



EDITAL DE LEILÃO 02/2025

Prefeitura Municipal de Faxinal do Soturno-RS
Processo Administrativo nº 1373/2025
Tipo de Julgamento: Maior Lance

Leilão para venda de bens inservíveis.

O MUNICÍPIO DE FAXINAL DO SOTURNO, através do seu Prefeito Municipal no uso de suas atribuições, e em conformidade com a Lei 14.133/2021, TORNA PÚBLICO, para conhecimento dos interessados que **às 09h00min do dia 04 de novembro de 2025**, sito a R. Júlio de Castilhos, 609, Faxinal do Soturno - RS, CEP 97220-000 - Prefeitura Municipal de Faxinal do Soturno em sua Sala de Reuniões, proceder-se-á o LEILÃO PÚBLICO, conforme ANEXOS I deste Edital. O presente Edital também encontra-se a disposição dos interessados, disponibilizado no site oficial do município de Faxinal do Soturno-RS, pelo site www.faxinaldosoturno.rs.gov.br, além de na plataforma já mencionada.

1. OBJETO

1.1. O presente Leilão 02/2025, tem por objeto a venda de bem imóvel inservível, descrito no ANEXO I – Descrição do Lote e Laudo de Avaliação, identificados, avaliados e no estado em que se encontram não podendo ser imputada ao Leiloeiro Oficial e/ou ao Município de Faxinal do Soturno-RS, qualquer responsabilidade sobre a qualidade, estado de conservação e funcionamento dos referidos bens.

2. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar do Leilão todos os interessados, pessoas físicas ou jurídicas que atendam as exigências do presente edital, desde que devidamente inscritas no CPF (Cadastro de Pessoa Física) e maiores de 18 anos ou no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas), este, devidamente acompanhado pelo contrato social e por procuração específica do



Rua Júlio de Castilhos, 609
Faxinal do Soturno/RS
CEP 97220-000
CNPJ 88.488.341/0001-07

(55) 3263 3700
administracao@faxinal.com
www.faxinaldosoturno.rs.gov.br



seu representante. Em ambos os casos devidamente identificado.

2.2. O arrematante terá que, obrigatoriamente, apresentar a seguinte documentação, no ato da arrematação, ao funcionário do Leiloeiro Oficial e/ ou a Comissão de Licitação, via plataforma digital, conforme segue:

a) Pessoas Físicas:

- a.1.** Carteira de identidade;
- a.2.** Comprovante de inscrição no CPF (Cadastro de Pessoas Físicas);
- a.3.** Comprovante de endereço;

b) Pessoas Jurídicas:

- b.1.** Registro comercial, no caso de empresa individual; ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores; inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada de prova de diretoria em exercício.
- b.2.** cédula de identidade dos sócios-proprietários da empresa.
- b.3.** Comprovante de inscrição no CNPJ (Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas).

2.3. Não poderão participar deste leilão:

- a.** Os que, por enfermidade ou deficiência mental, não tiverem o necessário discernimento das práticas de seus atos;
- b.** Menores de 18 anos;
- c.** Pessoas físicas ou jurídicas que deixaram de cumprir suas obrigações em Leilões anteriores;
- d.** Servidores Públicos do Município;
- e.** Aqueles que estejam cumprindo sanções impeditivas de participação em licitação no Município ou em todo território nacional.

3. OBJETO E VISITAÇÃO

3.1. O bem em licitação constitui **1 (um)** item descrito e relacionado no ANEXO I, deste Edital, e, que se encontra à disposição dos interessados para vistoria, em dias úteis, nos seguintes horários: 09h00min às 11h30min e das 13h30min às 16h00min, mediante prévio agendamento com a servidora Mirela Schramm Tonetto, Engenheira Civil. **O agendamento poderá ser realizado pelo telefone 0800 090 8529.**

3.2. As vistorias somente poderão ser realizadas no local cito a Rodovia ERS 149, s/n, Linha Nova Palma, interior do município de Faxinal do Soturno/RS.



3.3. Qualquer dano ocasionado por visitante em vistoria será apurado e cobrado administrativa e/ou judicialmente.

3.4. O bem (lote) que, por qualquer causa, não venham a ser leiloados, poderá ser novamente apregoados, no decurso do evento.

