LEILÃO 003-2026

PROCESSO Nº 0125/2026

TIPO: MAIOR LANCE – POR ITEM

1- DO PREÂMBULO

1.1 O MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA/MT, torna público, para conhecimento de quem possa interessar, que realizará a licitação na modalidade LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, do tipo MAIOR LANCE, para alienação de bens imóveis, nas características e quantidades descritas no "ANEXO I – Termo de Referência", em conformidade com a Lei Federal 14.133 de 01/04/2021 e legislações correlatas, nos termos do Sistema/Plataforma (Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil - BLL), e, pelas condições previstas neste Edital.

2- DO LOCAL, DA DATA E DO HORÁRIO

2.1- LOCAL

2.1.1- O leilão eletrônico ocorrerá, por meio do endereço eletrônico – BLL – Bolsa de Licitações e Leilões do Brasil (http://www.bll.org.br), mediante cadastro, conforme item 6 deste Edital.

2.1.2- Informações adicionais, relativas ao leilão, serão prestadas pelo Leiloeiro Administrativo, por meio do e- mail pregao@aguaboa.mt.gov.br ou no Telefone 66-3468-6400, bem como no Departamento de Licitações na Av. Planalto - nº 410 - Centro – Água Boa - MT.

2.2- DATA E HORÁRIO

2.2.1 RECEBIMENTO DAS PROPOSTAS DE PREÇOS: Até às 09:00 horas do dia 02/12/2026.

2.2.2-ABERTURA E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS: ás 09:30 horas do dia 02/12/2026.

2.2.3- CRITÉRIO DE JULGAMENTO: MAIOR LANCE POR ITEM, a partir da avaliação.

2.2.4- MODO DE DISPUTA: Aberto

2.2.5- LINK PARA REALIZAÇÃO DA SESSÃO DA DISPUTA: https://www.bll.org.br

2.2.6-REFERÊNCIA DE HORÁRIO: Horário de Brasília/DF.

2.3- DA ALTERAÇÃO DE DATA

2.3.1- Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer impedimento para a realização do Pregão na data marcada, a sessão será transferida conforme programação da agenda do setor de licitações, inclusive, na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, só iniciando-se e vencendo os prazos em dias de expediente na Prefeitura deste Município. A divulgação deste será por meio de comunicação oficial (Diário Oficial dos Municípios do Estado de Mato Grosso - AMM), no site da Prefeitura Municipal e no Sistema/Plataforma.

2.3.2 - Nos casos em que houver necessidade de realizar sessões além da inicial, as novas datas serão divulgadas por meio de comunicação oficial (Diário Oficial dos Municípios do Estado de Mato Grosso - AMM), no site da Prefeitura Municipal e no Sistema/Plataforma.

3- DO OBJETO

3.1- Alienação de bem imóvel de propriedade do Município de Água Boa - MT, conforme relacionado no ANEXO I deste edital.

3.2- As dimensões dos imóveis informadas no Anexo I e no respectivo contrato de compra e venda são de carácter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, 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.

4- DA VISTORIA DOS BENS

4.1. Os bens imóveis objeto deste leilão poderão ser visitados no período da **data de publicação** até as 08:00 do dia 08/12/2026, das 8:00 às 11:00 e 13:00 às 17:00 horas, sem a necessidade de acompanhamento, acompanhando as coordenadas apresentadas no Termo de Referencia (Anexo I).

4.2. A realização da vistoria é opcional e a não realização, não implica em desclassificação de participação no certame. Não obstante, os imóveis serão alienados no estado e condições de conservação e ocupação que se encontram, e sem garantia, não cabendo ao Município, ao leiloeiro, à Comissão Permanente de Avaliação, Alienação de Bens a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, pressupondo-se, a partir do oferecimento da proposta, o conhecimento das características e situação dos imóveis, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

5- DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO

5.1. Pessoa Física

5.1.1. Poderão participar destes leilões pessoas físicas, maiores de 18 anos ou emancipadas, que atendam todas as exigências estabelecidas neste Edital e seus Anexos, devendo apresentar os seguintes documentos originais em bom estado de conservação:

5.1.1.1. Documento de Identificação com foto e válido em todo território nacional

5.1.1.2. Cadastro de Pessoa Física – CPF;

5.1.1.3. Comprovante de emancipação, quando for o caso;

5.1.1.5. Comprovante de endereço atualizado emitido em até 90 (noventa) dias;

5.1.1.6. Procuração com firma reconhecida, quando for o caso.

5.1.1.7. Os interessados deverão, ainda, aceitar eletronicamente/digitalmente na etapa do cadastramento no Sistema Eletrônico de Leilões a declaração (ANEXO II) do Edital.

5.2. Pessoa Jurídica

5.2.1. Poderão participar destes leilões pessoas jurídicas que atendam todas as exigências estabelecidas neste Edital e seus Anexos, devendo apresentar os seguintes documentos:

5.2.1.1. Documento de Identificação com foto e válido em todo território nacional do representante legal;

5.2.1.2. Cadastro de Pessoa Física – CPF do representante legal**;**

5.2.1.3. Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

5.2.1.4. Comprovante de endereço da Pessoa Jurídica atualizado emitido em até 90 dias;

5.2.1.5. Ato constitutivo e respectivas alterações.

5.2.1.6. Procuração com firma reconhecida, quando for o caso.

5.2.1.7. Os interessados deverão, ainda, aceitar eletronicamente/digitalmente na etapa do cadastramento no Sistema Eletrônico de Leilões a declaração (ANEXO II) do edital.

5.3. Estarão impedidos de participar de qualquer fase desta licitação:

5.3.1. Pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem nas vedações previstas no artigo 9º e 14 da Lei nº 14.133/2021;

5.3.2. Qualquer pessoa que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com o Prefeito, Vice-Prefeito ou com servidores públicos que desempenhem função na licitação ou atuem na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles sejam cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.

5.3.3. Pessoas físicas ou jurídicas suspensas temporariamente de participar de licitação e de contratar com o município de Água Boa;

5.3.4. Pessoas físicas ou jurídicas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública;

5.4. A participação nesta licitação implica, automaticamente, na aceitação integral dos termos deste edital, seus anexos, leis aplicáveis, bem como no conhecimento por parte do proponente das atuais condições dos bens leiloados.

5.5. Não será exigido registro cadastral prévio, e não haverá fase de habilitação, contudo será necessário para fins de participação e operacionalização do certame que os interessados possuam login e senha junto à plataforma BLL.

5.6- Os documentos exigidos nos itens 5.1 e 5.2 e subitens, deverão ser enviados por meio do sistema, através do campo **"Documentos Complementares – Pós Disputa"** em formato digital, no prazo de 02 (DUAS) HORAS, juntamente com o comprovante de pagamento correspondente ao item arrematado.

5.7. Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo Arrematante. Uma vez ofertado e aceito o lance, será irretratável e irrevogável, não se admitindo a sua desistência, sob pena de aplicação de multa e proibição de participação em demais leilões promovidos

pelo município de Água Boa/MT.

6. DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA ELETRÔNICO

6.1. O interessado em participar do presente Leilão Eletrônico deverão se credenciar junto ao sistema BLL, plataforma utilizada para realização do certame, cabendo aos interessados o atendimento das normas de Cadastramento, Certificação e Credenciamento do sistema.

6.2 - Responsabilizar-se formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assumir como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros;

6.3 - Acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão; e

6.4 - Comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a segurança, para imediato bloqueio de acesso.

6.5 - A participação no Leilão, na Forma Eletrônica se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preço, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observando data e horário limite estabelecido.

7- DO PROCEDIMENTO

7.1- DA APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA INICIAL FECHADA

7.1.1- Após a divulgação do edital, o licitante interessado em participar do leilão eletrônico encaminhará, exclusivamente, via sistema, sua proposta inicial até a data e o horário estabelecidos para abertura da sessão pública.

7.1.2- O licitante declarará em campo próprio do sistema (Anexo II):

I - a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração;

II - o pleno conhecimento e a aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital; e

III - responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema diretamente ou por intermédio de seu representante, assumidas como firmes e verdadeiras.

7.1.3- As informações declaradas no sistema na forma do item anterior permitem a participação dos interessados no leilão, na forma eletrônica, e não constituem registro cadastral prévio.

7.1.4- O licitante, quando do registro da proposta, nos termos do disposto no item 7.1.1, poderá parametrizar o seu valor final máximo e obedecerá às seguintes regras:

I - aplicação do intervalo mínimo de diferença de valores ou de percentuais entre os lances, se houver, que incidirá tanto em relação a lances intermediários quanto a lance que cobrir a melhor oferta;

II - envio automático de lances pelo sistema, respeitado o valor final máximo estabelecido e o intervalo de que trata o inciso I.

III -ofertar lance em até dois ites (lotes), por CPF.

7.1.5- O valor final máximo de que trata o caput poderá ser alterado pelo licitante durante a fase de disputa, desde que não assuma valor inferior a lance já registrado por ele no sistema.

7.1.6- O valor máximo parametrizado na forma do caput possuirá caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou para a entidade contratante e poderá ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle externo e interno.

7.1.7- Cabe ao licitante acompanhar as operações no sistema.

7.1.8- É de responsabilidade do licitante o ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou por sua desconexão.

7.2- DA ABERTURA DA SESSÃO PÚBLICA E DO ENVIO DE LANCES

7.2.1. Na data e horário estabelecidos no edital, o procedimento será automaticamente aberto pelo sistema para envio de lances públicos e sucessivos por período de 02 (duas) horas.

7.2.2. Os lances ocorrerão exclusivamente por meio do sistema BLL.

7.3- DO ENVIO DE LANCES

7.3.1- Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo através de oferta de lances na modalidade exclusivamente ELETRÔNICA, no endereço eletrônico (http://www.bll.org.br), por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos aviso de leilão.

7.3.2. A partir da publicação do edital de leilão e após estar com "login" e "senha" habilitados a participar, o interessado poderá enviar lance(s) antecipadamente à sessão pública, no(s) lote/item(s) de seu interesse, deixando- o(s) registrado(s) no sistema.

7.3.3. No caso de haver lances já ofertados no momento do início do leilão, serão respeitados os lances já registrados, e seguir-se-á o leilão pelo último lance registrado, considerando-se vencedor o licitante que houver apresentado a maior oferta.

7.3.4. Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado antecipadamente, conforme item 7.3.2.

7.3.4- Os lances virtuais (via internet) ofertados antecipadamente pelos licitantes, previamente cadastrados no site (http://www.bll.org.br), conforme subitem 7.3.2 deste Edital, terão validade apenas para o dia e horário do leilão.

7.3.5. Cabe ao licitante acompanhar as operações no sistema, sendo de sua responsabilidade o ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou por sua desconexão, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.

7.3.6. Os interessados efetuarão sucessivos lances eletrônicos, a partir do VALOR MÍNIMO definido para cada ITEM de acordo com o "ANEXO I – Relação de ITENS deste Edital, considerando-se vencedor o

licitante (comprador) que houver apresentado a MAIOR LANCE POR ITEM.

7.3.7. O licitante somente poderá oferecer valor superior ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema.

7.3.8. O licitante poderá oferecer lances sucessivos, desde que superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

7.3.9. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, ainda que de licitantes distintos, registrando-se no sistema aquele que for recebido primeiro.

7.3.10. O valor de incremento dos lances será fixo e definido por item no endereço eletrônico (http://www.bll.org.br) e informado no ANEXO I do Edital – Termo de Referência, não sendo aceitos valores inferiores e nem fracionados.

7.3.11. Durante o procedimento, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante.

7.3.12. Os itens terão horário de fechamento dado pelo sistema.

7.3.13. Uma vez aceito o lance, não se admitirá, em hipótese alguma, a sua desistência por qualquer das partes, ficando o participante sujeito às penalidades previstas na Lei nº 14.133/21.

7.3.14. O Município de Água Boa/MT não se responsabiliza por eventuais danos ou prejuízos que os usuários venham a ter em razão de problemas técnicos, operacionais ou falhas na conexão, que podem ocorrer e que com isso impeçam a participação no processo, tendo em vista que os serviços de acesso à internet são fornecidos por terceiros, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7.3.15. O lance deverá ser ofertado sempre acima do mínimo estabelecido para cada item, o qual será considerado irredutível, podendo, entretanto, ser coberto por lances maiores dos demais interessados.

7.3.16. A etapa de lances será considerada encerrada quando todos os participantes declinarem da formulação de lances.

7.3.17. Os valores mínimos dos lances correspondentes a cada um dos itens são aqueles estabelecidos pela Comissão constituída pela comissão contido no **ANEXO I** do presente edital. Consta o preço **mínimo unitário** de acordo com avaliação conforme descrito no **item 10.10. do presente Edital**.

7.3.18. Os lances serão acolhidos sempre pelo MAIOR LANCE UNITÁRIO, não sendo aceitos lances de valor igual ou menor ao do último, e os sucessivos lances deverão ser feitos em valores crescentes de no mínimo R$ 100,00 (sem reais) .

7.3.19. Não poderá haver empate nos lances.

7.3.20. Os proponentes poderão participar de qualquer item objeto deste edital.

7.4. DESCONEXÃO DO SISTEMA NA ETAPA DE LANCES

7.4.1. Na hipótese de o sistema se desconectar no decorrer da etapa de envio de lances da sessão pública, mas permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão a ser recebidos, sem prejuízo dos atos realizados.

7.4.2. Caso a desconexão do sistema para o órgão ou a entidade promotora da licitação persista por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato aos participantes no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

7.5- CLASSIFICAÇÃO

7.5.1- Imediatamente após o encerramento do prazo da etapa de envio de lances, o sistema ordenará e divulgará os lances em ordem de classificação.

7.6- DO JULGAMENTO

7.6.1- Encerrada a etapa de envio de lances, o servidor designado como leiloeiro, verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor aquele licitante que ofertou o maior lance, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem.

