Para o imóvel em questão temos:

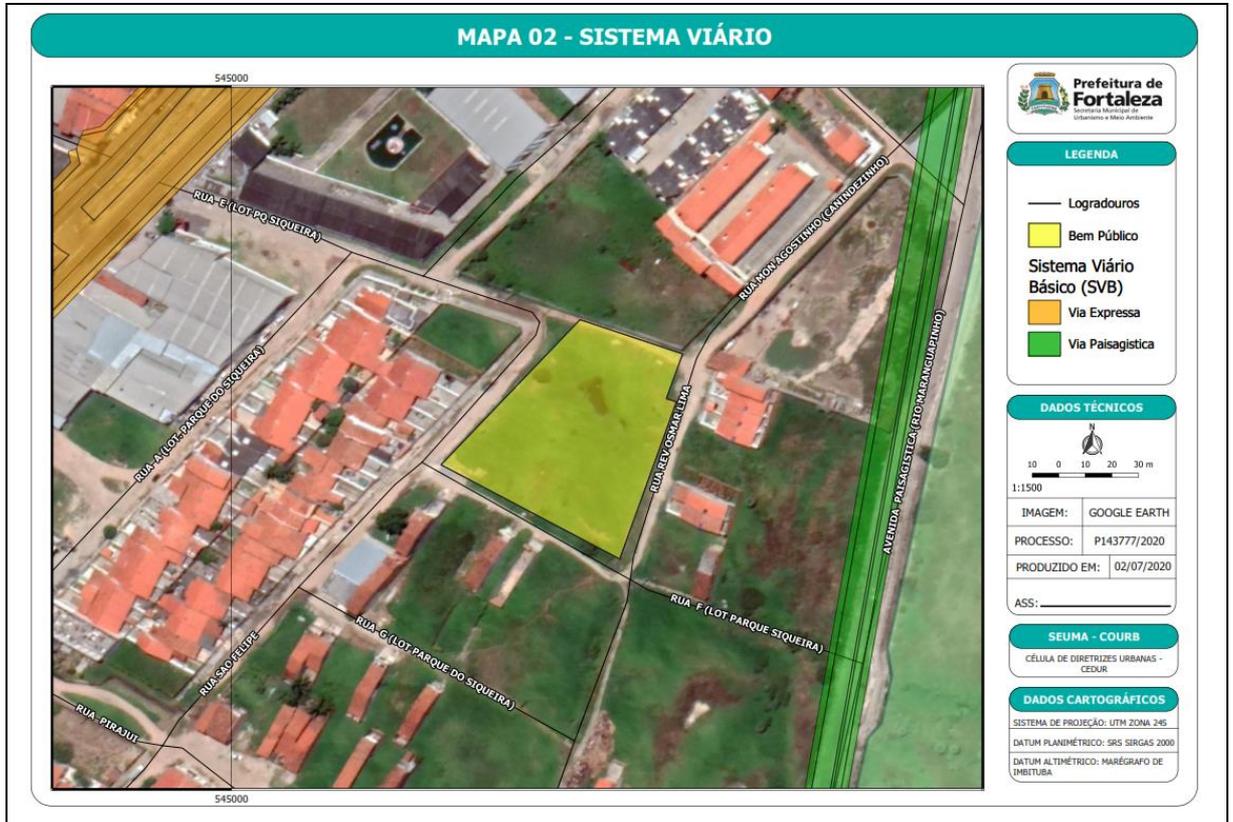


Rua C (leste)	
Classificação viária	Via Local
Caixa Viária	14,00 metros (conforme o Loteamento)
Incidência de Alargamento	Não há incidência de alargamento sobre o imóvel em questão

Rua F (sul)	
Classificação viária	Via Local
Caixa Viária	14,00 metros (conforme o Loteamento)
Incidência de Alargamento	Não há incidência de alargamento sobre o imóvel em questão

Rua B (oeste) – Rua São Felipe	
Classificação viária	Via Local
Caixa Viária	14,00 metros (conforme o Loteamento)
Incidência de Alargamento	Não há incidência de alargamento sobre o imóvel em questão

* Atendimento Art 5º, inciso I do Decreto nº 14.602/2020



3.2.3 LOTE 3 (757_VI)

3.2.3.1 MEMORIAL DESCRITIVO

NÚMERO DO TÍTULO IMOBILIÁRIO: Matrícula nº 48.140 do 6º CRI

OBJETIVO: Descrição do Imóvel a ser alienado

PROPRIETÁRIO: Município de Fortaleza

ENDEREÇO: Rua 6 com rua 5, no bairro Passaré

SISTEMA GEODÉSICO / SISTEMA DE PROJEÇÃO: SIRGAS 2000/UTM Zona 24S

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL A SER ALIENADO

Terreno de formato irregular, situado no cruzamento entre a Rua 6 com rua 5, no bairro Passaré, oriundo do Loteamento Santiago de Compostela, totalizando uma área de **4497.79m²** e um perímetro de **314.86m**, com os seguintes limites e dimensões:



Ao Norte: por onde mede **20,63m** em um segmento de reta, com início no vértice P1 (X:551152.7442;Y:9580229.5034) com ângulo interno de **113°37'15"** e término no vértice P2, no sentido noroeste-sudeste e limita-se com **a Rua Cochrane Santiago;**