3.5. O bem será vendido no estado em que se encontram, não havendo nenhuma garantia.

4. LANCES

4.1. Os interessados deverão formular proposta inicial redigida previamente na plataforma eletrônica, a partir do preço mínimo estabelecido, e, após, serão efetuados lances crescentes e sussecivos, com intervalo mínimo de R\$ 100,00 (cem reais), considerando-se vencedor o licitante que houver proposto a maior oferta em moeda corrente do país.

5. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

5.1. A deliberação quanto à homologação e à adjudicação do objeto do leilão será feita com base no art. 31, da Lei Federal nº 14.133/21.

6. FORMA DE PAGAMENTO E RECEBIMENTO DO OBJETO ARREMATADO.

6.1. O pagamento será À VISTA, mediante transferência bancária, no prazo de 02 (duas) horas úteis após a adjudicação da venda;

6.2. A Administração convocará o vencedor, dentro do prazo de 10 (dez) dias a contar da homologação, para assinar o respectivo contrato de compra e venda, momento em que deverá ser integralizado o valor; a escrituração do imóvel correrá por conta do adquirente, assim como todas as despesas cartorárias e tributárias incidentes na alienação.

6.3. Efetivada a assinatura do contrato de compra e venda e a integralização do pagamento, o adquirente deverá proceder a escrituração, matrícula e transferência de cadastro imobiliário no prazo de 30 (trinta) dias.

6.4. Todo e qualquer custo de transferência de titularidade será arcado pelo arrematante.



7. DO BEM NÃO RETIRADOS

7.1. Uma vez integralizado o pagamento, o Município de Faxinal do Soturno/RS, exime-se de toda e qualquer responsabilidade pela perda total ou parcial e avarias que venham a ocorrer nos bens arrematados e não retirados dentro do prazo previsto neste edital.

7.2. Serão declarados abandonados os bens arrematados e não retirados num prazo de trinta (30) dias, contados da data do arremate e o arrematante será considerado “DESISTENTE”, independente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo o direito ao bem arrematado, o qual será reincorporado ao Patrimônio do Município.

7.3. Caso haja algum dano ou extravio do lote, depois de decorrido o prazo de finalização, não poderá ser imputada ao Leiloeiro Oficial e/ou ao Município qualquer responsabilidade.

7.4. Em caso de desistência, o arrematante desistente terá o prazo de 30 (trinta) dias, após a decretação da desistência, para se dirigir ao setor de tesouraria da Prefeitura Municipal para solicitar a devolução do valor pago, sem prejuízo da retenção da multa cabível.

7.5. O bem arrematado deve ser recebido no estado em que se encontra sob a responsabilidade total do arrematante, bem como mão-de-obra e equipamentos necessários, não cabendo ao Leiloeiro Oficial ou ao Município nenhuma responsabilidade sobre a mesmo.

8. DA ATA

8.1. Após o Leilão será emitida ata circunstanciada, na qual figurarão o bem vendido, bem como a correspondente identificação do arrematante e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

8.2. A ata será assinada ao seu final, pelo leiloeiro pela equipe de apoio.

9. DAS IMPUGNAÇÕES

9.1. Impugnações ao leilão deverão ser apresentadas via plataforma eletrônica portaldecompraspublicas.com.br, nos prazos e termos da legislação vigente.

10. DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO



10.1. Quanto ao leilão, antes da retirada dos arrematados, o Prefeito Municipal, poderá no interesse público, quer de ofício, quer mediante provocação de terceiros, revogá-lo parcial ou totalmente, devendo, no caso de ilegalidade, anulá-lo.

11. PENALIDADES

11.1. A inobservância às prescrições impostas por este Edital, em especial quanto ao pagamento e a desistência, sujeita o licitante às penalidades indicadas no Art. 156 da Lei Federal 14.133/21.

12. DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. O lote será apregoado como bem convier às necessidades do certame.

12.2. O arrematante declara para todos os fins e efeitos, ter conhecimento das normas publicadas no edital e divulgadas e de ter examinado os bens descritos, tendo ainda pleno conhecimento de que os referidos são usados, não foram revisados, nem mesmo reconicionados e não estão em período de garantia do fabricante, considerando, portanto, esta aquisição no estado e conservação em que se encontra (*ad corpus*).