7.6.2-Definido o resultado do julgamento, o servidor designado como leiloeiro poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro colocado, por meio do sistema, quando a proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado pela Administração para arrematação.

7.6.2.1- Os demais licitantes poderão acompanhar a negociação de que trata o item anterior.

7.6.3- Concluída a negociação, se houver, o resultado será registrado na ata do procedimento de licitação, a ser anexada aos autos do processo de contratação.

7.6.4- A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado pela Administração para arrematação, mediante registro na ata do leilão.

8. DO PROCEDIMENTO FRACASSADO OU DESERTO

8.1. O itens não arrematados em razão de o procedimento restar fracassado ou deserto, serão objeto de novo procedimento licitatório em sede de segunda praça.

8.2 - Não será admitido a reabertura dos lances para realização do leilão em sede de segunda praça no mesmo procedimento licitatório.

9.1 DO RECURSO

9.2 - Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10 minutos, de forma imediata após o término do julgamento das propostas e do ato de habilitação ou inabilitação, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, ficando a autoridade superior autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

9.3 - As razões deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio no sistema, no prazo de três dias úteis, contados a partir da data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou

inabilitação ou, na hipótese de adoção da inversão de fases, da ata de julgamento.

9.4 - Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de três dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso no sistema/plataforma eletrônica.

9.5 - Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

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

9.7 - O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não possam ser aproveitados.

10. DA FORMA DE PAGAMENTO

10.1. O arrematante pagará o bem impreterivelmente à vista**, no prazo máximo até às 10 dias, contado da assinatura do contrato, na modalidade pagamento de boleto, emitido pelo setor de tributos,** devendo comprovar no mesmo prazo mediante envio do recibo de pagamento identificado ao setor de contratos.

10.3 - Caso o licitante arremate mais de um item, deverá realizar o pagamento de forma individualizada por item arrematado, ou seja, para cada item arrematado o pagamento será correspondente ao valor do item. Não será admitido soma de valores/itens, a fim de não prejudicar a conferência dos valores pelo setor competente.

10.4 - A inobservância ao contido nos itens 10.2 e 10.3 poderá acarretar a perda do valor pago em razão de inconsistência na identificação da transação bancária.

10.4.1 O pagamento do bem arrematado é de caráter irretratável e irrevogável, não havendo a devolução do valor pago em razão de desistência da compra.

10.5 Não ocorrendo o pagamento na forma e prazo acima citado o LICITANTE perderá o direito sobre o bem arrematado, sem prejuízo das sanções, penalidades e demais disposições constantes neste edital de Leilão n° 02/2026 e na Lei 14.133/2021.

10.4. Não haverá a cobrança de comissão do leiloeiro.

10.5. É vedado ao arrematante do lance vencedor ceder, vender, permutar ou negociar sob qualquer forma os bens arrematados antes da transferência junto ao Registro de Imóveis.

10.9. No valor dos bens leiloados não estão inclusos despesas, taxas administrativas e custas/emolumentos referente a transferência da propriedade, SENDO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO ARREMATANTE os procedimentos e valores para a transferência da propriedade.

10.10- Os preços mínimos unitários são os constantes no **ANEXO I.**

11. DA ADJUDICAÇÃO E HOMOLOGAÇÃO

a. Encerradas as etapas de recurso e de pagamento, o processo será encaminhado à autoridade superior para adjudicação do objeto e homologação do procedimento.

b. O vencedor será considerado aquele que fizer o MAIOR LANCE, ao qual será adjudicado o bem objeto pelo Leiloeiro designado e registrado em Ata do Leilão, acompanhada de homologação, conforme procedimentos adotados por este órgão.

12- DO PROCEDIMENTO PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E DEMAIS CONDIÇÕES.

12.1. Os imóveis serão leiloados no estado e condições de conservação e ocupação que se encontram, e sem garantia, não cabendo ao leiloeiro, à Comissão de Avaliação para Alienação de Bens a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, pressupondo-se, a partir do oferecimento da proposta, o conhecimento das características e situação dos imóveis, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

12.2. As dimensões do imóvel informadas no **Anexo I** e no respectivo contrato de compra e venda são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, 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.

12.3. É de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, eventual desocupação e notadamente aquelas necessárias para a emissão a escritura de compra e venda e transferência do bem.

12.4. As eventuais imagens relacionadas aos imóveis, visualizadas no edital, terão o único fim de subsidiar o exame referido quanto à visitação deste Edital, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação do objeto a ser leiloado, e não gerarão aos participantes qualquer direito à indenização ou ressarcimento decorrentes de avaliação dos imóveis a partir das imagens divulgadas.

12.5. Cabe ao arrematante a responsabilidade pelo adequado cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhe observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.

12.6. Os bens serão vendidos no estado e condições que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

12.7- Do procedimento para transferência- ônus e encargos

12.7.1- É vedado ao arrematante do lance vencedor ceder, vender, permutar ou negociar sob

qualquer forma os bens arrematados antes da transferência do bem junto ao Registro de Imóveis.

12.7.2-No valor dos bens leiloados não estão inclusos despesas, taxas administrativas e custas/emolumentos referente a transferência da propriedade, SENDO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO ARREMATANTE os procedimentos e valores para a transferência da propriedade.

12.7.3- Após confirmado o pagamento e homologado o certame será entregue ao Arrematante a Carta de Arrematação.

12.7.4- Após homologação o Arrematante será convocado em até 10 dias úteis para assinar o Contrato de Compra e venda **– Anexo II.1** e obter os demais documentos de responsabilidade do município, necessários ao ingresso do processo para viabilização da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda junto Cartório de Registro de Imóveis.

12.7.5- O Arrematante será responsável pela viabilização da Escritura Pública de Compra e Venda junto a um Cartório de Registro de Imóveis.

12.7.6. Correrá exclusivamente à conta do ARREMATANTE/ADQUIRENTE todas as despesas necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda, incluindo mas não se limitando a certidões, declarações, impostos, bem como para o registro imobiliário, tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

12.7.8. O arrematante deverá lavrar/assinar a Escritura de Compra e Venda, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da assinatura do Contrato de Compra e Venda, e o descumprimento deste prazo incidirá nas penalidades previstas no respectivo edital de leilão.

12.7.9. Após assinatura da Escritura de Compra e venda o Arrematante terá o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para realizar a transferência do bem junto ao Registro de Imóveis.

12.7.10. O arrematante é responsável por apresentar todos os documentos exigidos bem como o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre o Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

12.7.11. Após realizado a transferência do bém o Arrematante deverá encaminhar cópia da Matricula atualizada do imóvel á secretaria de Administração do Município no prazo de 05 (cinco) dias úteis comprovando o cumprimento da obrigação.

12.7.12. Os bens arrematados serão entregues ao arrematante livre de quaisquer débitos porventura existentes até a data da arrematação.

13. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1. Os licitantes estarão sujeitos às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e às demais cominações legais, resguardado o direito à ampla defesa.

13.2. A aplicação de multas previstas não impede a rescisão unilateral do contrato nem que se apliquem as demais sanções previstas neste Edital e na legislação pertinente.