A Leste: por onde mede **115,89m** em um segmento de reta, com início no vértice P2 (X:551172.8256;Y:9580224.7684) com um ângulo interno **83°33'41"** e término no vértice P3, no sentido nordeste-sudoeste e limita-se com **a Rua 6;**

Ao Sul: por onde mede **56,95m** em dois segmentos de reta, com início no vértice P3 (X:551133.7489;Y:9580115.6669) por onde mede **46,52m** com um ângulo interno **96°07'55"** e término no vértice P4 (X:551088.5309;Y:9580126.5845), seguindo do vértice P4 com ângulo interno **159°36'43"** até o vértice P5, por onde mede **10,43m**, no sentido sudeste-noroeste e limita-se com **a Rua 5;**

A Oeste: por onde mede **121,39m** em um segmento de reta, com início no P5 (X:551079.8779;Y:9580132.4127) com um ângulo interno **87°4'26"** e término no vértice P1, no sentido sudoeste-nordeste e limita-se com **a Área Verde oriunda do loteamento Santiago de Compostela.**

3.2.3.2 Imagem

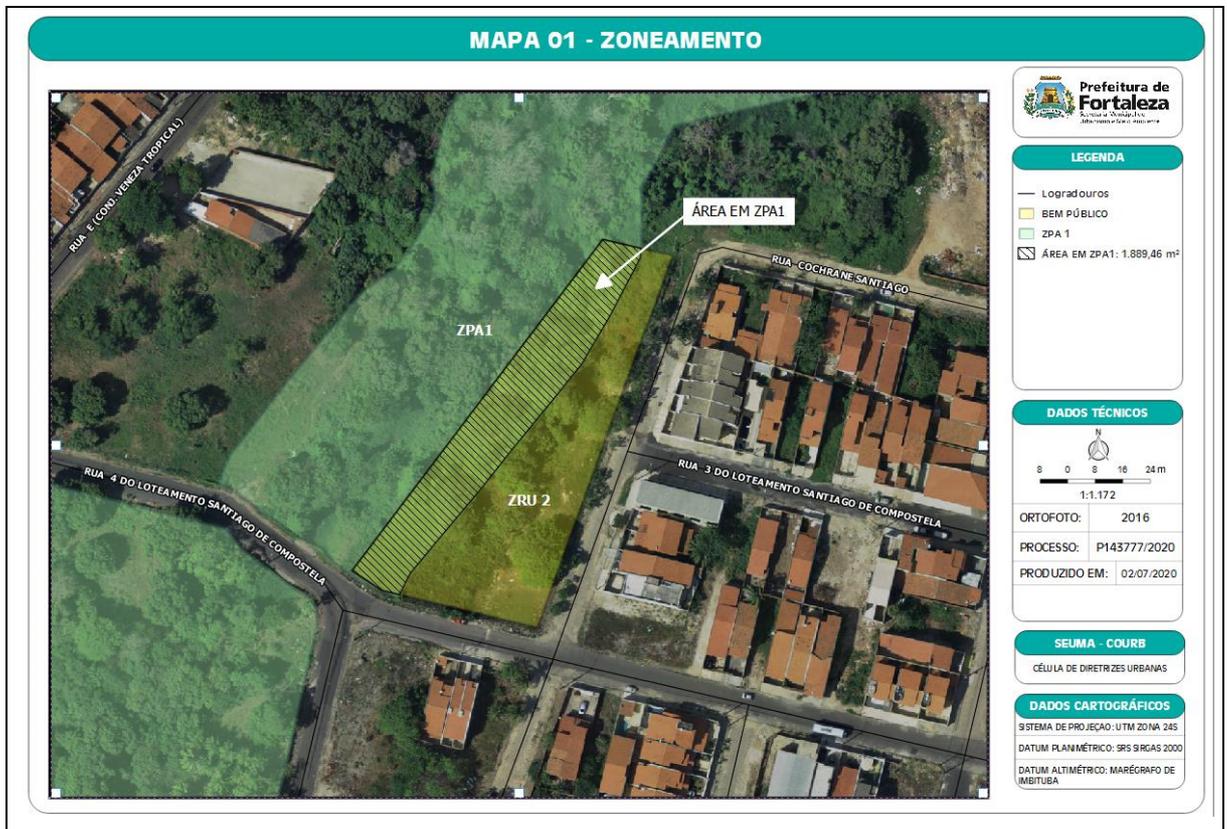


**3.2.3.3** Parâmetros Urbanísticos**3.2.3.3.1** Zoneamento

De acordo com o Zoneamento Urbano regulamentado pela LC nº 62/2009 e alterações, LC nº 0101/2011, LC nº 243/2017 (em caso de frações diferentes), LC nº 250/2018, LC nº 277/2019, LC nº 281/2019 e LC nº 285/2019, verifica-se que o terreno se localiza parcialmente em Zona de Preservação Ambiental 1 - ZPA 1 e em Zona de Requalificação Urbana 2 - ZRU 2. Segundo o Art. 66 e o Art. 97, são estes seus parâmetros:

PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Percentual de incidência no Imóvel)	ZPA 1		ZRU 2	
	1.889,46m ²	42,01%	2.608,33m ²	57,99%
I.Índice de Aproveitamento Básico	0		1,5	
II.Índice de Aproveitamento Máximo	0		1,5	
III.Índice de Aproveitamento Mínimo	0		0,1	
IV.Taxa de Permeabilidade	100%		30%	
V.Taxa de Ocupação	0		60%	
VI.Taxa de Ocupação do Subsolo	0		60%	
VII. Altura Máxima da Edificação	0		48m	
VIII. Área Mínima de Lote	0		125m ²	
IX. Testada Mínima de Lote	0		5m	
X. Profundidade Mínima de Lote	0		25m	