12.3. Ao sinalizar o valor do lance, o arrematante declara para todos os fins e efeitos, que no dia aberto para visitação, examinou devidamente o bem arrematado e teve ampla oportunidade de contar com a assessoria de técnicos de sua confiança. Declara também, estar ciente que o Município não se enquadra na condi o de fornecedor, intermediário ou comerciante e que o Leiloeiro Oficial é um mero mandat rio, ficando assim, eximidos de eventuais responsabilidades por vícios ou defeitos ocultos do (s) bem (ns) alienado (s), nos termos do artigo 1.102 do Código Civil Brasileiro, como também por indenizações, trocas, consertos, compensações financeiras em qualquer hipótese ou natureza.

12.4. A participação dos licitantes no leilão implica no conhecimento e na plena e irretratável aceitação dos termos deste edital e de seus anexos. Em nenhuma hipótese são aceitas desistências dos arrematantes ou alegações de desconhecimento destas condições para eximir-se da obrigação assumida.

12.5. O leilão do lote referido neste edital ficará a cargo de leiloeiro oficial do Município.



12.6. Qualquer informação ou esclarecimento de dúvidas sobre o leilão poderá ser obtida através do telefone (055) 31120103, ramal 211, para o endereço eletrônico licitacao@faxinaldosoturno.rs.gov.br, bem como a verificação do bem poderá ser feita mediante prévio agendamento com a servidora Mirela Schramm. **O agendamento poderá ser realizado pelo telefone 08000908529.** Ficando os interessados **obrigados** a acessá-la para a obtenção das informações prestadas pelo leiloeiro.

Faxinal do Soturno, 08 de outubro de 2025.

Este edital foi devidamente examinado e aprovado por essa assessoria jurídica.

Em ____/____/____

Edson Lorenzoni Junior
OAB/110.143

Lourenço Domingos Moro
Prefeito Municipal

Registre-se e publique-se.

Em____/____/____



ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Faxinal do Soturno - RS

Secretaria de Administração e Gestão Financeira

Necessidade da Administração: Alienação de bem imóvel localizado na Rodovia ERS 149, S/N, Linha Nova Palma, Interior, Faxinal do Soturno - RS.

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

O presente termo tem por objeto a alienação de terra rural, com área superficial de 2.000m² (dois mil metros quadrados) com edificação térrea de 166,17 m² - (cento e sessenta e seis virgula dezessete metros quadrados), localizado na Linha do Soturno, neste município, a qual confronta-se: ao **norte**, onde mede 50m (cinquenta metros), com uma estrada vicinal; ao **sul**, onde mede 50m (cinquenta metros), com terras do segundo permutante; ao **leste**, onde mede 40m (quarenta metros), com a estrada geral dos Municípios de Faxinal do Soturno e Nova Palma; e a **oeste**, onde mede 40m (quarenta metros), com terras do segundo permutante.

Objeto: Fração de terras rural registrada sob matrículas nº 4.127, proprietário: Município de Faxinal do Soturno, inscrita no CNPJ 88.488.341/0001-07.

Localização: Rodovia ERS 149, s/n, Linha Nova Palma, interior do município de Faxinal do Soturno/RS.

Dimensões: Área 2.000,00m² = 0,20 hectares.

Área benfeitoria: Edificação térrea, com área total de 166,17m², com as seguintes características: paredes internas e externas em alvenaria, laje em concreto, telhas cerâmicas, piso parquet e cerâmico, janelas e portas externas em ferro e portas internas em madeira.

Observações: Local possui um amplo pátio com grama, além de horta e árvores frutíferas. Possui energia elétrica, água de poço, cercamento da propriedade e acesso por via asfaltada pela ERS 149). **Os móveis, toldos e cobertura externa de acesso não fazem parte do objeto da alienação e serão removidos.**