13.3. Na hipótese de o vencedor descumprir quaisquer condições deste Edital será aplicada multa no valor de 20% (Vinte) do valor arrematado, sem prejuízo de demais sanções cabíveis na Lei 14.133/2021 suas alterações e demais legislação aplicável conforme as disposições deste edital, podendo o Leiloeiro designado convocar os remanescentes.

13.4. O arrematante, em caso de infração aos dispositivos contidos neste edital, estará sujeito às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021 e às demais cominações legais, além da perda do valor pago, em favor da Administração, com a reversão do bem a novo leilão, no qual não será admitida a participação do arrematante.

14. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

14.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este edital por irregularidade ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

14.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

15 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. REALIZAÇÃO DA SESSÃO: Os trabalhos serão conduzidos por servidor especialmente designado pelo Chefe do Poder Executivo mediante Portaria 135/2026 de 12 de março de 2026, mediante a inserção e monitoramento de dados gerados ou transferidos para o aplicativo "Licitações", constante da página eletrônica da BLL COMPRAS (www.bll.org.br).

15.2. O edital e anexos do Leilão Eletrônico, poderão ser acessados/retirados no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas, página do site www.aguaboa.mt.gov.br, www.bll.org.br, ou solicitados pelo e-mail pregao@aguaboa.mt.gov.br ou no Telefone 66-3468-6400, bem como no Departamento de Licitações na Av. Planalto - n° 410 - Centro – Água Boa/MT.

15.3. O encerramento do leilão se dará pelo leiloeiro, cabendo aos participantes o acompanhamento até a finalização oficial do(s) lote/item(s) pelo sistema.

15.4. O prazo fixado para abertura do leilão e envio de lances, será conforme previsto no inciso III, do art. 55 da Lei 14.133/2021.

15.5- O LICITANTE DECLARA QUE ESTÁ CIENTE E CONCORDA NOS TERMOS ABAIXO:

a - prática corrupta: oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente qualquer vantagem com objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução do objeto desta contratação; b - prática fraudulenta: a falsificação ou omissão dos fatos, com objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução do objeto desta contratação;

c - prática colusiva: esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o

conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;

d - prática coercitiva: causar dano ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou alterar a execução do objeto desta contratação;

e - prática obstrutiva: destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer declarações falsa aos representantes do organismo financeiro multilateral, com objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista, deste edital atos cujo intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção;

f - na hipótese de financiamento, parcial ou integral, por organismo financeiro multilateral, mediante adiantamento ou reembolso, este organismo imporá sanção sobre empresa ou pessoa física, inclusive declarando- a inelegível, indefinidamente ou por prazo determinado, para outorga de contratos financiados pelo organismo se, em qualquer momento, constatar o envolvimento da empresa diretamente ou por meio de um agente, em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas ao participar da licitação ou da execução de contrato financiado pelo organismo;

g - concorda e autoriza que na hipótese do contrato vir a ser financiado, em parte ou integralmente, por organismo financeiro multilateral, mediante aditamento ou reembolso, permitirá que o organismo financeiro e/ou

pessoas por ele formalmente indicadas possam inspecionar o local de execução do objeto desta contratação e todos os documentos, contas e registros relacionados à licitação e a execução do objeto desta contratação.

15.6 - TODOS OS PROCEDIMENTOS PARA PAGAMENTOS/FISCALIZAÇÃO/PRESTAÇÃO DE CONTAS E DEMAIS CONDIÇÕES NECESSÁRIAS SEGUIRÃO AS NORMAS já trazidas neste instrumento do órgão MUNICIPAL.

15.7. A apresentação da proposta silente quanto às informações acerca de: condições de pagamento, de entrega e validade da proposta, acarretará na aceitação tácita das condições mínimas do Edital, sendo que, a apresentação da proposta à presente licitação leva ao entendimento de que a proponente conhece todas as cláusulas editalícias, porquanto examinou por completo o presente edital e seus anexos, acerca dos quais não restam quaisquer dúvidas.

15.8. Os casos e situações omissos serão resolvidos de comum acordo respeitado as disposições da Lei 14.133 de 01/04/2021 e suas alterações, Decretos Municipais, normas do Sistema/Plataforma e demais legislação vigente sobre a matéria do objeto desta licitação.

15.9. Fica reservado ao Executivo Municipal o direito de revogar ou anular a presente licitação, ainda que após o julgamento, sem que assista a qualquer participante o direito a indenizações, garantindo o contraditório e a ampla defesa.

15.10. Fica eleito o foro da Comarca de Água Boa/MT para dirimir dúvidas ou questões oriundas da presente licitação.

16 - DOS ANEXOS DO EDITAL

a - Anexo I – Termo de Referência (Relação de Bens);
b - Anexo II - Modelo de Declaração;
a- Anexo II.1 Minuta de Carta de Arrematação
d - Anexo III- Minuta de Contrato de Compra e Venda;

Água Boa/MT, 04 de novembro 2026.

SEBASTIAO ANTONIO LOPES:36179892172

Assinado de forma digital por SEBASTIAO ANTONIO LOPES:36179892172
Dados: 2026.11.04 10:37:25 -03'00'

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretário de Administração

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Referência consiste na seleção de pessoas físicas ou jurídicas para a alienação (venda), em caráter definitivo, de 18 (dezoito) lotes urbanos de propriedade do patrimônio público municipal (bens dominicais) localizados no Setor Industrial (Industrial I / Industrial V), Loteamento Residencial Délcio Eduardo Mendel e Bairro Jardim dos Ipês, localizados no Perímetro Urbano do Município de Água Boa - MT, conforme especificações, metragens, matrículas e avaliações constantes neste documento e em seus anexos.

1.2. Do Alinhamento Estratégico:

1.2.1. A presente alienação encontra-se devidamente alinhada ao planejamento estratégico do Município. Embora a demanda não tenha sido prevista no Plano de Contratações Anual (PCA) do exercício de 2026, a gestão ativa do patrimônio imobiliário e a consequente previsão de receita de capital estão perfeitamente sintonizadas com as metas de otimização de ativos da Secretaria Municipal de Administração para o ano de 2026.