* Atendimento Art 5º, inciso II do Decreto nº 14.602/2020



3.2.3.3.2 Sistema viário

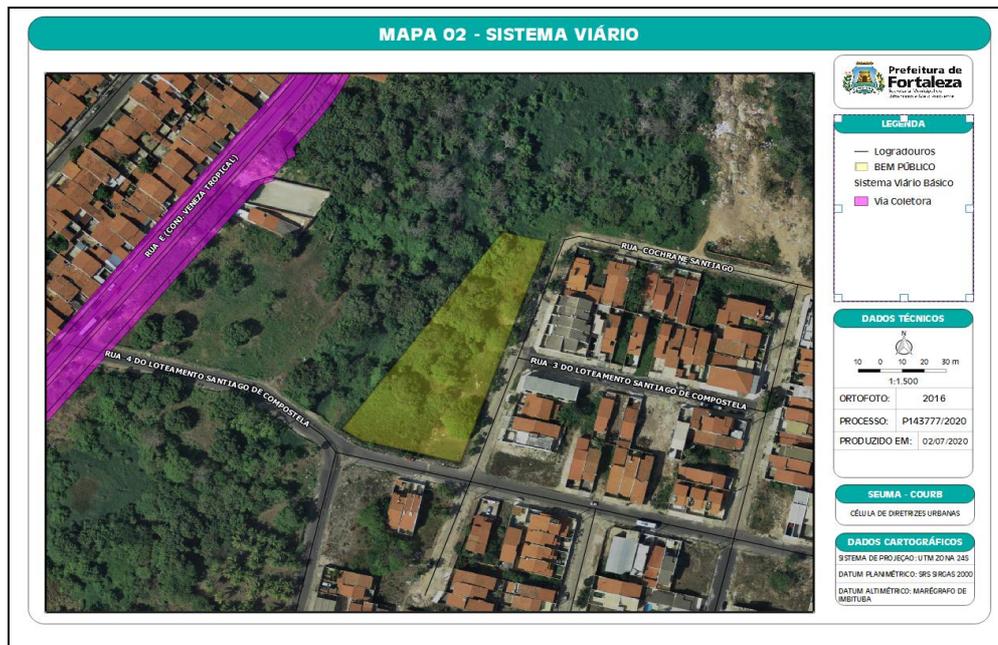
Conforme o disposto nos artigos 233 a 247 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) nº 236 de 11 de agosto de 2017, o Sistema Viário Básico de Fortaleza é composto por todas as vias do Município, classificadas e agrupadas nas diversas categorias estabelecidas nos Anexo 2 (Mapas 6.0, 6.1, 6.2) e Anexo 7 da referida lei. Para o imóvel em questão temos:

Rua Cochrane Santiago (Norte)	
Classificação viária	Via Local
Caixa Viária	14,00 metros (planta Loteamento)
Incidência de Alargamento	Não há incidência de alargamento sobre o imóvel em questão
Rua 6 do Loteamento Santiago de Compostela (Leste)	



Classificação viária	Via Local
Caixa Viária	14,00 metros (planta Loteamento)
Incidência de Alargamento	Não há incidência de alargamento sobre o imóvel em questão
Rua 5 do Loteamento Santiago de Compostela (Sul)	
Classificação viária	Via Local
Caixa Viária	14,00 metros (planta Loteamento)
Incidência de Alargamento	Não há incidência de alargamento sobre o imóvel em questão

* Atendimento Art 5º, inciso I do Decreto nº 14.602/2020





APÊNDICE DO TR – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E SOLICITANTE

a) Número do processo: **P481756/2024**

b) Área solicitante: Coordenadoria de Gestão do Patrimônio - COGEPAT

c) Equipe responsável pelo leilão:

- Rosângela de Albuquerque e Silva
- Victor Cunha Cavalcante

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO LEILÃO:

A alienação de bens imóveis dominiais integrantes do patrimônio público municipal disponível, ausentes de previsão de uso futuro, faz-se necessária para eliminar despesas evitáveis com manutenção e segurança, uma vez que os imóveis públicos passam por risco constante de invasão e depredação por invasores indesejáveis. Além de reduzir despesas, sua alienação garante a arrecadação de recursos financeiros, que poderão ser investidos na aquisição, ampliação ou melhoramento de outros bens que atendam a real necessidade da população fortalezense.

Uma vez definida a importância da alienação dos bens imóveis dominiais, resta informar que a mesma deve ocorrer por meio de licitação na modalidade Leilão, conforme determinado pela Lei Federal 14.133, de 01 de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos Administrativos), em seu inciso I, Art. 76:

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:



I - tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de: (...)
(grifo nosso)

Visando atender ao dispositivo legal supracitado, realizou-se o Leilão Público nº 005/2024 – Edital nº 10.194 – que restou fracassado, em virtude da ausência de lances (deserto), o que evidencia a necessidade de realizar novos leilões públicos, de modo a possibilitar a alienação dos imóveis sem previsão de uso futuro.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS E SUFICIENTES À ESCOLHA DA SOLUÇÃO:

O Leilão de bens imóveis será conduzido por Leiloeiro Oficial credenciado por meio do Credenciamento CCPL1 nº 001/2024, contratado por meio do Contrato nº 080/2024 – SEPOG, conforme procedimentos registrados no processo administrativo nº P266611/2024.