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o estudo técnico preliminar anexo, conclui-se pela venda como opção mais eficaz e eficiente para a presente demanda.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme Lei Federal 14.133/2021, a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do artigo 6º, da referida lei,



vincula a administração pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

4. REQUISITOS DA VENDA

- 4.1. Para estar apto a ofertar lances para a aquisição do imóvel exposto, o interessado deverá ser capacitado para contratar, nos termos da legislação em vigor.
- 4.2. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.
- 4.3. O leilão ocorrerá de forma eletrônica em portal designado pela administração municipal via edital de leilão. Os lances serão exclusivamente de forma virtual.
- 4.4. Os participantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.
- 4.5. O preço de arrematação será o lance mais alto dentre os oferecidos pelos participantes, respeitado o lance mínimo estabelecido pelo Laudo de Avaliação.
- 4.6. Correrão por conta do arrematante do imóvel todos os ônus referentes a impostos, taxas, multas e outras obrigações de quaisquer naturezas associados à aquisição do imóvel arrematado no leilão.
- 4.7. O arrematante vencedor deverá efetuar o pagamento à **VISTA** da quantia devida, em até 2h (duas) úteis, em conta corrente indicada pela administração municipal.

5. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR/PRESTADOR DE SERVIÇO

Conforme disposto no item 4, o futuro contratado será selecionado mediante processo licitatório na modalidade **leilão presencial**, com o maior valor de lance, com base no artigo 31 da Lei Federal 14.133/2021. Opta-se pela realização do leilão presencial por garantir maior transparência, competitividade entre os participantes e segurança jurídica ao processo, além de possibilitar ampla participação, inclusive de interessados sem acesso à internet. Já houve outra tentativa de realizar a alienação dessa mesma área e o processo foi deserto, por isso o Município opta, nesta tentativa, de realizar a alienação por leilão presencial.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA VENDA

Estima-se para a alienação almejada o valor mínimo de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**.

Faxinal do Soturno, 16 de setembro de 2025.

Eduardo Garlet Prestes
Secretário de Administração e Gestão Financeira



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1



Figura 01 – Imagem do local

Fração de terras rural com benfeitoria, localizada na
Rodovia ERS 149, s/n, Linha Nova Palma, interior,
Faxinal do Soturno/RS



LAUDO DE AVALIAÇÃO

2

Objeto

Fração de terras rural registrada sob matrículas nº 4.127.

Proprietário: Prefeitura Municipal de Faxinal do Soturno, inscrita no CNPJ 88.488.341/0001-07.

Objetivo

Determinação do valor de mercado do imóvel.

Finalidade

Venda.

Localização

Rodovia ERS 149, s/n, Linha Nova Palma, interior do município de Faxinal do Soturno/RS.

Dimensões da Fração de terras

Área: 2000,00m² = 0,20 hectares.

Área Benfeitoria(s)

Edificação térrea, com área total de 166,17m², com as seguintes características: paredes internas e externas em alvenaria, laje em concreto, telhas cerâmicas, piso parquet e cerâmico, janelas e portas externas em ferro e portas internas em madeira.

Observações:

Local possui um amplo pátio com grama, além de horta e árvores frutíferas.

Possui energia elétrica, água de poço, cercamento da propriedade e acesso por via asfaltada pela ERS 149).



Resultados da avaliação

Valor da área: R\$ 140.000,00

Valor da benfeitoria: R\$ 90.000,00

Valor de mercado do imóvel R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais).

3

Fotos do Local:



Figura 02 – Imagem da edificação.



4

Figura 03 – Imagem da edificação e do pátio.



Figura 04 – Imagem do pátio e da rodovia de acesso.



5

Figura 05 – Imagem do pátio e horta



Figura 06 - Lateral da edificação



6

Figura 07 – Horta e árvores frutíferas.



Figura 08 – Fotos internas da edificação.



7

Figura 09 – Fotos internas da edificação.



Figura 10 – Fotos internas da edificação.