1.2.2. A alienação dar-se-á obrigatoriamente por meio da modalidade LEILÃO, em formato preferencialmente eletrônico, adotando-se o critério de julgamento de MAIOR LANCE por lote (item), em estrita observância ao Artigo 28, Inciso V, Artigo 31 e Artigo 76, Inciso I, alínea "a" da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.3. Especificações e Quantitativos:

1.3.1. O certame será dividido em lotes independentes (itens), permitindo lances individualizados para assegurar a máxima competitividade, agrupando 18 (dezoito) itens totalizando o valor de avaliação de **R$ 1.865.024,94 (um milhão, oitocentos e sessenta e cinco mil, vinte e quatro reais e noventa e quatro centavos)**:

Nº Item	Código TCE	Código Item	Descrição / Localização do Imóvel	Área (m²)	Matrícula	Valor M² (R$)	Valor de Avaliação / Lance Mínimo (R$)
1	403762-6	3967673	Lote 002, Quadra 044, Rua 09, Setor Industrial	1.000,00	22751	R$ 166,00	R$ 166.000,00
2	403762-6	3967675	Lote 004, Quadra 044, Rua 09, Setor Industrial	1.000,00	22753	R$ 166,00	R$ 166.000,00
3	403762-6	3967676	Lote 005, Quadra 044, Rua 09, Setor Industrial	1.000,00	22754	R$ 166,00	R$ 166.000,00
4	403762-	13090	Lote 006,	1.250,00	15484	R$	R$ 190.500,00

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

Nº Item	Código TCE	Código Item	Descrição / Localização do Imóvel	Área (m²)	Matrícula	Valor M² (R$)	Valor de Avaliação / Lance Mínimo (R$)
	6		Quadra 031, Rua 10, Distrito Industrial			152,40	
5	403762-6	32501	Lote 045, Quadra 022, Rua BC-18, Residencial Délcio Eduardo Mendel	240,00	16.684	R$ 356,00	R$ 85.440,00
6	403762-6	3972147	Lote Urbano 001, Quadra 10, Av. Universitária, Bairro Jardim dos Ipês	279,64	26.171	R$ 360,00	R$ 100.670,40
7	403762-6	3972148	Lote Urbano 002, Quadra 10, Av. Universitária, Bairro Jardim dos Ipês	294,43	26.172	R$ 360,00	R$ 111.294,54
8	403762-6	3972151	Lote Urbano 005, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.175	R$ 296,00	R$ 79.920,00
9	403762-6	3972152	Lote Urbano 006, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.176	R$ 296,00	R$ 79.920,00
10	403762-6	3972153	Lote Urbano 007, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.177	R$ 296,00	R$ 79.920,00
11	403762-6	3972154	Lote Urbano 008, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.178	R$ 296,00	R$ 79.920,00
12	403762-6	3972156	Lote Urbano 010, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.180	R$ 296,00	R$ 79.920,00

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

Nº Item	Código TCE	Código Item	Descrição / Localização do Imóvel	Área (m²)	Matrícula	Valor M² (R$)	Valor de Avaliação / Lance Mínimo (R$)
13	403762-6	3972159	Lote Urbano 013, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.183	R$ 296,00	R$ 79.920,00
14	403762-6	3972162	Lote Urbano 016, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.186	R$ 296,00	R$ 79.920,00
15	403762-6	3972163	Lote Urbano 017, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.187	R$ 296,00	R$ 79.920,00
16	403762-6	3972164	Lote Urbano 018, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.188	R$ 296,00	R$ 79.920,00
17	403762-6	3972165	Lote Urbano 019, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.189	R$ 296,00	R$ 79.920,00
18	403762-6	3972166	Lote Urbano 020, Quadra 10, Rua JI3, Bairro Jardim dos Ipês	270,00	26.190	R$ 296,00	R$ 79.920,00
TOTAL							R$1.865.024,94

1.4. Especificação Técnica do Item:
Todos os bens imóveis serão alienados no estado de conservação, demarcação e limpeza em que se encontram (*venda ad corpus*), cabendo aos licitantes a realização de vistorias prévias locacionais. Os registros individualizados, confrontações exatas, limites geográficos e os números de matrícula originais do Cartório de Registro de Imóveis competente constam detalhadamente no Decreto Municipal nº 4702/2026 e nos **Anexos I e II (Anexo Fotográfico e do Mapa de Localização)** deste Termo de Referência.

1.4.1. O **Anexo Fotográfico** deste Termo de Referência apresenta o acervo de imagens atualizadas dos imóveis e do perímetro dos lotes, destinando-se a orientar visualmente os interessados quanto às características físicas e de relevo das áreas antes da realização das vistorias técnicas *in loco*.

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

1.4.2. As especificações físicas, metragens, confrontações, estado de conservação, bem como a fundamentação técnica do valor atribuído a cada lote urbano, constam pormenorizadas nos **Pareceres Mercadológicos e Laudos de Avaliação Individualizados** que acompanham este Termo de Referência sob a forma de Anexos do Processo Licitatório.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente alienação está cabalmente respaldada pelas conclusões do Estudo Técnico Preliminar (ETP) constante dos autos e pelo Documento de Formalização de Demanda (DFD) nº 2167/2026 (Processo de Compra nº 1794/2026 / DFD Solicitação nº 08/2026), emitido pelo Secretário Municipal de Administração, Sebastião Antônio Lopes.

2.2. A necessidade administrativa fundamenta-se na existência de terrenos públicos em condição de ociosidade técnica e ausência de projetos de afetação pública a curto ou médio prazo. A manutenção desses ativos gera passivos financeiros à municipalidade (custos ordinários com conservação, fiscalização e manutenção), além do risco iminente de invasões, queimadas urbanas e proliferação de vetores de doenças. A venda converte bens subutilizados em receita de capital essencial para investimentos nas áreas finalísticas do município, além de promover o cumprimento da função social da terra urbana através do desenvolvimento privado residencial, comercial e industrial em Água Boa - MT.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A solução patrimonial engloba todo o ciclo de desincorporação dos bens:

1. Avaliação técnica mercadológica dos lotes por profissionais habilitados;
2. Obtenção de autorização legislativa municipal;
3. Oferta pública pulverizada por meio de plataforma eletrônica oficial integrada ao PNCP (Portal Nacional de Contratações Públicas);
4. Condução do certame por Leiloeiro Público Municipal formalmente designado;
5. Arrecadação financeira integral dos lances vencedores;
6. Emissão da Carta de Arrematação e assinatura da Ata Circunstanciada;
7. Registro de transferência definitiva da propriedade ao particular arrematante junto ao Cartório de Imóveis.

3.2. O encerramento do ciclo de vida dos objetos no patrimônio público cessa as obrigações de manutenção do Município e dá início ao ciclo tributário privado (incidência de IPTU futuro e fomento ao desenvolvimento local).

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para a regularidade e validade jurídica da alienação dos lotes imobiliários, exige-se o cumprimento dos seguintes requisitos formais indispensáveis:

- **Autorização Legislativa:** Existência de lei municipal específica autorizando a venda de bens imóveis urbanos dominicais (Art. 76, I, alínea "a" da Lei Federal nº 14.133/2021);
- **Avaliação Prévia:** Fixação do preço mínimo de venda lastreado em laudos mercadológicos vigentes e homologados por meio do Decreto Municipal nº 4702, de 25 de setembro de 2026, do Chefe do Poder Executivo;
- **Condução por Agente Designado:** Condução dos atos do Leilão sob encargo do servidor público **Marcos da Silva** (Matrícula nº 7081.4), nomeado formalmente como

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

Leiloeiro Público Municipal por meio da Portaria Municipal nº 666/2025, em observância ao Art. 8º e Art. 31, § 1º da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. DA EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O procedimento operacional para a produção dos resultados pretendidos observará o seguinte fluxo temporal e de atos:

- **Publicidade:** Divulgação do Edital de Leilão com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis (Art. 54, § 1º, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021) no PNCP, no Diário Oficial dos Municípios e no sítio eletrônico oficial da Prefeitura Municipal de Água Boa - MT.
- **Sessão Pública:** Realização da disputa de lances via ambiente virtual na data aprazada, liderada pelo Leiloeiro Público Municipal.
- **Julgamento e Classificação:** Seleção automática do maior lance por item que iguale ou supere o preço mínimo fixado na avaliação oficial.
- **Habilitação e Recursos:** Verificação da regularidade fiscal e jurídica simplificada do arrematante e abertura de prazo recursal único de 3 (três) dias úteis.
- **Homologação:** Ato da autoridade superior que valida a regularidade do certame e adjudica os lotes aos respectivos arrematantes vencedores.

6. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO / PROCEDIMENTO

6.1. Considerando que a alienação por leilão com pagamento integral configura uma execução instantânea de venda, não haverá um contrato de execução continuada sujeito à fiscalização tradicional de serviços.

6.2. A fiscalização e a gestão do procedimento serão exercidas pela **Secretaria Municipal de Administração**, por meio dos fiscais designados **Roberta Martins Nogueira** e **Agrício dos Santos Aguiar** (conforme DFD nº 08/2026), contando com o suporte da **Comissão Especial de Avaliação de Imóveis Rurais e Urbanos** (instituída pelo Decreto Municipal nº 4427/2025), a qual atuará como Comissão Processante do Leilão. Caberá a esta equipe verificar a quitação integral do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) antes da assinatura do termo/escritura de transferência definitiva.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO.

7.1. O arrematante vencedor deverá efetuar o pagamento correspondente a **100% (cem por cento) do valor do lance ofertado**, à vista, via Documento de Arrecadação Municipal (DAM) ou transferência bancária oficial para a conta do Tesouro do Município, devendo o recolhimento ser comprovado em até **10 (dez) dias** após a assinatura do contrato/termo de arrematação.

7.2. Os custos tributários, emolumentos cartorários, lavratura de escritura pública, Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e taxas de registro de imóveis correrão por conta exclusiva do arrematante comprador, eximindo o Município de qualquer ônus financeiro.

8. CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO ARREMATANTE.

8.1. A seleção dos compradores será pautada única e exclusivamente pelo critério objetivo de **MAIOR LANCE POR ITEM**, processado em sessão pública virtual. Poderão participar

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que atendam às exigências mínimas de identificação e regularidade cadastral contidas no Edital, ressalvadas as vedações expressas contidas no Artigo 9º da Lei Federal nº 14.133/2021.

9. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES E PREÇOS

9.1. Os valores mínimos fixados como preço de partida para os lances de cada um dos 18 (dezoito) lotes encontram-se fundamentados nos **Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica Individualizados** emitidos pela empresa contratada **Alpha Engenharia Ltda.**, subscritos pela Corretora de Imóveis Bruna Malvessi (CRECI nº 9181), devidamente acolhidos pela Comissão Especial de Avaliação de Imóveis (Ata nº 009/2026) e homologados pelo **Decreto Municipal nº 4702, de 25 de setembro de 2026**.

9.2. Os **Pareceres Mercadológicos individualizados** de cada lote imobiliário integram o presente processo administrativo como **Anexo Integrante e Indissociável deste Termo de Referência**, estando à disposição para consulta pública e contendo o detalhamento da metodologia utilizada, amostragens de mercado, características de confrontação e valoração por metro quadrado.

- **Distrito Industrial (Quadra 044 - Rua 09):** R$ 166,00/m² (Lance mínimo de R$ 166.000,00 por lote de 1.000,00m²);
- **Distrito Industrial (Quadra 031 - Rua 10):** R$ 152,40/m² (Lance mínimo de R$ 190.500,00 por lote de 1.250,00m²);
- **Residencial Délcio Eduardo Mendel (Quadra 022 - Rua BC-18):** R$ 356,00/m² (Lance mínimo de R$ 85.440,00 por lote de 240,00m²);
- **Bairro Jardim dos Ipês (Quadra 10 - Av. Universitária):** R$ 360,00/m² (Lances mínimos variando de R$ 100.670,40 a R$ 111.294,54);
- **Bairro Jardim dos Ipês (Quadra 10 - Rua JI3):** R$ 296,00/m² (Lance mínimo de R$ 79.920,00 para lotes padrão de 270,00m²).

10. DAS JUSTIFICATIVAS

10.1. Justificativa Quanto à Pesquisa de Preços

10.1.1. A apuração dos preços mínimos de lance inicial não decorreu de simples cotações informais, mas sim de rigorosa perícia técnica consolidada nos **Pareceres Mercadológicos anexos a este Termo de Referência**. Os pareceres adotaram metodologias de avaliação por amostragem e homogeneização de dados imobiliários locais, cujos parâmetros foram validados pela Comissão Especial de Avaliação de Imóveis e decretados pela autoridade municipal, garantindo a proteção do patrimônio público e afastando o risco de alienação por valor vil.

10.2. Justificativa da Vantajosidade

10.2.1. A vantajosidade da operação repousa na estratégia do parcelamento do objeto em lotes individuais. A venda pulverizada (lote a lote) atrai cidadãos e empresários locais interessados em morar ou empreender, democratizando o acesso aos imóveis públicos. Essa concorrência atomizada impulsiona a elevação dos lances finais e maximiza o ingresso de receitas de capital nos cofres públicos, solução substancialmente superior e mais vantajosa economicamente do que uma alienação em bloco único.

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

11. DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

11.1. Este Termo de Referência foi elaborado em total consonância e estrita simetria com as diretrizes mapeadas e aprovadas no Estudo Técnico Preliminar (ETP) constante do processo administrativo nº 00001794/2026, atendendo plenamente ao princípio do planejamento e da vinculação aos atos preparatórios da alienação.

12. DA ANÁLISE DE RISCO

12.1. Foram identificados os seguintes riscos potenciais para o certame, acompanhados de suas respectivas ações mitigadoras:

- **Risco de Leilão Deserto ou Fracassado (Ausência de Lances):** *Mitigação:* Ampla divulgação do edital nos canais de grande circulação regional, redes sociais oficiais da Prefeitura de Água Boa - MT e publicação no PNCP.
- **Risco de Inadimplemento / Atraso no pagamento após a arrematação:** *Mitigação:* Fixação expressa no edital de que o descumprimento do prazo peremptório de até 10 (dez) dias para recolhimento do DAM ensejará a rescisão do ajuste, aplicação de sanções administrativas e convocação dos lances subsequentes na ordem de classificação.
- **Risco de Embaraços Judiciais quanto à Posse/Demarcação:** *Mitigação:* Disponibilização prévia das certidões de inteiro teor atualizadas das matrículas imobiliárias junto ao Cartório de Imóveis e facilitação de agendamento de vistorias técnicas no local antes da data do leilão.

Água Boa-MT, 22 de outubro de 2026.

Elaborado por:

SANDRA MARA T. BOJARSKI
Gerente de Licitações e Contratos
CRA-MT Nº06179
Port. Mun. nº076/2024

Submete-se para aprovação do presente Termo de Referência e autorização para contratação do objeto em tela, que tem fundamento legal na Lei nº 14.133/2021, Decreto Municipal 4.066/2023 e demais normas aplicáveis.