O edital do Leilão, por sua vez, deverá ser divulgado em sítio eletrônico oficial e em local de elevada circulação na Administração, tornando-o disponível por outros meios necessários para ampliar a publicidade e a competitividade. Além disso, o edital deverá incluir a descrição do bem imóvel (localização, dimensões, parâmetros urbanísticos, situação de ocupação, entre outros), seu preço mínimo (avaliado por meio de Laudo Técnico elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINF), o valor da comissão do leiloeiro, bem como a data e o horário de realização do leilão.

No tocante a prazos mínimos para apresentação dos lances para arrematação dos imóveis, serão consideradas as disposições do art. 55 da Lei nº 14.133/2021, garantindo que o período entre a divulgação do edital e a data limite para os lances esteja em conformidade com o que está estipulado na lei.



4. LEVANTAMENTO DE MERCADO:

Por se tratar de alienação de imóvel público, o levantamento de mercado não se aplica ao presente caso, uma vez que se trata de venda de bem, não de aquisição. Ou seja, o próprio Leilão já busca a melhor proposta para a venda do imóvel, uma vez que o arrematante será aquele que ofertará o maior lance.

No tocante ao valor de venda dos bens, esses são obtidos por meio do método comparativo direto de dados de mercado, que é a metodologia utilizada na engenharia para avaliar o valor de um bem imóvel com base na comparação com outros imóveis similares que foram recentemente negociados ou ofertados no mercado. Com isso, estima-se os valores mínimo, médio e máximo do imóvel analisado, adotando-se o valor mínimo de avaliação como lance mínimo para arrematação do bem.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Conforme determina o inciso I do Art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, a modalidade de licitação para alienação de bens imóveis é o Leilão, pelo critério do maior lance, que permite a escolha da melhor proposta de aquisição do imóvel pelo ente público.

Tal solução permite a realização de leilão eletrônico, com exigências claras para participação, condições de venda e pagamento, facilitando a participação de interessados na aquisição do bem público. Para sua realização, a administração municipal, por intermédio do Leiloeiro Oficial, disponibiliza a descrição detalhada dos bens, incluindo localização, título imobiliário (caso haja), situação de ocupação, planta de situação, memorial descritivo e parâmetros urbanísticos conforme legislação vigente.

Ao seleciona-se o melhor lance, o arrematante realizará de imediato o pagamento do valor por ele proposto, acrescido do valor da comissão do Leiloeiro Oficial (5% do valor do lance). Este, por sua vez, lavrará Ata Circunstanciada, informando os lotes vendidos, identificando seus arrematantes e os trabalhos transcorridos durante a licitação.



Por fim, o Leiloeiro Oficial lavrará também a Carta de Arrematação, documento que garante o direito de transmissão do bem ao comprador, na qual constará a identificação do arrematante, a descrição do bem arrematado, título imobiliário de propriedade (se houver), valor de arrematação, data e local do leilão e a sua assinatura do leiloeiro.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM LEILOADAS:

Os bens imóveis selecionados para alienação passaram por rigorosa análise do Grupo de Trabalho para Identificação de Bens Imóveis Alienáveis (GTIBIA), e foram encaminhados para apreciação e parecer da Comissão Especial de Identificação de Bens Imóveis Alienáveis (CEIBIA). Os imóveis sugeridos para alienação que foram aprovados pela CEIBIA foram desafetados e/ou indicados para tal, por meio de Decreto Municipal, assinado pelo chefe do poder executivo municipal.

De um total de 21 (vinte e um) imóveis disponíveis para alienação, sendo 5 (cinco) oriundos do Decreto Municipal nº 14.804, de 28 de setembro de 2020, e 16 (dezesesseis) listados no Decreto Municipal nº 16.012, de 06 de junho de 2024, o presente processo licitatório disponibilizará ao público em geral **03 (três)** bens públicos para alienação, os quais são registrados sob o nº 1_VI, situado na Rua Capitão Uruguai, nº 290, bairro Aerolândia; sob o nº 385_V, situado na Rua Pirajui com Rua São Felipe, bairro Parque São José; e sob o nº 757_VI, situado na Rua 5 com Rua 6, bairro Itaperi.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DOS BENS A SEREM LEILOADOS:

Os imóveis foram avaliados pela Coordenadoria de Gerenciamento de Programas e Projetos – COGEPRO/SEINF, no valor de **R\$ 438.543,82** (quatrocentos e trinta e oito mil, quinhentos e quarenta e três reais, e oitenta e dois centavos), para o bem público nº 1_VI, conforme **Laudo Técnico nº 226/2024**, considerando a área do terreno de **473,00m²** e a área construída de **115,00m²**; de **R\$ 1.201.495,72** (um milhão, duzentos e um mil, quatrocentos e noventa e cinco reais, e setenta e dois centavos) para o bem público nº 385_V segundo o **Laudo Técnico nº**



089/2024, considerando a área do terreno de **4.518,43m²**; e de **R\$ 1.310.566,05** (um milhão, trezentos e dez mil, quinhentos e sessenta e seis reais, e cinco centavos) para o bem público nº **757_VI**, conforme **Lauda Técnico nº 091/2024**, considerando a área do terreno de **4.497,79m²**.