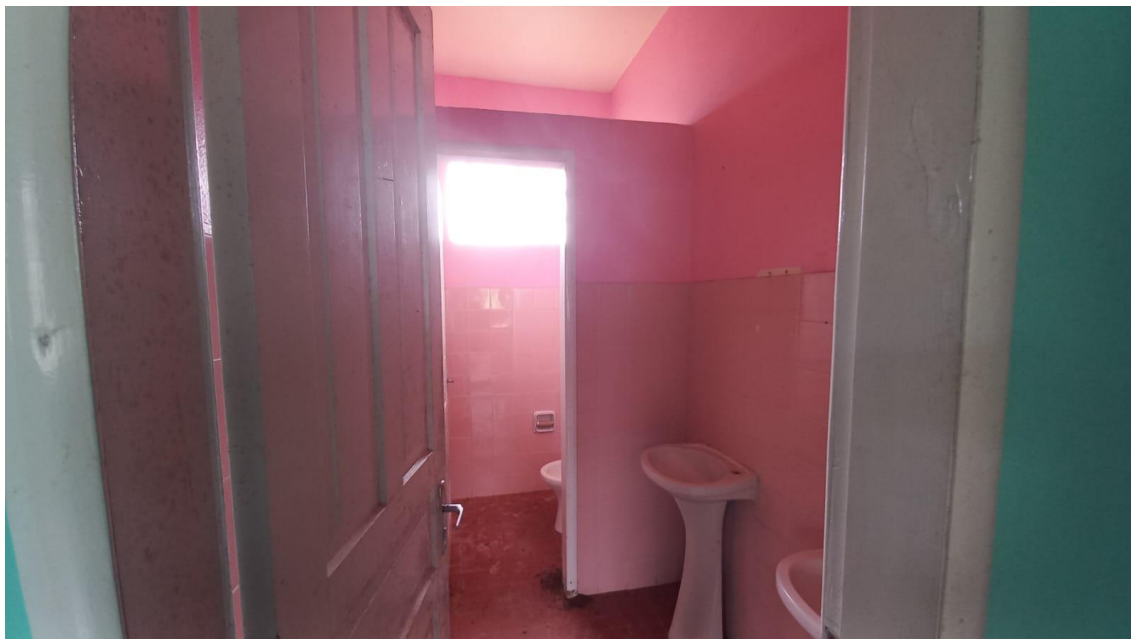


8

Figura 11 – Fotos internas da edificação



Figura 12 – Fotos internas da edificação



9

Figura 13 – Fotos internas da edificação – banheiro



Figura 14 – Fotos interna da edificação.



Obs: Os móveis, toldos e a cobertura externa de acesso serão retirados do local pela Prefeitura Municipal e não fazem parte do valor de venda.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

10

Avaliadores

Clóvis Vicente Benetti - Secretário de Obras e Serviços Públicos

Eduardo Garlet Prestes - Secretário de Administração e Gestão Financeira

Mirela Schramm Tonetto - Engenheira Civil

Kelli Manfio - Supervisora de Projetos e Engenharia

Luísa Dallanora Vendruscolo - Fiscal Tributária

Clovis Vicente Benetti
Secretário de Obras e Serviços Públicos

Eduardo Garlet Prestes
Secretário de Administração e Gestão Financeira

Mirela Schramm Tonetto
Engenheira Civil

Kelli Manfio
Supervisora de Projetos e Engenharia

Luísa Dallanora Vendruscolo
Fiscal Tributária

Faxinal do Soturno/RS, 11 de setembro de 2025.



Rua Júlio de Castilhos, 609
Faxinal do Soturno/RS
CEP 97220-000
CNPJ 88.488.341/0001-07

(55) 3263 3700
administracao@faxinal.com
www.faxinaldosoturno.rs.gov.br



PARECER JURÍDICO – LEILÃO PRESENCIAL Nº 02/2025

Município de Faxinal do Soturno

Assunto: Alienação de bem imóvel público – Leilão Presencial nº 02/2025

Processo Administrativo nº: ____/2025

Modalidade: Leilão Presencial – Tipo Maior Lance

I – RELATÓRIO

Cuida-se de análise jurídica referente à instauração de processo administrativo para a alienação de bem imóvel público pertencente ao Município de Faxinal do Soturno/RS, localizado na Rodovia ERS 149, Linha Nova Palma, devidamente matriculado sob o nº 4.127, com área total de 2.000 m² e edificação de 166,17 m², conforme descrito no Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência expedidos pela Secretaria Municipal de Administração e Gestão Financeira.

O imóvel foi anteriormente utilizado pela APAE de Faxinal do Soturno, encontrando-se atualmente desocupado e sem destinação pública específica. Diante da ociosidade do bem e dos custos de manutenção, a Administração propõe sua alienação, com fundamento na Lei Municipal nº 2.836/2024, que autoriza a venda do imóvel.

A modalidade escolhida é o Leilão Presencial, tipo maior lance, conforme disposto no art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo sido descartada a forma eletrônica diante de tentativa anterior deserta. O Edital de Leilão nº 02/2025 e seus anexos foram elaborados em conformidade com a legislação vigente e submetidos à análise desta Assessoria Jurídica.