SEBASTIÃO ANTONIO LOPES
Secretaria de Administração

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

ANEXO I – ACERVO FOTOGRÁFICO DOS IMÓVEIS URBANOS OBJETO DE ALIENAÇÃO





Av. Pla
Fone:
Site:
CNPJ





Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

ANEXO II

Dados do Arrematante

Ao Leiloeiro Municipal de Água Boa/MT
LEILÃO ELETRÔNICO nº 003/2026

DECLARAÇÃO

(nome do arremantante) _____residente/ com sede na Rua _____, cidade de _____, CPF/CPNJ n.º _____, neste ato por si ou por seu responsável Sr.(a) _____, **DECLARA** que:

- Assume inteira responsabilidade pela veracidade dos documentos apresentados;
- Se sujeita a todas as exigências, especificações e termos estabelecidos neste Edital e seus anexos**,** bem como, sob as penas cabíveis, declara que;
- Não fomos considerados inidôneos para licitar ou contratar com o Poder Público, em qualquer de suas esferas e não há qualquer impedimento para participar desta licitação;
- Cumpre o disposto no inciso XXXIII do artigo 7° da Constituição Federal, relativamente ao trabalho do menor;
- Cumpriu plenamente os requisitos de habilitação, conforme exigidos pelo Edital em referencia;
- Que não mantenho vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, artigo 14 da Lei Federal n° 14.133/2021;
- Cumpre as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas;
- A proposta econômica compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normasinfralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas;

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

- Declara as seguintes responsabilidades:

RESPONÁVEL POR ASSINAR

O CONTRATO: NOME:
CPF:
RG:
ORGÃO EMISSOR:
ENDEREÇO:
CIDADE:
CEP:
FONE:
E-mail:
COMUNICAÇÃO FONE GERAL:
E-mail PARA ENVIO DO CONTRATO/ATAS:
OUTRO TELEFONE QUE CONSIDERAR NECESSÁRIO

_____, em _____de _____de 2026
(nome e assinatura do responsável da proponente)

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

ANEXO II.1

CARTA DE ARREMATAÇÃO DE BEM IMÓVEL
Leilão Eletrônico 003/2026

Aos ____dias do mês de _____do ano de dois mil e vinte e cinco, no Município de Água Boa/MT, Paraná, na sessão pública realizada em decorrência do Leilão Eletrônico nº 003/2026 realizado pela administração municipal, sob gestão do leiloeiro Marcos da Silva servidor público nomeado pelo Prefeito, através da Portaria nº Portaria 135/2026 de 12 de março de 2026, foi arrematado o bem abaixo descrito, livre e desembaraçado de quaisquer ônus:

IDENTIFICAÇÃO DO ARREMATANTE

Nome do Arrematante:
Estado Civil:
Naturalidade:
Profissão:
RG/Órgão emissor/Data de expedição:
CPF/CNPJ:
Endereço Cidade/UF/CEP:
Telefone fixo:
E_mail:
Celulara:

BEM ARREMATADO

Item	Descrição do Bem	Valor da Arrematação	Data do Pagamento

Assim sendo, a presente Carta de Arrematação é passada em favor do Arrematante acima qualificado para viabilidade da transferência da posse e do domínio do bem.

_____
Prefeito Municipal

_____
Leiloeira

_____
Arrematante

Av. Planalto, nº 410 – Centro – CEP 78635-000 – Água Boa – MT
Fone: (66) 3468-6400 – Fax: (66) 3468-6432
Site: www.aguaboa.mt.gov.br - e-mail : prefeitura@aguaboa.mt.gov.br
CNPJ 15.023.898/0001-90

ANEXO III

MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA

MINUTA DE INSRTUMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL

INSTRUMENTO DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA, CELEBRADO ENTRE O MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA - MATO GROSSO

O(A) ARREMATANTE

_____

, EM DECORRÊNCIA DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XX/2026, LEILÃO PÚBLICO Nº 003/2026.

Pelo presente instrumento particular de contrato, de um lado, o **MUNICÍPIO DE ÁGUA BOA,** pessoa jurídica de direito público interno, sediado na Avenida Planalto, nº 410 – centro, inscrito no CNPJ sob nº 15.023.898/0001-90, a seguir denominado simplesmente VENDEDOR, neste ato representado pelo Prefeito Municipal _____, xxxxxxxxxxxxxxxxxx, residente e domiciliado em Água Boa /MT e de outro lado xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

(qualificação) denominado ARREMATANTE/COMPRADOR, acordam e ajustam o presente Contrato, nos termos da Lei nº 14.133/2021, suas alterações, Decretos Municipais Regulamentadores, assim como pelas condições do Edital de Licitação modalidade **Leilão Eletrônico nº 003/2026**, concomitantemente, pelas cláusulas a seguir expressas, definidoras dos direitos, obrigações e responsabilidades das partes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1- Constitui objeto deste Contrato a venda de imóvel do qual o Município de Água Boa é proprietário, sendo o imóvel situado no _____, registrado sob Matrícula nº _____. (descrição do imóvel).

1.2- Vinculação a contratação:

1.2.1 – Estão vinculados a esta contratação:

a -Edital de Leilão em sua integralidade bem como, seus anexos.

b - Proposta de Preços da empresa vencedora.

c - Eventuais anexos dos documentos supracitados.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1. Este Contrato está em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e Demais legislação aplicável.

CLAUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço da venda é de R$ ___(___), equivalente ao valor de arrematação do lote/item _, pelo que dá ao COMPRADOR plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento, o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a torná-lo

sempre bom, firme e valioso.

3.2. No valor descrito no item 3.1 não estão incluídas despesas, taxas administrativas e/ou cartorárias como custas/emolumentos referente a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, impostos, entre outras despesas relacionadas a regularização do bem arrematado, SENDO DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO ARREMATANTE/COMPRADOR os procedimentos e valores para a transferência da propriedade.

CLÁUSULA QUARTA – DO PROCEDIMENTO PARA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E DEMAIS CONDIÇÕES.

4.1. As dimensões do imóvel informadas no Anexo I do edital e cláusula primeira 1.1 deste Contrato são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, 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.

4.2. É de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, eventual desocupação e notadamente aquelas necessárias para a emissão a escritura de compra e venda e transferência do bem junto ao Registro de Imóveis.

4.3. As eventuais imagens relacionadas aos imóveis, visualizadas no edital, terão o único fim de subsidiar o exame referido quanto à visitação deste Edital, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação do objeto a ser leiloado, e não gerarão aos participantes qualquer direito à indenização ou ressarcimento decorrentes de avaliação dos imóveis a partir das imagens divulgadas.

4.4. Cabe ao arrematante a responsabilidade pelo adequado cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhe observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.

4.5. Os bens serão vendidos no estado e condições que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

4.6. O Município de Água Boa/MT, não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IAT, IBAMA, INCRA e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando houver, cabendo ao ARREMATANTE/COMRPADOR cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

4.7. É vedado ao arrematante do lance vencedor ceder, vender, permutar ou negociar sob qualquer forma os bens arrematados antes da transferência do bem junto ao Registro de Imóveis.

CLAUSULA QUINTA – ÔNUS ENCARGOS

5.1. Na data da assinatura do presente Instrumento de Contrato de Compra e venda o VENDEDOR entregará os documentos de sua responsabilidade ao ARREMATANTE/COMPRADOR, necessários para viabilização da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda junto ao Registro de Imóveis.

5.1.1- Com os documentos recebidos o ARREMATANTE/COMPRADOR deverá providenciar os documentos de lhe pertence para apresentação aos respectivos Cartórios, não se responsabilizando o VENDEDOR por qualquer impedimento ou problemas na emissão de certidões e/ou documentos de responsabilidade do ARREMATANTE/COMPRADOR.

5.2- O ARREMATANTE/COMPRADOR será responsável pela viabilização da Escritura Pública de Compra e Venda junto a um Registro de Imóveis.

5.3. Correrá exclusivamente à conta do ARREMATANTE/COMPRADOR todas as despesas necessárias à lavratura da escritura pública de compra e venda, incluindo mas não se limitando a certidões, declarações, impostos, bem como para o registro imobiliário, tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

5.4. O ARREMATANTE/COMPRADOR deverá providenciar a lavratura da Escritura de Compra e Venda, no prazo máximo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da assinatura do presente Instrumento. O descumprimento deste prazo incidirá nas penalidades previstas no respectivo edital de leilão.

5.5. Após assinatura da Escritura de Compra e venda o ARREMATANTE/COMPRADOR deverá providenciar a transferência do bem junto ao Registro de Imóveis do Município de Água Boa no prazo máximo de 60 (sessenta) da lavratura da Escritura Pública.

5.6. O ARREMATANTE/CONTRATANTE é responsável por apresentar todos os documentos exigidos bem como o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre o Imóveis - ITBI ao Cartório competente.

5.7. Após realizado a transferência do bem o ARREMATANTE/COMPRADOR deverá encaminhar cópia da Matricula atualizada do imóvel à secretaria de Administração do Município comprovando o cumprimento da obrigação.

5.8. Os bens arrematados serão entregues ao arrematante livre de quaisquer débitos porventura existentes até a data da arrematação.

CLAUSULA SEXTA- DAS DECLARAÇÕES

6.1 Pelo presente instrumento o ARREMATANTE/COMPRADOR declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:

I- que tem pleno conhecimento da situação de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou
encargos, salvo eventuais débitos informados no Edital de Leilão, os quais ficam sob a total responsabilidade do Comprador, inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, quando aplicável;

III- que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando o arrematante o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Que aceita o presente Contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos; e;

IV. que tem ciência de que deve apresentar o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA- DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

7.1. O ARREMATANTE/COMPRADOR estará sujeito às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021, e às demais cominações legais, resguardado o direito à ampla defesa.

7.2. A aplicação de multas previstas não impede a rescisão unilateral do contrato nem que se apliquem as demais sanções previstas neste Edital e na legislação pertinente.

7.3. Na hipótese de o ARREMATANTE/COMPRADOR descumprir quaisquer condições previstas neste Contrato será aplicada multa no valor de 20% (Vinte) do valor arrematado, sem prejuízo de demais sanções cabíveis na Lei 14.133/2021 suas alterações e demais legislação aplicável, podendo o Leiloeiro designado convocar os remanescentes.

7.4. O ARREMATANTE/COMPRADOR, em caso de infração aos dispositivos contidos neste Contrato e edital de leilão, estará sujeito às sanções administrativas previstas na Lei nº 14.133, de 2021 e às demais cominações legais, além da perda do valor pago, em favor da Administração, com a reversão do bem a novo leilão, no qual não será admitida a participação do arrematante.

CLÁUSULA OITAVA – DA ASSINATURA ELETRÔNICA E/OU DIGITAL

8.1. O presente Termo de Contrato será firmado através de assinatura digital e/ou física junto ao Departamento de licitações e contratos, garantida a eficácia das Cláusulas.

8.2. Em caso de assinatura eletrônica, sua autenticidade poderá ser atestada a qualquer tempo, seguindo os procedimentos impressos na nota de rodapé, não podendo, desta forma, as partes se oporem a sua utilização. Para a firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pelos contratantes.

9. CLAUSULA NONA- ANTICORRUPÇÃO

9.1. O ARREMATANTE/COMPRADOR declara que está ciente e concorda nos termos abaixo:

9.1.1 - Prática corrupta: oferecer, dar, receber ou solicitar, direta ou indiretamente qualquer vantagem com objetivo de influenciar a ação de servidor público no processo de licitação ou na execução de contrato;

9.1.2 - Prática fraudulenta: a falsificação ou omissão dos fatos, com objetivo de influenciar o processo de licitação ou de execução de contrato;

9.1.3 - Prática colusiva: esquematizar ou estabelecer um acordo entre dois ou mais licitantes, com ou sem o conhecimento de representantes ou prepostos do órgão licitador, visando estabelecer preços em níveis artificiais e não-competitivos;

9.1.4 - Prática coercitiva: causar dano ou ameaçar causar dano, direta ou indiretamente, às pessoas ou sua propriedade, visando influenciar sua participação em um processo licitatório ou alterar a execução do contrato;

9.1.5 - Prática obstrutiva: destruir, falsificar, alterar ou ocultar provas em inspeções ou fazer

declarações falsa aos representantes do organismo financeiro multilateral, com objetivo de impedir materialmente a apuração de alegações de prática prevista, deste edital atos cujo intenção seja impedir materialmente o exercício do direito de o organismo financeiro multilateral promover inspeção;

9.1.6 - Na hipótese de financiamento, parcial ou integral, por organismo financeiro multilateral, mediante adiantamento ou reembolso, este organismo imporá sanção sobre empresa ou pessoa física, inclusive declarando-a inelegível, indefinidamente ou por prazo determinado, para outorga de contratos financiados pelo organismo se, em qualquer momento, constatar o envolvimento da empresa diretamente ou por meio de um agente, em práticas corruptas, fraudulentas, colusivas, coercitivas ou obstrutivas ao participar da licitação ou da execução de contrato financiado pelo organismo;

9.1.7 - Concorda e autoriza que na hipótese do contrato vir a ser financiado, em parte ou integralmente, por organismo financeiro multilateral, mediante aditamento ou reembolso, permitirá que o organismo financeiro e/ou pessoas por ele formalmente indicadas possam inspecionar o local de execução do contrato e todos os documentos, contas e registros relacionados à licitação e a execução do contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO FORO

As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de Ágiua Boa/MT, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem justos e acordados, Vendedor e Comprador, assinam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, dispensada a assinatura de testemunhas e o reconhecimento de firma.

Prefeitura Municipal de Água Boa/MT em _____de _____de 2026.

_____
Prefeito Vendedor

_____
Arrematante/Comprador

Testemunhas:

NOME: _____
CPF:_____

NOME: _____
CPF:_____