Dentro dos seus parâmetros de avaliação, também trouxeram um valor mínimo a ser aceito pelos imóveis, quais sejam os montantes de **R\$ 372.762,25** (trezentos e setenta e dois mil, setecentos e sessenta e dois reais, e vinte e cinco centavos), para o bem público nº **1_VI**; de **R\$ 1.021.271,36** (um milhão, vinte e um mil, duzentos e setenta e um reais, e trinta e seis centavos), para o bem público nº **385_V**; e de **R\$ 1.113.981,14** (um milhão, cento e treze mil, novecentos e oitenta e um reais, e quatorze centavos), para o bem público nº **757_VI**; que são os utilizados para o presente leilão, em virtude do resultado fracassado do Leilão nº 005/2024, em duas praças, de acordo com o Edital nº 10.195, conforme processo administrativo nº P327759/2024.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO:

Em analogia a regra do artigo 40, inciso V, alínea b, da Lei 14.133/2021, o planejamento deverá considerar e observar o atendimento ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso.

No presente caso, vislumbra-se a aplicação do princípio do parcelamento, pois é viável a divisão dos objetos em lotes, de modo que os bens possam ser arrematados por mais de um participante do leilão, não havendo justificativa para que a adjudicação seja pela totalidade dos itens (ou lotes) a o um único vencedor, uma vez que os imóveis objetos do presente processo são separados fisicamente, independentes entre si, não havendo razão para que os mesmos sejam alienados em conjunto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

O presente objeto possui como contratação correlata o Contrato nº 080/2024 – SEPOG, que trata da contratação de Leiloeiro Oficial para prestação de serviço referente à alienação de



imóveis pertencentes ao Município de Fortaleza, nos termos da Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, com suas posteriores alterações, Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, Decreto Municipal nº 15.816, de 22 de novembro de 2023 e do estabelecido no Edital de Credenciamento nº 9698 e seus Anexos, bem como nas demais disposições legais aplicáveis à espécie. Este contrato está vinculado ao Processo Administrativo nº P266611/2024, sendo seu prazo de vigência de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, mediante a formalização de simples Aditivo Contratual.

10. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DO LEILÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL:

A seguir, apresenta-se o demonstrativo da previsão do Leilão de bens imóveis disponíveis no Plano de Contratação Anual (PCA), indicando o “id” do item, a Classe/Grupo correspondente, o Valor Estimado e a Data desejada para a abertura do processo do edital do leilão, o qual demonstra o alinhamento do objeto planejado com o PCA:

Id do item no PCA	Classe/Grupo	Valor Estimado*	Data Desejada
125	7701 – Alienação de Bens Móveis e Imóveis	R\$ 4.570.566,46	08/08/2024

*Consiste no valor líquido contábil dos bens registrados no sistema SGPAT em julho/2023.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Os resultados esperados incluem tanto a eliminação do risco permanente de invasão e depredação dos imóveis públicos, contribuindo para a economicidade com a redução dos custos evitáveis de conservação e segurança, bem como gera receita extraorçamentária que será aplicada na aquisição, ampliação ou melhoramento de outros bens imóveis que atendam, de fato, a necessidade ou utilidade pública ou o interesse social, que impactarão na melhoria da qualidade do serviço prestado à população.



12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

Faz-se necessário preparar e capacitar os fiscais de contrato para acompanhamento e fiscalização da execução do contrato de prestação de serviço de leiloeiro vigente, oficialmente designados por meio da Portaria nº 0197/2024 – SEPOG, de 15 de abril de 2024, garantindo que todos os seus membros possuam os conhecimentos necessários sobre os aspectos técnicos, procedimentais e legais relacionados ao leilão.

Além disso, é de fundamental importância garantir a conservação e a segurança dos imóveis a serem alienados, até o dia da entrega aos arrematantes, uma vez que a divulgação do edital do leilão, por se tornar público em observância ao princípio da publicidade, evidenciará a disponibilidade do imóvel pela administração pública, o que pode atrair invasores indesejáveis aos bens em questão.

Ademais, é imprescindível a elaboração do Edital do Leilão, bem como sua publicação no Diário Oficial do Município e em jornal de grande circulação, em conformidade com a legislação vigente, contendo todas as informações pertinentes aos bens, local, data e condições do leilão, garantindo total transparência e confiança no processo.

13. ANÁLISE DE RISCOS

A análise de risco foi realizada e se encontra registrada no documento em anexo, observando a instrução normativa nº 04/2024 – CGM, de 18 de março de 2024.

14. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS:

À princípio, não há de se falar em impactos ambientais na alienação de bens imóveis, uma vez que tal ação se trata apenas da transferência de propriedade (ou posse) de um terreno público pertencente ao Município de Fortaleza para outra pessoa (física ou jurídica).



Entretanto, poder-se-ia falar risco de impacto ambiental a depender do que o adquirente pretenda construir no imóvel adquirido. Nesse aspecto, reforça-se que constarão as informações referentes aos parâmetros urbanísticos (de zoneamento e de sistema viário) no edital do leilão, garantindo que o arrematante já disponha das informações necessárias para saber o que pode ou não construir no imóvel a ser adquirido.