II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Competência e fundamento legal

A alienação de bens imóveis públicos deve observar o disposto no art. 89 da Lei Federal nº 14.133/2021, que estabelece o leilão como modalidade de licitação própria para alienação de bens da Administração Pública, e no art. 17, I, “b” da Lei nº 8.666/1993, aplicável de forma subsidiária até o fim do período de transição previsto no art. 191 da Lei nº 14.133/2021.



O processo administrativo contém os elementos exigidos:

- Autorização legislativa pela Lei Municipal nº 2.836/2024;
- Avaliação prévia do imóvel e definição de valor mínimo (R\$ 230.000,00);
- Justificativa da venda com base em critérios de eficiência e economicidade;
- Elaboração de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência, devidamente anexados;
- Edital com regras claras e critérios objetivos de julgamento.

Assim, a Administração cumpre todos os requisitos legais para promover a alienação do bem imóvel.

2. Modalidade e forma de realização

Nos termos do art. 6º, XL, e do art. 31 da Lei nº 14.133/2021, a alienação de bens públicos deve ocorrer pela modalidade leilão, sendo vencedor aquele que oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação.

A opção pelo leilão presencial, devidamente motivada no Termo de Referência, é juridicamente válida, visto que a legislação não restringe a forma de realização à via eletrônica, permitindo à Administração optar pela modalidade presencial sempre que está se mostrar mais eficiente para atingir o interesse público.

No caso concreto, o leilão presencial se mostra mais adequado, pois:

- garante maior participação de interessados sem acesso à internet;
- amplia a competitividade e transparência;
- e visa assegurar a efetiva alienação do bem, após tentativa anterior frustrada de leilão eletrônico.

3. Requisitos procedimentais

O edital apresenta regularidade formal e material, atendendo aos princípios da legalidade, publicidade, isonomia e eficiência.

Verifica-se que o documento:

- define o objeto e o critério de julgamento (maior lance);



- estabelece condições de participação, pagamento e prazos;
- prevê responsabilidade do arrematante pelos encargos fiscais e cartorários;
- contém cláusulas sobre revogação, anulação e penalidades;
- assegura a publicidade do certame no site oficial do Município e na sede administrativa.

Tais elementos atendem ao disposto nos arts. 5º, 63, 64 e 89 da Lei nº 14.133/2021.

4. Avaliação e valor mínimo

O Laudo de Avaliação anexo fixou o valor de referência em R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), observando o disposto no art. 89, §2º da Lei nº 14.133/2021, que exige a prévia avaliação como parâmetro mínimo de lance.

5. Aspectos patrimoniais e de conveniência

A alienação se mostra oportuna e conveniente à Administração, uma vez que o imóvel se encontra sem utilização pública, gerando ônus de manutenção e deterioração patrimonial. A venda permitirá otimização do patrimônio municipal, entrada de receita e reinvestimento em políticas públicas, em conformidade com o princípio da eficiência (art. 37, caput, CF).

6. Riscos e cautelas

Recomenda-se à Administração:

- manter registro fotográfico e documental do bem alienado;
- garantir publicidade ampla do edital em meios oficiais;
- assegurar o arquivamento dos laudos e portarias correlatas;
- observar rigorosamente as formalidades da Lei nº 14.133/2021.



III – CONCLUSÃO

Diante do exposto, opino pela viabilidade jurídica da alienação do imóvel público descrito no Edital de Leilão nº 02/2025, por meio de leilão presencial do tipo maior lance, promovido pelo Município de Faxinal do Soturno/RS, conforme as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 2.836/2024.

O processo administrativo reúne os requisitos legais, formais e materiais exigidos, estando apto para prosseguimento, não havendo óbice jurídico à continuidade do certame.

Sugere-se a continuidade do procedimento, observando as recomendações acima, de modo a garantir legalidade, transparência e eficiência na execução do leilão.

Faxinal do Soturno/RS, 09 de outubro de 2025.

Edson Lorenzoni Junior

OAB/RS 110.143



Nome: Edson Lorenzoni
CPF: ***.590.170-**

Assinado com certificado digital avançado

Documento assinado digitalmente em 09/10/2025 14:59:02
Acesse o endereço: <https://sl.gov.br.cloud/PrTet> para
verificar a autenticidade.