Além disso, o adquirente terá que submeter o projeto desejado para o imóvel arrematado à análise da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) para obter as licenças necessárias para quaisquer empreendimentos que venha querer a executar, garantindo que os parâmetros urbanísticos sejam atendidos.

15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DO LEILÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA:

A escolha pela realização de leilão mostra-se a única adequada, uma vez que a legislação vigente – Lei Federal nº 14.133/2021 – determina essa modalidade a que deve ser utilizada quando da alienação de bens imóveis da administração pública, alinhando-se aos objetivos de transparência, eficiência e arrecadação de receitas, promovendo uma gestão patrimonial responsável e sustentável.

Diante do exposto, a equipe técnica do leilão entende ser viável a aplicação da solução demandada conforme as análises realizadas.



ANEXO II - MODELO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO

O **MUNICÍPIO DE FORTALEZA**, por meio da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (SEPOG), situada na Avenida Desembargador Moreira, nº 2875, bairro Dionísio Torres, CEP 60.170-002, Fortaleza/CE:

FAZ SABER que, na data de XX de XXXXXX de 2024, foi levado a **LEILÃO PÚBLICO**, na modalidade eletrônica, no site XXXXXX, o bem público dominial registrado sob o nº XXX_XX, situado na Rua/Avenida XXXXXXXXXXXXX, nº XX, bairro XXXXXXXX, na hora designada no edital de leilão e notificação, através do Leiloeiro Oficial XXXXXX, devidamente autorizado pela Município de Fortaleza, conforme Ata Circunstanciada em anexo.

DESCRIÇÃO DO BEM ARREMATANDO: XXXXX

AValiação: R\$ XXXXXXXX,XX (xxxxxxxxxxxxxx reais)

VALOR DA ARREMATAÇÃO: R\$ XXXXXXXX,XX (xxxxxxxxxxxxxx reais).

Desta forma, o imóvel foi arrematado pelo valor de R\$ XXXXXXXX (xxxxxxxxxxxxxx reais), consagrando-se vencedor XXXXXXXX, devidamente inscrito no CPF/CNPJ Nº XXXX, situada na XXXX, s/nº, bairro XXXX, XXXX – CEP: XXXX, constituído empresa pelo Sr. XXXXX, brasileiro, portadora do CPF nº XXXX, Carteira de Identidade nº XXX, órgão expedidor XXX/XX, que ofertou o melhor lance, no importe de **XXXX (XXXXXX)**, acrescido da comissão do Leiloeiro, equivalente a R\$ XXX (xxxxxxxxxxxxxx reais)

A título de conservação de seus direitos e para que sejam tomadas as devidas providências necessárias junto ao Cartório de Registro de Imóveis, lavramos a presente **CARTA DE ARREMATAÇÃO** que vai assinada pelo representante da Comitente, para que surtam seus efeitos legais.

Em, XX de XXXXX de 2025.

XXXXX
ARREMATANTE
CNPJ: 0XXXXX3

XXXXX
COMITENTE
CNPJ: XXXX

XXXXX
LEILOEIRO(A) OFICIAL



ANEXO III

MINUTA DO CONTRATO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL N. XXX/202X

CONTRATO DE COMPRA E VENDA, QUE ENTRE SI CELEBRAM: DE UM LADO, COMO VENDEDOR, O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO – SEPOG, E DO OUTRO, COMO COMPRADOR, XXXXXXX, ABAIXO QUALIFICADOS, PARA O FIM QUE NELE SE DECLARA.

O **MUNICÍPIO DE FORTALEZA**, por intermédio da **SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO – SEPOG**, inscrita no CNPJ sob o n. 07.965.262/0001-30, situada na avenida Desembargador Moreira, 2875, bairro Dionísio Torres, Fortaleza/CE, CEP 60170-002, doravante denominado **VENDEDOR**, neste ato representado por seu Secretário Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão, **XXXXXXXXXX**, Ato XXX/20XX - GABPREF, publicado no Diário Oficial do Município n. XX.XXX, de XX de XXXX de 20XX, com endereço profissional na av. Desembargador Moreira, 2875, bairro Dionísio Torres, Fortaleza/CE, CEP 60170-002, e de outro lado, como **COMPRADOR**, o senhor **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, portador do RG nº XXXXXXXX, inscrito no CPF sob o nº XXX.XXX.XXX-XX, residente e domiciliado na XXXXXXXXXXXX, nº XXXX, bairro XXXXXXXX, (cidade/estado), CEP XX.XXX-XXX; têm entre si justa e acordada a celebração do presente contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

1.1. O presente contrato de compra e venda tem como fundamento o disposto na **Lei Federal n. 14.133**, de 01 de abril de 2021, **Lei Municipal n. 10.953**, de 06 de novembro de 2019, **Decreto Municipal n. 14.602**, de 27 de fevereiro de 2020, **Decreto Municipal n. 16.012**, de 06 de junho de 2024, **Instrução Normativa n. 0001/2020-SEPOG**, de 01 de junho de 2020, bem como no **Processo Administrativo n. PXXXXXX/20XX**.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1. O presente contrato tem como objeto a compra e venda do lote XX do Anexo A do Edital



de Leilão Público nº XXXX, situado na XXXXXXXX, no bairro XXXXXXXX, destinado originalmente ao uso como XXXXXXXX, oriundo do XXXXXXXX, desafetado com a publicação do Decreto nº XX.XXX, de XX de XXXXXXX de 20XX, o qual se encontra registrado sob a matrícula nº XX.XXX do Xº Cartório de Registro de Imóveis, que assim se descreve e caracteriza:

2.1.1. Um terreno de formato XXXXXX, situado nesta Capital, na XXXXXXXX, bairro XXXXXX, totalizando uma área de **XXXXXm²** (XXXXXXX metros quadrados e XXXXXXX centímetros) e um perímetro de **XXXXXm** (XXXXXXX metros e vinte e XXXXX centímetros), com os seguintes limites e dimensões: **AO NORTE**, por onde mede XX,XXm, em um segmento de (reta/arco), com início no ponto XX (X:XXXXXXX; Y:XXXXXXX) com ângulo interno de XX°XX'XX" e término no ponto XX, no sentido XXXXXXXX e limita-se com XXXXXXXX; **A LESTE**, por onde mede XX,XXm, em um segmento de (reta/arco), com início no ponto XX (X:XXXXXXX; Y:XXXXXXX) com ângulo interno de XX°XX'XX" e término no ponto XX, no sentido XXXXXXXX e limita-se com XXXXXXXX; **AO SUL**, por onde mede XX,XXm, em um segmento de (reta/arco), com início no ponto XX (X:XXXXXXX; Y:XXXXXXX) com ângulo interno de XX°XX'XX" e término no ponto XX, no sentido XXXXXXXX e limita-se com XXXXXXXX; e, **A OESTE**, por onde mede XX,XXm, em um segmento de (reta/arco), com início no ponto XX (X:XXXXXXX; Y:XXXXXXX) com ângulo interno de XX°XX'XX" e término no ponto XX, no sentido XXXXXXXX e limita-se com XXXXXXXX.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DO PAGAMENTO

3.1. O valor do imóvel objeto do presente contrato de compra e venda é de **R\$ XXXXXXXX** (XXXXXXX mil, XXXXXXX reais, e XXXXXXX centavos).

3.2. O pagamento do valor descrito no 3.1 foi realizado, à vista, mediante transferência bancária da Conta n. XXXXXX, Agência n. XXXXX, Banco XXXXXX, de titularidade do senhor XXXXXX, CPF n. XXX.XXX.XXX-XX, para a Conta n. 286290, Agência n. 0008, Banco do Brasil, de titularidade da Secretaria Municipal das Finanças - SEFIN, CNPJ n. 07.965.205/0004-01, conforme comprovante constante nos autos do Processo Administrativo n. PXXXXXX/20XX, pelo que se dá ao COMPRADOR plena, geral, e irrevogável quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento o domínio, a posse, o direito e a ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a torná-lo sempre bom, firme e valioso.

CLÁUSULA QUARTA – DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

4.1. A escritura definitiva de compra e venda do imóvel será outorgada ao COMPRADOR após o pagamento na forma ajustada neste contrato e dos demais encargos nele previstos, ou aos



seus herdeiros ou sucessores, quando for o caso e, em qualquer hipótese, desde que o COMPRADOR tenha cumprido todas as obrigações aqui assumidas, cabendo ao MUNICÍPIO DE FORTALEZA apresentar tão somente o seu título de propriedade e as certidões negativas ou declarações de praxe, inclusive da Previdência Social, correndo as despesas relativas ao imposto de transmissão, se devido, quitações fiscais e emolumentos cartorários por conta exclusiva do COMPRADOR e/ou de seus herdeiros e sucessores, conforme o caso.

CLÁUSULA QUINTA – DAS RESPONSABILIDADES

5.1. O VENDEDOR declara que o imóvel objeto do presente contrato encontra-se nas condições indicadas no Anexo A do Edital de Leilão Público nº XXXX, bem como livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou encargos, inclusive quanto a ações reais e pessoais reipersecutórias e quaisquer ônus reais, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais.

5.2. O **COMPRADOR** declara expressamente, e para todos os fins de direito, que está de acordo com as condições estabelecidas no Edital de Leilão Público nº XXXX, bem como no presente instrumento, assim como as que se seguem:

5.2.1. São de responsabilidade do COMPRADOR todas as despesas e providências decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, incluindo-se as custas e emolumentos devidos aos cartórios de notas e ofício de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, etc.

5.2.2. São de responsabilidade do COMPRADOR as providências cabíveis em relação à necessidade de retificação imobiliária;

5.2.3. A presente compra e venda é feita *ad corpus*, não cabendo ao VENDEDOR qualquer responsabilidade pelos riscos de evicção, conforme Art. 448 do Código Civil.

5.3. O COMPRADOR se responsabiliza pelas declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, quais sejam:

5.3.1. Inexistência de responsabilidade decorrente de tutela, curatela, interdição ou testamentária, porventura a seu encargo;

5.3.2. Veracidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

6.1. Fornecer ao COMPRADOR, todas as informações relacionadas com o objeto do presente contrato.

6.3. Cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR



7.1. Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pelo VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente.

7.2. Responsabilizar-se por todas as despesas necessárias às transferências, tais como, recolhimento do ITBI – imposto sobre transmissão, taxas, alvarás, certidões, escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, inclusive o recolhimento de laudêmio e obtenção autorizadas, ainda que relativo a hipóteses de situações enfiteúticas não declaradas ao tempo da alienação.

7.3. Responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato.

7.4. Além de promover os pagamentos, efetuar o registro do imóvel em seu nome junto ao cartório de registro imóveis competente.

7.5. Adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo.

CLÁUSULA OITAVA – DAS MULTAS E PENALIDADES

8.1. O COMPRADOR estará sujeito às sanções e penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, de 01 de abril de 2021 e suas alterações e no Decreto Municipal nº 15.604 de 28 de março de 2023, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas, podendo a Administração, garantida prévia defesa, aplicar as seguintes sanções:

c) A sanção de **ADVERTÊNCIA** será aplicada na hipótese de descumprimento de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar uma aplicação de sanção mais grave;

d) A sanção de **MULTA** será aplicada ao infrator por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, observando-se os seguintes parâmetros:

b.1) de 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor arrematado, para aquele que:

- 1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame;
- 2) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento;
- 3) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- 4) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
- 5) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;
- 6) deixar de efetuar o pagamento integral do valor arrematado e/ou desistir.

b.2) Em caso de não pagamento, além da pena de multa, o infrator fica sujeito a expedição de título sujeito à protesto e execução pelo Leiloeiro Oficial.



b.3) Caso a infração se dê antes da arrematação, o percentual de que trata o caput e seus incisivos para cálculo da multa incidirá sobre o valor mínimo de cada lote.

b.4) Quando da aplicação da penalidade de multa, deverão ser observadas as atenuantes e excludentes de sua aplicação, tais como as hipóteses de força maior ou caso fortuito, quando devidamente comprovadas pelo infrator.

b.5) o imputado será notificado para recolher a importância devida, por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento da comunicação oficial.

b.6) Decorrido o prazo previsto no item “b.5”, o órgão ou entidade sancionador encaminhará a multa à Procuradoria Geral do Município para que seja inscrita na Dívida Ativa do Município.

c) A sanção de **IMPEDIMENTO DE LICITAR E CONTRATAR** será aplicada, quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

c.1) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

c.2) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.3) não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta.

c.4) A sanção prevista no item “c” impedirá o imputado de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Fortaleza, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

d) A sanção de **DECLARAÇÃO DE INIDONEIDADE PARA LICITAR OU CONTRATAR** será aplicada ao responsável pelas seguintes infrações administrativas:

1) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

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

3) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

4) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

d.1). A sanção de declaração de inidoneidade prevista no item “d” também será aplicada nas infrações administrativas do item “c” que justifiquem a imposição de penalidade mais grave.

d.2). A sanção prevista neste item impedirá o imputado de licitar ou contratar com Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

d.3). A aplicação da declaração de inidoneidade para licitar e contratar com Administração Pública direta e indireta deverá ser precedida de análise jurídica e será de competência exclusiva da autoridade superior.

8.2. A instauração do procedimento administrativo de penalidade será realizada conforme o



capítulo III – DOS PROCESSOS ADMINISTRATIVOS DE PENALIDADE do Decreto Municipal nº 15.604/2023, de 28 de março de 2023.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO

9.1. Operar-se-á a rescisão do presente contrato, com a consequente reversão da posse do imóvel ao VENDEDOR e demais cominações à espécie aplicáveis, sem que assista ao COMPRADOR o direito de qualquer pagamento, restituição ou retenção por benfeitorias, nos casos previstos em lei e ainda:

9.1.1. Se o COMPRADOR ceder ou transferir a terceiros seus direitos e obrigações relativos ao imóvel em venda, antes de concluído o presente processo de alienação, sem o prévio e expresso consentimento do Município de Fortaleza;

9.1.2. Se contra o COMPRADOR for movida qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o imóvel prometido em venda, no todo ou em parte;

9.1.3. Se o COMPRADOR incidir em insolvência;

9.1.4. Se verificada não ser verdadeira qualquer das declarações feitas pelo COMPRADOR ao Município de Fortaleza;

9.1.5. Se houver infração de qualquer cláusula do Edital ou do presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

10.1. Fica eleito o Foro do Município de Fortaleza do Estado do Ceará, para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução deste contrato, que não puderem ser resolvidas na esfera administrativa ou por meio da conciliação e mediação, nos moldes do art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/2021.

E, por estarem de acordo, foi mandado lavrar o presente contrato, que está visado pela Assessoria Jurídica da CONTRATANTE, e do qual se extraíram 3 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, as quais, depois de lidas e achadas conforme, vão assinadas pelos representantes das partes e pelas testemunhas abaixo.”

Fortaleza/CE, data da assinatura digital.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secretaria Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão
MUNICÍPIO DE FORTALEZA
assinado digitalmente



FORTALEZA
PREFEITURA

SECRETARIA MUNICIPAL DAS
LICITAÇÕES DE FORTALEZA

SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO
EDITAL DE LEILÃO PÚBLICO Nº 10405 PROCESSO ADM. P481756/2024
LEILÃO ONLINE (TIPO MAIOR LANCE)

FL|64

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

COMPRADOR

CPF/CNPJ: XXXXXXXXXXXX

Testemunhas:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CPF: XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CPF: XXXXXXXXXXXX

SECRETARIA MUNICIPAL DAS LICITAÇÕES DE FORTALEZA

Avenida Heráclito Graça, nº 750 • Centro • CEP 60.140-060 • Fortaleza, Ceará, Brasil
(85) 2028-0462 • e-mail: licitacao@selifor.fortaleza.ce.gov.br



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número E4FRF8WJ

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4366849 e código E4FRF8WJ

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR: