



CONDIÇÕES GERAIS DE PARTICIPAÇÃO

LEILÃO PÚBLICO OFICIAL Nº 2026.02.05.01

PROCESSO Nº 2026.02.05.01

OBJETO: LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL, PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE ARNEIROZ.

1 – PREÂMBULO

1.1 - A **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ** – Estado de Ceará, por intermédio da diretora de compras e licitações, faz saber aos que o presente Edital virem ou dele conhecimento tiverem, que levará a público **LEILÃO** do tipo **MAIOR LANCE**, na modalidade online, objetivando a venda de **BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE ARNEIROZ**, de acordo com a Lei Municipal Nº **05/2025** e de acordo com o disposto na Lei Federal **14.133/21** e suas alterações, que estão discriminados e com os devidos preços mínimos fixados conforme **ANEXO I** que é parte integrante deste Edital;

1.2 - O Leilão Público será realizado de **forma on-line**, com sessão pública designada para o próximo **dia 22 de Abril de 2026**, pelo site <https://bllcompras.com> às **09h00 (nove horas)** horário de Brasília/DF.

1.2.1 – Os lances na plataforma **online** poderão ser ofertados desde a data de publicação deste edital, até a finalização da sessão pública designada, que receberá os lances de forma online.

1.2.2 – O Leilão Público será realizado pelo **LEILOEIRO OFICIAL Sr. JOSE MARTINS SOUSA JUNIOR**, inscrita na Portaria sob o nº **38**, na data de **30/01/2026**, estabelecida comercialmente na Rua: Praça Joaquim Felipe, nº **15**, Centro, CEP: **63.670-000**, município de Arneiroz/Ce, telefones; **(88)3419.1020**, – e-mail: licitacaoarneiroz@gmail.com.br, profissional de responsabilidade, com o Município de Arneiroz/CE`.

1.2.3 – O Leilão Público será conduzido por servidor público municipal designado para esse fim por ato formal do Prefeito Municipal, não havendo remuneração, comissão ou encargo de qualquer natureza a ser pago pelo arrematante a título de serviços de leilagem, nos termos do art. 31, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021



1.3 – Na sessão pública na modalidade eletrônica, o licitante deverá se cadastrar na plataforma eletrônica cumprindo todas as exigências destas o que lhe dará direito a efetuar lance (s) sobre os bem colocados em Leilão.

1.4 - Procedida a arrematação, a Nota de Venda e a documentação do BEM **será emitida exclusivamente em nome do arrematante, não sendo permitida a emissão em nome de terceiros.**

2 - DO OBJETO:

2.1 - Alienação do bem imóvel da Administração Municipal nos termos da Lei Federal nº 14.133/21, especificado no ANEXO I deste Edital, através de LEILÃO PÚBLICO.

3 – DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:

3.1 – O Leilão Público será realizado de forma online, pelo Leiloeiro qualificado no item 1.2.2 deste edital.

3.2 - Serão admitidos a participar do presente certame as pessoas jurídicas e pessoas físicas que demonstrem interesse e estejam aptas para tal, não sendo admitida participação em consórcio e subcontratação.

3.3. Não poderão disputar esta licitação:

3.3.1. Aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);

3.3.2. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

3.3.3. Aquele que mantenha 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;

3.3.4. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista;

3.3.5. Agente público do órgão ou entidade licitante;

3.4 – A participação na alienação implica na integral e incondicional aceitação de todas as cláusulas e condições do presente Edital e das normas que o integram e das condições de venda do(a) Leiloeiro(a) Oficial.

3.7 – O licitante interessado em participar do leilão através da ferramenta eletrônica, ou seja, através de lances online, deverá cadastrar-se previamente no portal do leiloeiro, qual seja, <https://bllcompras.com> ao se cadastrar aceitara as regras e condições da ferramenta *online* estando sujeito a elas independente da transcrição neste edital.

3.8 - A participação no leilão realizado na forma eletrônica ocorrerá por meio de acesso identificado e fornecido sob a exclusiva responsabilidade do site <https://bllcompras.com>, estando os interessados sujeitos integralmente às condições previstas neste Edital.

3.9 - Para acompanhamento e participação do leilão na forma eletrônica, deverão os interessados efetuar cadastro prévio no site da <https://bllcompras.com>, enviar a documentação necessária bem como anuir às regras de participação para obtenção de "login" e "senha", o qual validará e homologará os lances em conformidade com as disposições do edital.



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



3.10 – No dia da sessão, os lances oferecidos virtualmente não garantem direitos ao proponente em caso de recusa do(a) LEILOEIRO(A) ou por qualquer outra ocorrência, tais como, queda ou falhas no sistema, conexão de internet, linha telefônica ou outras de ordem técnica.

3.11 - O uso do certificado digital pelo licitante é de exclusiva responsabilidade deste, incluindo qualquer operação e transação efetuada, não cabendo a(o) LEILOEIRO(A), site ou a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ/CE** responsabilidade por uso indevido ou eventuais danos decorrentes, ainda que causados por ou para terceiros, e também pelo uso inadequado de senha.

3.12 - Os atos dos interessados participantes implicam na responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao leilão, ainda que representado por intermédio de procurador.

3.13 - A **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ/CE**, bem como o LEILOEIRO não se responsabilizarão por impossibilidade de inclusão, alteração ou exclusão de propostas por motivos de ordem técnica dos computadores, falhas de comunicação, congestionamento das linhas de comunicação, bem como outros fatores que impossibilitem a transferência de dados.

3.14 - Os valores propostos serão de exclusiva responsabilidade do proponente, não lhe assistindo o direito de pleitear alterações, sob alegação de erro, omissão ou qualquer outro pretexto.

3.15 - O valor de cada proposta deverá observar o preço mínimo estabelecido para o bem, sendo recusada pelo sistema qualquer proposta de valor inferior ao constante do Anexo I deste Edital.

3.16 - O licitante será formalmente responsável por todas as transações efetuadas em seu nome no leilão eletrônico (participação online), assumindo como verídicas e inalteráveis suas propostas de valor de compra e lances, incumbindo-lhe acompanhar as operações e observar avisos, erratas e demais informações no decorrer do leilão, ficando responsável pelo ônus decorrente de quaisquer perdas causadas pela inobservância de mensagens emitidas pelo sistema do leilão eletrônico ou por sua desconexão.

3.17 - Não caberá responsabilidade à **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ/CE** ao LEILOEIRO por danos de qualquer natureza (inclusive lucros cessantes, interrupção de negócios e outros prejuízos pecuniários) decorrentes de falhas na transmissão do leilão por questões técnicas e por uso de hardware e software em desacordo com os requisitos do sistema; nem por qualquer perda ou danos no equipamento do usuário causados por falhas de sistema, servidor ou internet; bem como por qualquer vírus eventualmente contraído durante acesso, utilização ou navegação no site ou durante a transferência de dados, arquivos, imagens, textos ou áudios nele contidos.

3.18 – Considerar horário de BRASÍLIA-DF todos os horários informados nesse Edital.

3.19 – O Arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação nos prazos e condições previstos na Cláusula 6 deste Edital e na Minuta de Contrato (Anexo VII), não sendo devida qualquer comissão de leiloeiro, taxa de serviço ou encargo adicional ao valor da arrematação.



4 – DA VISITA DOS BENS E DA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

4.1 – A vistoria do bem imóvel colocados em Leilão poderá ser realizada pelos interessados, em dias úteis, a partir da publicação do aviso deste Edital no PNCP – Portal Nacional de Contratações Públicas, até o dia útil anterior ao da realização do leilão, das 08h às 13h, **mediante agendamento prévio** junto a Secretaria Municipal de Administração e Transporte da Prefeitura Municipal de Arneiroz, através do telefone **(88) 3419.1020** que destacará um servidor para acompanhar os interessados.

4.1.1 – O endereço do bem imóvel encontra-se discriminado no Anexo I.

4.1.2 – Não será possível a realização da vistoria sem agendamento prévio.

4.2 - Todas as ocorrências havidas no desenrolar do Leilão serão registradas em ATA a ser elaborada pelo Leiloeiro ou por equipe por ele designada no desenvolvimento dos trabalhos, e que se responsabilizará, após a conclusão dos trabalhos, para seu envio ao Prefeito, visando sua anexação ao processo respectivo.

5 – DAS CONDIÇÕES DE VENDA:

5.1 – O bem será ofertado a venda, de forma online, a quem maior lance oferecer, não sendo considerado pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ** e pelo **LEILOEIRO OFICIAL** o lance que não alcançar o preço mínimo estabelecido.

5.2 – A **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ** e o **LEILOEIRO OFICIAL**, a critério ou necessidade, poderão retirar, o bem imóvel colocado em Leilão.

5.3 - Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis. O interessado é responsável por todas as ofertas efetuadas em seu nome, sendo certo que os lances não poderão ser anulados e/ou cancelados em hipótese alguma.

5.4 – Pela simples participação no Leilão, considera-se declarado pelo Arrematante que já promoveu todos os exames e vistorias dos bens (lote) de acordo com o dia, horário e local determinado nos editais publicados e, aceita adquiri-los, isentando a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ** e o **LEILOEIRO OFICIAL**, de quaisquer responsabilidades, inclusive por vícios ou defeitos ocultos ou não, e prejuízos que possa vir no futuro, renunciando qualquer direito de ação. As fotos da Área (lote) disponíveis para Leilão são meramente ilustrativas, não servindo de base para o real estado dos BENS constantes no **ANEXO I** deste Edital.

5.5 – O bem será vendido no estado em que se encontram independente de prévia vistoria por parte de quem os adquirir, ficando a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ** e o **LEILOEIRO OFICIAL** isentos de futuras reclamações.

5.6 - As despesas com impostos de qualquer natureza, retirada, transporte, manuseio, recursos humanos, carregamento e mão de obra dos materiais da área (lotes) adquiridos no Leilão, correrão por conta e risco do Arrematante, bem como as despesas relativas à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes.

6 – DO PAGAMENTO DA ARREMATAÇÃO:

6.1 - Para o pagamento da arrematação, o Arrematante **deverá recolher uma GUIA/BOLETO, que será emitido por Servidor Municipal.**

6.1.1 – A referida GUIA/BOLETO será emitida após o término do Leilão e de acordo com o documento de arrematação emitido pelo Leiloeiro, **sendo encaminhadas aos**



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



arrematantes no dia útil subsequente à realização do Leilão, por **escritura de acordo** com o seu cadastro.

6.1.2 - A referida guia/boleto deverá ser quitado impreterivelmente em até 5 (cinco) dias uteis após a sua emissão.

6.1.3 - O pagamento em favor da Prefeitura poderá ser efetuado à VISTA ou PARCELADO, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 05/2025 de 27 de agosto de 2025; conforme regras e condições previstas no Anexo I – Termo de Referência.

6.1.4 – Caso a opção seja por parcelamento, após a arrematação no prazo de até 02 (duas) horas o arrematante deverá encaminhar para o e-mail licitacaoarneiroz@gmail.com a informação de que pretende parcelar e informar o número de parcelas, caso não o faça nesse prazo a venda será tratada como sendo à Vista.

6.1.5 – Não haverá cobrança de comissão de leiloeiro ou de qualquer outro encargo adicional ao arrematante, além do valor da arrematação. O leilão é conduzido por servidor público municipal designado, sem ônus ao arrematante a título de remuneração pelo serviço de leiloagem."

6.1.6 – O LEILOEIRO, após confirmação do pagamento do ARREMATANTE encaminhará as Notas de Vendas em Leilão para o ARREMATANTE.

7 – DA TRANSFERÊNCIA DO BEM

7.1 – A venda será formalizada mediante escritura de compra e venda por instrumento público.

7.2 – A venda a prazo deverá constar na escritura pública as condições previstas na Lei 05/2025 e descritas no Anexo I – Termo de Referência.

7.3 – A posse direta do imóvel será transmitida ao ARREMATANTE no ato da lavratura e assinatura da minuta de contrato, mediante entrega formal das chaves e demais instrumentos de acesso ao bem, independentemente de a venda ter sido realizada à vista ou a prazo, nos termos da Cláusula Quarta da Minuta de Contrato (Anexo VII).

7.4 - A entrega da posse será formalizada por Termo de Entrega de Posse, descrevendo o estado de conservação do imóvel, assinado por ambas as partes e por duas testemunhas.

8 – DA ÁREA DE INTERESSE PÚBLICO

8.1 Conforme lei nº 05/2025 de 27 de agosto de 2025, existe uma Área (m²): 10.666,88, Perímetro (m): 545,030, Imóvel Localizado: ALTO DA LARANJEIRA Cidade: Arneiroz/Ce.

8.2 Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

9 – DA INADIMPLENCIA E MULTAS

9.1– Caso os pagamentos não sejam cumpridos no prazo estabelecido neste Edital, o Arrematante será penalizado com o pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação, revertida em favor do Município, cancelando-se a arrematação de pleno direito, com resolução automática do contrato nos termos da Cláusula Resolutiva Expressa prevista na Minuta de Contrato (Anexo VII). Na modalidade parcelada, o Arrematante perderá ainda o sinal de 30% (trinta por cento)



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



pago, sem direito à restituição, a título de pena convencional, nos termos do art. 408 do Código Civil.

9.2 - Ao arrematante que realizar o parcelamento e deixar de pagar as parcelas devidas perderá o sinal de **10% (dez por cento)** pago em favor do município a título de multa prevista no item anterior.

9.3 – Caso os pagamentos não sejam cumpridos no prazo estabelecido neste Edital, o Arrematante além do previsto nos itens anteriores também perderá direito ao(s) bem(ns), e neste caso este em continuidade ao Leilão será oferecido ao 2º colocado, pelo valor de seu último lance, que poderá exercer ou não o direito à arrematação, e assim sucessivamente.

9.4 - Após a formulação do lance final e lavratura da ata da sessão do leilão a arrematação considerar-se-á perfeita, acabada e irrevogável e só poderá ser desfeita nos seguintes casos:

a) Vício de nulidade;

b) Se não for pago o preço.

9.5 - Pelo não cumprimento dos prazos e condições estipuladas ficará automaticamente cancelado a venda perdendo o Arrematante de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, podendo a **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ**, promover a venda da(s) área em continuação ao Leilão, oferecendo o BEM para o segundo colocado do item pelo valor de seu último lance que poderá ou não exercer o direito à arrematação, e assim sucessivamente

10 - ESCLARECIMENTOS:

10.1 - A documentação completa para exame, informações e esclarecimentos de ordem geral, quanto à licitação, poderá ser consultada através do Portal Nacional de Contratações Públicas –PNCP e <https://www.tce.ce.gov.br>, pelo sítio da Prefeitura Municipal de Arneiroz (licitacaoarneiroz@gmail.com) ou de forma presencial poderão ser consultados junto ao Departamento de Compras e Licitações, na Rua Praça Joaquim Felipe, nº 15 Centro, nesta cidade de Arneiroz/CE, das 07h00 às 13h00.

10.2. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133, de 2021, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data da abertura do certame.

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

10.4. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados por forma eletrônica, devendo neste caso o pedido ser encaminhado através do Portal Nacional de Contratações Públicas: <https://bllcompras.com>

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

11 - REVOGAÇÃO DA LICITAÇÃO:

11.1 - A PREFEITURA poderá, motivadamente, revogar por interesse público ou anular por ilegalidade esta licitação, no todo ou em parte, sem que disso resulte, para qualquer licitante, direito e pedido ressarcimento ou indenização.

12 - DOS RECURSOS:



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



12.1 - Serão admitidos os recursos constantes no artigo 165 da Lei Federal nº 14.133/21 na forma e prazos previstas no referido dispositivo legal.

12.2 – Eventuais recursos poderão ser realizados por forma eletrônica, devendo neste caso o pedido ser encaminhado através do portal <https://bllcompras.com>.

13 - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

13.1 - Os interessados deverão ter pleno conhecimento dos elementos constantes do Edital, bem como de todas as suas condições gerais e peculiares, não podendo invocar nenhum desconhecimento dos mesmos como fatores impeditivos da apresentação da documentação exigida ou do previsto nas disposições pertinentes à espécie, portanto se ofertar em qualquer BEM já dá como aceite integral das deste Edital de Leilão.

13.2 – Pela pratica de atos que impliquem em infrações previstas no art. 155 da Lei 14.133/21, sujeitará a licitante as penalidades previstas no art. 156 do mesmo diploma legal, respeitado os procedimentos e garantido o contraditório previsto para cada tipo de penalidade.

13.3. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

13.4. O Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e endereço eletrônico <https://bllcompras.com>.

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

13.5.1. ANEXO I – Termo de Referência

13.5.2. ANEXO II – Matrícula do Imóvel

13.5.3. ANEXO III – Laudo de Avaliação

13.5.4. ANEXO IV – Lei nº 05/2025 de 27 de agosto de 2025

13.5.5. ANEXO V – Imagens do Imóvel

13.5.6. ANEXO VI – Minuta do Contrato

JOSE GOMES NOGUEIRA DA SILVA
OREDENADOR DE DESPESA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E TRANSPORTE



ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO.

1.1. O presente Termo de Referência tem por objetivo definir o conjunto de elementos que orientarão o **LEILÃO PARA ALIENAÇÃO DE IMÓVEL, PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE ARNEIROZ**, conforme os moldes que preceitua a Lei nº 14.133/2021.

1.2 O leilão será realizado no formato **on-line** pela plataforma da empresa **BLL COMPRAS** (<https://bllcompras.com>)

2. DESCRITIVO E QUANTITATIVO DOS LOTES.

Os itens e quantitativos constam relacionados e descritos abaixo:

LOTE	DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	LOCALIZAÇÃO	VALOR REFERENCIAL MÍNIMO
1	ÁREA (M²): 10.666,88 PERÍMETRO (M): 545,030	ALTO DA LARANJEIRA	R\$ 55.041,10 (cinquenta e cinco mil e quarenta e um reais e dez centavos)

Valor do Bem Imóvel para o lance inicial: R\$ 55.041,10 (cinquenta e cinco mil e quarenta e um reais e dez centavos).

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE.

3.1 A Administração Pública do Município de Arneiroz tem como uma das suas funções precípuas promover a gestão do patrimônio público de uma forma que possa atribuir um destinados aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; ou comércio. Com isso, a necessidade do processo licitatório pela modalidade leilão eletrônico visando concretizar à alienação do bem imóvel do município.

Por se tratar de alienação de um bem imóvel fez-se necessária a autorização do poder Legislativo, referente ao terreno localizado no **ALTO DA LARANJEIRA**, de acordo com a Lei Municipal nº 05/2025 de 27 de agosto de 2025;

4. REQUISITOS PARA A OCORRÊNCIA DO LEILÃO

a) Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital.



- b) O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.
- c) O bem será ofertado e vendido no estado e nas condições em que se encontra, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições.
- d) As fotos divulgadas no Anexo I **SÃO MERAMENTE ILUSTRATIVAS**, não servindo de parâmetros para demonstrar o estado dos bens ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bens.
- e) Todos os possíveis custos decorrentes da visita serão da inteira responsabilidade do interessado.
- f) A forma de pagamento do valor do bem imóvel, dentre outras disposições, deverão obedecer aos limites estabelecidos na legislação local e serão pormenorizados no Edital do certame.
- g) **Avaliação Imobiliária e Patrimonial:** A avaliação do imóvel encontra-se consignada em anexo à na Lei Municipal 05/2025 de 27 de agosto de 2025, tendo passado por uma análise técnica e financeira conduzida por profissionais qualificados, assegurando a determinação do preço mínimo baseado em critérios objetivos e justos.
- h) **Divulgação:** O leilão deve ser amplamente divulgado em meios eletrônicos e físicos, incluindo publicações em jornais de grande circulação e no Diário Oficial do Município, garantindo ampla publicidade e concorrência.
- i) **Plataformas Digitais:** Utilização de plataformas digitais seguras e certificadas para a realização do leilão eletrônico, assegurando a integridade e a confidencialidade dos lances.
- j) **Metodologia de Leilão:** Definição clara da metodologia de leilão, no formato eletrônico, com regras transparentes para lances e arrematação.
- k) **Garantia de Participação:** Exigência de garantia de participação dos interessados, para assegurar a seriedade dos lances e o compromisso com o processo.
- l) **Aplicação dos Recursos:** Os recursos arrecadados devem ser aplicados conforme determinado na legislação local, priorizando áreas essenciais como educação, garantindo retorno direto à comunidade.

• **NÃO poderão participar deste Leilão:**

- a) Licitantes que estejam suspensos ou impedidos de licitar pela administração ou por órgão da Administração Pública.
- b) Licitantes que estejam sob processo de falência ou concordata, concurso de credores, dissolução judicial ou extrajudicial.
- c) Licitantes que sejam declarados inidôneos para licitar e contratar com a Administração Pública em qualquer esfera do governo.
- d) Licitantes que possuam, no quadro da empresa, sócios ou empregados com vínculo de parentesco em linha reta, colateral ou por afinidade até o terceiro grau, ou, ainda, que sejam cônjuges ou companheiros de ocupantes do quadro da Prefeitura Municipal de Arneiroz/Cé, nos cargos de direção e chefia ou exercentes de função gratificada de mesma natureza.
- e) Os licitantes que apresentam alguma das restrições elencadas acima que venham a participar desta licitação sofrerão sanções previstas na Lei 14.133/2021.



5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO.

• Bens Imóveis.

- a) O processo licitatório de leilão será realizado através de plataforma online, devidamente indicada no edital.
- b) A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no edital.
- c) Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o arrematante que oferecer o maior lance/oferta para o item objeto de alienação, transcorrido prazo sem a intenção de recurso, será procedida à homologação do processo licitatório.
- d) O arrematante vencedor será convocado, após a comprovação do pagamento, para realizar a transferência da propriedade do imóvel, sendo previamente agendado horário e dia com o servidor designado para tal.
- e) O pagamento da arrematação deverá ser realizado na forma e prazos definidos no edital.
- f) O bem imóvel será adquirido no estado em que se encontra, tendo em vista o arrematante ter tido o prazo para poder visitar o lote pessoalmente e verificar o seu estado.

• Dos Pagamentos:

- a) O pagamento em favor da Prefeitura poderá ser efetuado à **VISTA** ou **PARCELADO**, de acordo com o disposto na Lei Municipal nº 05/2025 de 27 de agosto de 2025;
- b) No caso de pagamento à **vista** o prazo de pagamento será de 05 (cinco) dias úteis a contar da emissão do boleto pela Prefeitura de Arneiroz.
No caso de **parcelamento** a arrematante deverá pagar **30% (trinta por cento) do valor da arrematação, como sinal de pagamento**, pago no ato da arrematação;
- c) Considera-se como pagamento no ato da arrematação o pagamento até o prazo de vencimento do boleto emitido pela Prefeitura de Arneiroz de 05 (cinco) dias úteis;
- d) O **saldo restante** poderá ser parcelado em **até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas**, sendo que as vendas a prazo serão formalizadas mediante escritura de compra e venda por instrumento público em que estarão previstas, dentre outras, as seguintes condições de acordo com artigo 3º e incisos da Lei 5.652/2014:
 - I - Garantia, mediante hipoteca do domínio pleno ou útil, em primeiro grau e sem concorrência;
 - II - Valor da prestação de amortização que será atualizado pelo **IPCA** e acrescido de juros de **1% (um por cento)** ao mês;
 - III - Atualização mensal do saldo devedor e das prestações de amortização e juros no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato, com base no coeficiente de atualização aplicável ao depósito em caderneta de poupança com aniversário na mesma data;
 - IV - Na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado, *pro rata die*, com base no último índice de atualização mensal aplicado ao contrato, no período compreendido entre a data do último reajuste do saldo devedor e o dia do evento;



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



V - Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento a quantia devida corresponderá ao valor da obrigação, em moeda corrente nacional, atualizado pelo índice estabelecido no contrato, acrescido de multa de mora de 2% (dois por cento) bem como de juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso;

VI - A falta de pagamento de 03 (três) prestações importará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato;

VII - Obrigação de serem pagos, pelo adquirente, taxas, emolumentos e despesas referentes à venda;

VIII - a faculdade do adquirente a qualquer tempo, depois de efetuado o pagamento do sinal, referido no art. 2º desta Lei, obter financiamento perante instituições financeiras para quitação do bem adquirido, mediante transferência ou liberação da garantia hipotecária pelo Município.

f) Os valores referentes a comissão do Leiloeiro de 5%, deverão ser pagos diretamente a este, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, sob as penas previstas no edital.

g) A Prefeitura Municipal de Arneiroz/Ce fica isenta e desobrigada de realizar qualquer pagamento, ao leiloeiro sob qualquer título, pelo valor arrecadado na venda efetuada.

h) NOTA FISCAL DO LEILOEIRO - A Nota Fiscal do Leiloeiro referente a Prestação de Serviços (5%), será emitida em nome do arrematante e enviada via e-mail pelo escritório do Leiloeiro Oficial que realizou o certame.

• Da transferência do Bem

a) Até a transferência a posse ficará com a prefeitura Município de Arneiroz, que poderá usar o imóvel normalmente sem qualquer impedimento e sem qualquer ônus.

b) É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou negociar o bem arrematado, antes do pagamento do imóvel e antes da transferência definitiva da posse.

c) A Escritura Pública, será firmada em até 60 (sessenta) dias corridos após a divulgação do resultado homologado, sendo passível de cancelamento a venda não concretizada no prazo estabelecido, quando o atraso for ocasionado pelo licitado.

d) Serão responsabilidade do adquirente:

I) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

II) Iniciativas necessárias à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários;

III) Custas e taxas administrativas e judiciárias, quando for o caso;

IV) Apresentação da Certidão de Matrícula contendo a averbação do registro de compra e venda no respectivo ofício de Registro de Imóveis e da Certidão de Dados Cadastrais emitida pela Prefeitura, com os dados da propriedade atualizados.

e) Não ocorrendo a formalização da venda ao primeiro colocado, seja por desistência expressa deste, por descumprimento dos prazos estabelecidos para pagamento ou por descumprimento de quaisquer outras condições estabelecidas no instrumento convocatório, a Prefeitura de Arneiroz/Ce se reserva o direito de consultar os demais colocados, na ordem de classificação, sobre o seu interesse em adquirir o imóvel pelo



seu próprio preço e desde que observadas as condições do instrumento convocatório e o valor mínimo da avaliação.

- **Da Área de interesse público.**

a) Conforme lei nº 05/2025 de 27 de agosto de 2025, existe uma Área (m²): 10.666,88, Perímetro (m): 545,030, Imóvel localizado: Alto da Laranjeira no Município de Arneiroz:

b) Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 39 WGr**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

6. DA HABILITAÇÃO

6.1 Considerando que o disposto no artigo 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021, no processo licitatório pela modalidade leilão não há fase de habilitação. Sendo que, a definição do arrematante vencedor dar-se-á para aquele que **oferecer o maior lance ao objeto alienado**. Ocorrera por **lote e o modo da disputa será aberto e de forma eletrônica**.

7. DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL

7.1 Havendo a necessidade de realizar visitas para conhecimento pleno das condições e peculiaridades do Bem Imóvel objeto de alienação ou havendo a necessidade de sanar eventuais dúvidas, o(s) interessado(s) deverá(ão) entrar em contato com a Prefeitura Municipal de Arneiroz, através dos telefones **(88)3419-1020**;

7.2 As visitas poderão ocorrer de segunda à sexta feira, no horário do expediente conforme descrito no edital, sempre com agendamento prévio.

7.3 O arrematante que optar em não fazer a visitação do imóvel não poderá alegar falta de conhecimento das condições em que o imóvel foi levado a leilão vez que tais condições poderiam ser esclarecidas e atestadas pela visita técnica.

8. DA FISCALIZAÇÃO

8.1 Nos termos do art. 104, III, Lei nº 14.133/2021, será designado servidor público, para acompanhar e fiscalizar, bem como entregar toda a documentação necessária para a transferência da posse do lote arrematado, após o cumprimento das obrigações previstas no edital.

8.2 O fiscal verificará quaisquer falhas referentes à arrematação e os pagamentos previstos.

9. DA INADIMPLÊNCIA

9.1 Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado e o valor devido da comissão do leiloeiro no prazo acima estipulado (05 dias úteis), a arrematação ficará cancelada, devendo o arrematante pagar o valor devido ao leiloeiro (5% - cinco por cento) e multa no valor correspondente a 10% (dez por cento) do lance ofertado,



destinado ao Município de Arneiroz CE e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito e incluído na dívida ativa do município.

9.2 Ao arrematante que realizar o parcelamento e deixar de pagar as parcelas devidas perderá o sinal de 10% (dez por cento) pago em favor do município a título de multa prevista no item anterior.

9.3 O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado desta Prefeitura, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

9.4 Caso o arrematante esteja com seu CPF/CNPJ em situação "suspensa/irregular" junto a Receita Federal ou com endereço desatualizado junto Receita Federal, ficará sujeito à perda do lote arrematado e dos valores pagos.

10. ESTIMATIVA DO VALOR

10.1 O valor da avaliação do imóvel, encontra-se descrita no item 02 do presente Termo de Referência.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Não se aplica ao presente objeto.

JOSE GOMES NOGUEIRA DA SILVA
ORENADOR DE DESPESA
SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO E TRANSPORTE



ANEXO II

CA

Cartório Arneiroz
Serviço Notarial e Registral

Cartório 1º Ofício de Arneiroz

Rua Raimundo Bezerra da Silva, 10, José Ribeiro Viçosa, Arneiroz/CE

CNPJ nº 10.195.322/0001-97

Celiane Gomes da Silva - Oficiala Interina

Telefone: (88) 98147-4226; e-mail: cartorioarneiroz@hotmail.com



CERTIDÃO RESUMIDA DE REGISTRO DE IMÓVEIS

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, **MUNICÍPIO DE ARNEIROZ/CE**, inscrito no CNPJ sob o nº 06.748.297/0001-54, representado neste ato pelo prefeito em exercício o Sr. **Antônio Monteiro Pedrosa Filho**, que nesta data de 22 de março de 2024 foi desmembrado do imóvel objeto da matrícula 241 de propriedade da **DIOCESE DE IGUATU**, proprietária do patrimônio de Nossa Senhora da Paz, entidade religiosa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.513.336/0001-05, com sede à Rua 13 de maio nº 65, centro, em Iguatu-CE, em virtude de Escritura Pública de Compra e Venda lavrada nestas notas livro 02, fls 265 a 266 datada de 21 de março de 2024 o imóvel: **Um TERRENO, denominado Alto da Laranjeira, localizado nesta cidade de ARNEIROZ U.F: CE – BR, com Área (m²): 10.666,88 metros, Perímetro (m): 545,030.** Imóvel este descrito e caracterizado na matrícula 368 deste Cartório de Arneiroz, aberta em 22/03/2024. O referido é verdade e dou fê. Arneiroz/CE, 22 de Março de 2024. Eu  Oficiala Interina, a digitei, subscrevo e assino.


(-) Celiane Gomes da Silva- Oficiala Interina

() Antônio Hudson Aguiar Lô – Escrevente Autorizado

CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS ARNEIROZ/CE	MATRÍCULA	
Celiane Gomes da Silva – Oficiala Interina Antônio Hudson Aguiar Lô – Escrevente Substituto Autorizado	LIVRO 2 - B REGISTRO GERAL	
Rua Raimundo Bezerra da Silva, 10, José Ribeiro Viana, Fone: 88 98147 4226, CEP: 63.670-000	RUBRICA 	
		FICHA 01

IMÓVEL: Um TERRENO, denominado Alto da Laranjeira, localizado nesta cidade de ARNEIROZ U.F: CE – BR, com Área (m²): 10.666,88 Perímetro (m): 545,030. Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -P-0001, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM – SIRGAS 2000, MC-39°W, de coordenadas N 9.300.258,307m e E 372.491,435m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute de 133°56'47,5" por uma distância de 65,000m até o vértice -P-0002, de coordenadas N 9.300.213,198m e E 372.538,234m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute de 229°26'43,1" por uma distância de 131,039m até o vértice -P-0003, de coordenadas N 9.300.128,000m e E 372.438,673m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute de 310°36'11,9" por uma distância de 32,500m até o vértice -P-0004, de coordenadas N 9.300.149,151m e E 372.413,998m; deste segue confrontando com um imóvel terreno de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO por 10,00 metros e LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA por 10,00 metros, com azimute de 229°50'28,5" até o vértice -P-0005, de coordenadas N 9.300.136,228m e E 372.398,683m; deste segue confrontando com um imóvel terreno de aforamento de LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA, com azimute de 130°31'58,8" por uma distância de 32,500m até o vértice -P-0006, de coordenadas N 9.300.115,107m e E 372.423,384m; deste segue confrontando com a RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, com azimute de 228°44'51,9" por uma distância de 23,963m até o vértice -P-0007, de coordenadas N 9.300.099,306m e E 372.405,368m; deste segue confrontando com a RUA TUNICO NUNES, com azimute de 313°57'24,1" por uma distância de 65,000m até o vértice -P-0008, de coordenadas N 9.300.144,423m e E 372.358,576m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute 49°23'51,0" por uma distância de 174,989m até o vértice -P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro de 545,030 m. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 39 WGr, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. Memorial datado de 14 de Dezembro de 2023, feito pelo Técnico Agrícola em Agrimensura, Ozélio Cavalcante Nunes, CFTA 04206128316 e Termo de Responsabilidade Técnica – TRT nº BR20231206165 validade deste TRT pode ser verificada em: <https://corporativo.sitag.org.br/publico/>, com a chave: 0DZy4. Imóvel com Cadastro municipal de nº 14144738.

PROPRIETÁRIO: **DIOCESE DE IGUATU**, proprietária do patrimônio de Nossa Senhora da Paz, entidade religiosa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.513.336/0001-05, com sede à Rua 13 de maio nº 65, centro, em Iguatu-Ce.

REGISTRO ANTERIOR: Averbação 125, Ficha 11, Matrícula 241, Livro 2 – Registro Geral.

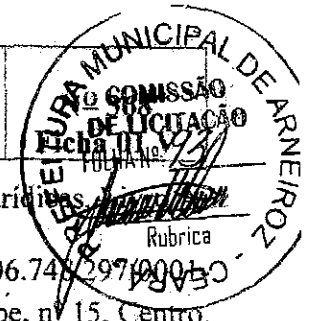
R.01/368 – Prenotação nº 964, em 22 de Março de 2024 - COMPRA E VENDA.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 21 de Março de 2024, lavrada no livro 02, folhas 265 a 266, destas Notas.

TRANSMITENTE: **DIOCESE DE IGUATU**, proprietária do patrimônio de Nossa Senhora da Paz, entidade religiosa, inscrita no CNPJ/MF sob nº 07.513.336/0001-05, com sede à Rua 13 de maio nº 65, centro, em Iguatu-Ce., neste ato representada na forma do seu estatuto social pelo **Bispo Diocesano Dom Geraldo Freire Soares**, brasileiro, maior, solteiro, Bispo Diocesano, inscrito no CPF sob o nº 470.666.284-20 e portador do RG nº 3187052 SDS/PE, residente e domiciliado a Rua Santos Dumont, 665, Centro, Iguatu/CE, nos termos da Ata de Eleição e Posse do Bispo Diocesano

**CARTÓRIO 1º OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS
ARNEIROZ/CE**

MATRÍCULA



da Diocese de Iguatu, registrada no Cartório Assunção, Registro Civil de Pessoas Jurídicas, 12, fls. 155, nº 1.530, e protocolado sob o nº 1.906, datado de 11 de agosto de 2022.

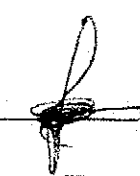
ADQUIRENTE: MUNICÍPIO DE ARNEIROZ/CE, inscrito no CNPJ sob o nº 06.748.297/0001-50, 54, com sede na Prefeitura Municipal de Arneiroz, localizada na Praça Joaquim Felipe, nº 15, Centro, Arneiroz/CE, representado neste ato pelo prefeito em exercício o Sr. **Antônio Monteiro Pedrosa Filho**, brasileiro, solteiro, comerciante, natural de Arneiroz/CE, nascido em 03/07/1972, portador da carteira de identidade RG nº 0477792502 SSP/BA, inscrito no CPF sob nº 834.116.743-34, conforme CNH nº 02526137941 emitida em 13/01/2023 pelo DETRAN de Jequié, Bahia, residente e domiciliado no Sítio Caiçara, 200, Chácara, zona Rural, Arneiroz/CE.

VALOR: 12.500,00 (doze mil e quinhentos reais).

CONDIÇÕES: Não consta.

IMPOSTO: Declaração de isenção de ITBI, conforme a Lei 26/2012, Art. 272, incisos VIII – São isentas do imposto as transmissões em que o adquirente seja o poder público. **Lei Municipal nº 057/2023** - Autorizando o Poder Executivo Municipal a Adquirir o imóvel acima mencionado, com atribuído de **R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)** destinado à implementação de equipamentos urbanos e comunitários ou espaços livres de uso público.

DOI: Emitida a Declaração Sobre Operações Imobiliárias.

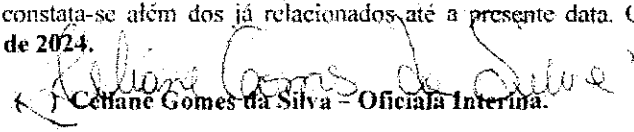
O referido é verdade e dou fé. Arneiroz/Ce., 22 de Março de 2024. Eu,  **Celiane Gomes da Silva**, Oficiala Interina.

EMOLUMENTOS: 2.281,32; FERMOJU: 120,10; SELO: 51,87; FAADep: 114,06; FRMMP: 114,06

CERTIDÃO

1º Ofício de Notas e Registro de Arneiroz/CE
Rua Raimundo Bezerra da Silva, nº 10, Centro, Arneiroz - CE
CNPJ nº 10.195.322/0001-97
Celiane Gomes da Silva - Oficiala

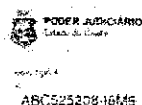
CERTIFICO que a presente em 01 (uma) folhas frente e verso, por mim rubricadas é reprodução fiel desta matrícula nº 368, Livro 2-B Registro Geral, e que o referido imóvel se encontra **LIVRE DE ÔNUS**. Certifico ainda que, nenhum outro lançamento constata-se além dos já relacionados até a presente data. O referido é verdade e dou fé. Arneiroz-CE, 22 de Março de 2024.

 **Celiane Gomes da Silva - Oficiala Interina.**

() Antonio Hudson Aguiar Lô - Escrevente Autorizado

CERTIDÃO/BUSCA/7020

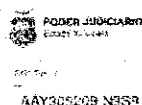
Emolumentos: R\$ 26,64
Fermoju: R\$ 1,30
Selo: R\$ 9,99
Faadep: R\$ 1,33
FRMP: R\$ 1,33
Total: R\$ 40,59
Busca: R\$ 11,18
Certidão válida, somente com o selo de autenticidade, por 60 (sessenta) dias, conforme art. 1.076 cap. 04 Prov. 04/2023 CGJ/CE.



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE



Verifique a validade do Selo Digital de Autenticidade por este QR Code



SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE



Verifique a validade do Selo Digital de Autenticidade por este QR Code

**CUSTA
EMOLUMENTOS
ADICIONAIS/COPIA/
5023**

Emolumentos: R\$ 5,99
Fermoju: R\$ 0,31
Selo: R\$ 1,06
Faadep: R\$ 0,30
FRMP: R\$ 0,30
Total: R\$ 7,96

ANEXO III





LAUDO DE **AVALIAÇÃO**

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ/CE
PROPRIETÁRIO (A)	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
OBJETO DA AVALIAÇÃO:	VENDA
FINALIDADE:	APURAR O VALOR REAL E ATUAL DO IMÓVEL DE DOMÍNIO ÚTIL
DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA	Escritura Pública – Matrícula Nº 368, Livro 2-B Registro Geral, Ficha 01, Data- 22/03/2024

ARNEIROZ, 26 DE NOVEMBRO DE 2025



ÍNDICE

1. PRELIMINARES	3
2. VISTORIA	3
2.1. Localização	3
2.2. Zoneamento	3
2.3. Descrição do Imóvel	4
2.4. Melhoramentos Públicos	5
3. AVALIAÇÃO	5
3.1. Normas Observadas	5
3.2. Valor Unitário do Terreno	5
4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	5
5. CONCLUSÃO	6
6. ENCERRAMENTO	6



1. PRELIMINARES

O presente trabalho tem por finalidade apurar o valor real e atual do imóvel objeto para a realização da venda, de domínio útil situado.

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ

CNPJ nº: 06.748.297/0001-54

2. VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada no dia 26 de novembro de 2025.

2.1. Localização

ALTO DA LARANJEIRA

Bairro: ANTONIO MONTEIRO PEDROSA

Cidade: ARNEIROZ U.F: CE - BR

2.2. Zoneamento

O imóvel terreno se localiza na zona urbana, destinados aos usos habitacionais unifamiliares e multifamiliares; ou comércio.



2.3. Descrição do Imóvel

Área: 10.666,88 m²

Perímetro (m): 545,030

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice -P-0001, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-39°W, de coordenadas N 9.300.258,307m e E 372.491,435m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimuth de 133°56'47,5" por uma distância de 65,000m até o vértice -P-0002, de coordenadas N 9.300.213,198m e E 372.538,234m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimuth de 229°26'43,1" por uma distância de 131,039m até o vértice -P-0003, de coordenadas N 9.300.128,000m e E 372.438,673m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimuth de 310°36'11,9" por uma distância de 32,500m até o vértice -P-0004, de coordenadas N 9.300.149,151m e E 372.413,998m; deste segue confrontando com um imóvel terreno de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO por 10,00 metros e LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA por 10,00 metros, com azimuth de 229°50'28,5" até o vértice -P-0005, de coordenadas N 9.300.136,228m e E 372.398,683m; deste segue confrontando com um imóvel terreno de aforamento de LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA, com azimuth de 130°31'58,8" por uma distância de 32,500m até o vértice -P-0006, de coordenadas N 9.300.115,107m e E 372.423,384m; deste segue confrontando com a RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, com azimuth de 228°44'51,9" por uma distância de 23,963m até o vértice -P-0007, de coordenadas N 9.300.099,306m e E 372.405,368m; deste segue confrontando com a RUA TUNICO NUNES, com azimuth de 313°57'24,1" por uma distância de 65,000m até o vértice -P-0008, de coordenadas N 9.300.144,423m e E 372.358,576m; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimuth 49°23'51,0" por uma distância de 174,989m até o vértice -P-0001, ponto inicial da descrição deste perímetro de 545,030 m.



2.4. Melhoramentos Públicos

O imóvel é dotado de energia elétrica, calçamento, iluminação pública, guias e sarjetas se estendem pela e nas demais vias que dá acesso ao imóvel.

3. AVALIAÇÃO

3.1. Normas Observadas

A avaliação terá por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pelas seguintes normas, atualmente em vigor:

- * Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1
- * Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos IBAPE/SP –2005

3.2. Valor Unitário do Terreno

Para o cálculo do valor unitário os elementos pesquisados no mercado, assim como os parâmetros de cálculos em conformidade com as Normas citados, encontram-se identificados ao presente trabalho e conduziram ao seguinte valor unitário:

$$Vu = R\$ 5,16/m^2$$

4. VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor do imóvel em questão será dado pelo valor unitário multiplicado pela sua área, resultando:

$$V_{\text{imóvel}} = Vu \times \text{área} = R\$ 5,16/m^2 \times 10.666,88 m^2$$

$$V_{\text{imóvel}} = R\$ 55.041,10$$



5. CONCLUSÃO

Diante do todo exposto e fundamentado na pesquisa imobiliária realizada, conclui-se que o valor do imóvel objeto para permuta.

R\$ 55.041,10

(cinquenta e cinco mil, quarenta e um reais e dez centavos)

6. ENCERRAMENTO

Diante dos elementos de mercado colhidos e critérios adotados, a presente avaliação, nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente laudo, devidamente rubricadas pelo signatário, sendo esta assinada.

Arneiroz/CE, 26 de novembro de 2025.

OZELIO
CAVALCANTE
NUNES:04206128316

Assinado de forma digital
por OZELIO CAVALCANTE
NUNES:04206128316
Dados: 2025.11.26 08:53:21
-03'00'

Responsável Técnico: OZÉLIO CAVALCANTE NUNES

CPF: 042.061.283-16

TÉCNICO EM AGRIMENSURA

CFTA: 0420628316

TRT: BR2025111383

MEMORIAL DESCRITIVO (UTM)

Imóvel: ALTO DA LARANJEIRA
Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL
Cidade: ARNEIROZ U.F: CE - BR
Comarca: ARNEIROZ
Área (m²): 10.666,88
Perímetro (m): 545,030



Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice **-P-0001**, georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-39°W, de coordenadas **N 9.300.258,307m** e **E 372.491,435m**; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute de 133°56'47,5" por uma distância de 65,000m até o vértice **-P-0002**, de coordenadas **N 9.300.213,198m** e **E 372.538,234m**; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute de 229°26'43,1" por uma distância de 131,039m até o vértice **-P-0003**, de coordenadas **N 9.300.128,000m** e **E 372.438,673m**; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute de 310°36'11,9" por uma distância de 32,500m até o vértice **-P-0004**, de coordenadas **N 9.300.149,151m** e **E 372.413,998m**; deste segue confrontando com um imóvel terreno de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO por 10,00 metros e LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA por 10,00 metros, com azimute de 229°50'28,5" até o vértice **-P-0005**, de coordenadas **N 9.300.136,228m** e **E 372.398,683m**; deste segue confrontando com um imóvel terreno de aforamento de LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA, com azimute de 130°31'58,8" por uma distância de 32,500m até o vértice **-P-0006**, de coordenadas **N 9.300.115,107m** e **E 372.423,384m**; deste segue confrontando com a RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, com azimute de 228°44'51,9" por uma distância de 23,963m até o vértice **-P-0007**, de coordenadas **N 9.300.099,306m** e **E 372.405,368m**; deste segue confrontando com a RUA TUNICO NUNES, com azimute de 313°57'24,1" por uma distância de 65,000m até o vértice **-P-0008**, de coordenadas **N 9.300.144,423m** e **E 372.358,576m**; deste segue confrontando com a propriedade de aforamento de MARIA LUIZA PEDROSA MONTEIRO, com azimute 49°23'51,0" por uma distância de 174,989m até o vértice **-P-0001**, ponto inicial da descrição deste perímetro de 545,030 m.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº 39 WGr**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

ARNEIROZ, 14/12/2023

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
CNPJ: 06.748.297/0001-54

OZELIO
CAVALCANTE
NUNES:04206
128316

Assinado de forma
digital por OZELIO
CAVALCANTE
NUNES:04206128316
Dados: 2023.12.14
11:11:36 -02'00'

Responsável Técnico: OZÉLIO CAVALCANTE NUNES
TÉC EM AGRIMENSURA - CFTA: 04206128316
CPF-042.061283-16



Termo de Responsabilidade Técnica - TRT
Lei nº 13.639, de 26 de MARÇO de 2018

CFTA

TRT OBRA / SERVIÇO

Nº BR2025111583

Conselho Federal dos Técnicos Agrícolas



1. Responsável Técnico(a)

OZÉLIO CAVALCANTE NUNES

Título profissional: **TÉCNICO AGRÍCOLA, TÉCNICO AGRÍCOLA EM AGRIMENSURA, GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS**

Registro CFTA: **04206128316**

2. Contratante

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ**

CPF/CNPJ: **06.748.297/0001-54**

PRAÇA JOAQUIM FELIPE

Nº: **15**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **ARNEIROZ**

UF: **CE**

CEP: **63670000**

País: **Brasil**

Telefone:

Email:

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 2.500,00**

Tipo de contratante: **PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO**

Ação Institucional: **NENHUM**

3. Dados da Obra/Serviço

Proprietário(a): **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ**

CPF/CNPJ: **06.748.297/0001-54**

SEM DEFINIÇÃO ALTO DA LARANJEIRA

Nº: **SN**

Complemento:

Bairro: **ANTONIO MONTEIRO PEDROSA**

Cidade: **ARNEIROZ**

UF: **CE**

CEP: **63670000**

Telefone:

Email:

Coordenadas Geográficas: **Latitude: 0 Longitude: 0**

Data de Início: **26/11/2025**

Previsão de término: **26/11/2025**

Finalidade: **Outro**

4. Atividade Técnica

2 - EXECUÇÃO

Quantidade

Unidade

27 - AVALIAÇÃO > ATIVIDADES PERICIAIS E AFINS -> #AS662 - LAUDO DE AVALIAÇÃO

1,000

serv

Após a conclusão das atividades técnicas o(a) profissional deverá proceder a baixa deste TRT

5. Observações

Avaliação do imóvel urbano.

6. Declarações

7. Entidade de Classe

CRTA/CFTA (Valor Padrão)

OZELIO CAVALCANTE
NUNES:04206128316

Assinado de forma digital por OZELIO
CAVALCANTE NUNES:04206128316
Dados: 2025.11.27 14:26:12 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Responsável Técnico(a): **OZÉLIO CAVALCANTE NUNES - CPF:**
042.061.283-16

_____, _____ de _____ de _____
Local data

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ - CNPJ:**
06.748.297/0001-54

9. Informações

10. Valor

Valor do TRT: **R\$ 43,68**

Pago em: **26/11/2025**

Nosso Número: **8205820616**





ANEXO IV



LEI Nº054/2025.

ARNEIROZ-CE, 27 de agosto de 2025

**AUTORIZA CESSÃO ONEROSA DE TERRENOS
PÚBLICOS MUNICIPAIS PARA
DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E DA
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE ARNEIROZ, Estado do Ceará, **ANTÔNIO MONTEIRO PEDROSA FILHO**, no uso de suas atribuições legais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal de Arneiroz aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte lei:

Art. 1º- Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar cessão onerosa dos seguintes terrenos públicos municipais para desenvolvimento de atividades econômicas:

I - LOTE 01 - TERRENO URBANO com área de 2.500,00m² e perímetro de 200,00m, localizado no Alto da Laranjeira, bairro Antonio Monteiro Pedrosa, CEP 63.670-000, com as seguintes confrontações: Inicia no vértice P-0001 (coordenadas N 9.300.195,997m e E 372.435,941m); Segue confrontando com LOTE 02 por 50,00m até o vértice P-0002 (coordenadas N 9.300.163,461m e E 372.473,907m); Segue confrontando com Terreno da Prefeitura por 50,00m até o vértice P-0003 (coordenadas N 9.300.128,000m e E 372.438,673m); Segue confrontando 32,50m com terreno de Maria Luiza Pedrosa Monteiro e 17,50m com Terreno da Prefeitura até o vértice P-0004 (coordenadas N 9.300.160,528m e E 372.400,700m); Retorna ao ponto inicial P-0001 por 50,00m;

II - LOTE 02 - TERRENO URBANO com área de 2.500,00m² e perímetro de 200,00m, localizado no Alto da Laranjeira, bairro Antonio Monteiro Pedrosa, CEP 63.670-000, com as seguintes confrontações: Inicia no vértice P-0005 (coordenadas N 9.300.231,494m e E 372.471,154m); Segue confrontando com Lote 03 por 50,00m até o vértice P-0006 (coordenadas N 9.300.198,739m e E 372.509,852m); Segue confrontando com Terreno da Prefeitura por 50,00m até o vértice P-0007 (coordenadas N 9.300.163,461m e E 372.473,907m); Segue confrontando com LOTE 01 por 50,00m até o vértice P-0008 (coordenadas N 9.300.195,997m e E 372.435,941m); Retorna ao ponto inicial P-0005 por 50,00m;

III - LOTE 03 - TERRENO URBANO com área de 1.607,53m² e perímetro de 164,86m, localizado no Alto da Laranjeira, bairro Antonio Monteiro Pedrosa, CEP 63.670-000, com as seguintes confrontações: Inicia no vértice P-0009 (coordenadas



N 9.300.255,351m e E 372.494,568m); Segue confrontando com propriedade de Maria Luiza Pedrosa Monteiro por 50,49m até o vértice P-0010 (coordenadas N 9.300.220,156m e E 372.530,762m); Segue confrontando com propriedade da Prefeitura por 29,93m até o vértice P-0011 (coordenadas N 9.300.198,733m e E 372.509,854m); Segue confrontando com LOTE 02 por 50,79m até o vértice P-0012 (coordenadas N 9.300.231,380m e E 372.470,946m); Retorna ao ponto inicial P-0009 por 33,65m.

Parágrafo único. Os terrenos descritos neste artigo ficam desafetados do uso comum do povo para fins de cessão onerosa.

Art. 2º- A cessão onerosa será destinada a pessoas físicas ou jurídicas que se comprometam a desenvolver atividades econômicas.

CAPÍTULO II - DAS CONDIÇÕES DA CESSÃO

Art. 3º- A cessão onerosa observará as seguintes condições:

- I - Prazo de até 15 (quinze) anos, renovável uma única vez por igual período;
- II - Valor fixado com base em avaliação técnica atualizada;
- III - destinação exclusiva para atividade econômica lícita;
- IV - Início das atividades em até 12 (doze) meses da assinatura do contrato;
- V - Manutenção da atividade durante todo o período da cessão.

Art. 4º- O valor mínimo para os lances da cessão onerosa será estabelecido com base na avaliação de mercado, não podendo ser inferior a este.

Parágrafo único. O pagamento deverá ser mensal durante a vigência da cessão onerosa.

CAPÍTULO III - DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

Art. 5º- São obrigações do cessionário:

- I - Pagar o valor da cessão nas condições pactuadas;



- II - Iniciar as atividades no prazo estabelecido;
- III - manter as instalações em bom estado de conservação;
- V - Cumprir a legislação ambiental, urbanística e tributária;
- VI - Não transferir os direitos de cessão sem autorização prévia.

Art. 6º- O descumprimento das obrigações acarretará:

- I - Multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total da cessão;
- II - Possibilidade de rescisão do contrato;
- III - reversão do imóvel ao patrimônio municipal;

CAPÍTULO IV - DO PROCEDIMENTO

Art. 7º- A cessão onerosa será precedida de licitação pública na modalidade leilão, nos termos da lei 14.133/2021.

§ 1º Na hipótese de o leilão ser declarado deserto ou fracassado, fica o Poder Executivo autorizado a realizar novo certame, podendo, para tanto, reavaliar as condições e o valor mínimo do imóvel;

§ 2º Poderá haver dispensa de licitação quando se tratar de projeto de excepcional interesse público, devidamente justificado.

Art. 8º- O procedimento licitatório observará:

- I - Critério de julgamento de maior lance, não inferior ao valor da avaliação;
- II - Exigências de habilitação jurídica, qualificação econômico-financeira e regularidade fiscal e trabalhista dos interessados.

CAPÍTULO V - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 9º- Os contratos de cessão deverão estabelecer:



PREFEITURA DE
ARNEIROZ
Cidade do Governo, da Cultura e do Turismo



- I - Valor e forma de pagamento;
- II - Prazo de vigência;
- III - obrigações e responsabilidades das partes;
- IV - Hipóteses de rescisão;
- V - Cláusula de reversão do bem ao final do prazo.

Art. 10. Os recursos arrecadados com as cessões serão destinados ao Fundo Geral do Município.

Art. 11. O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE.

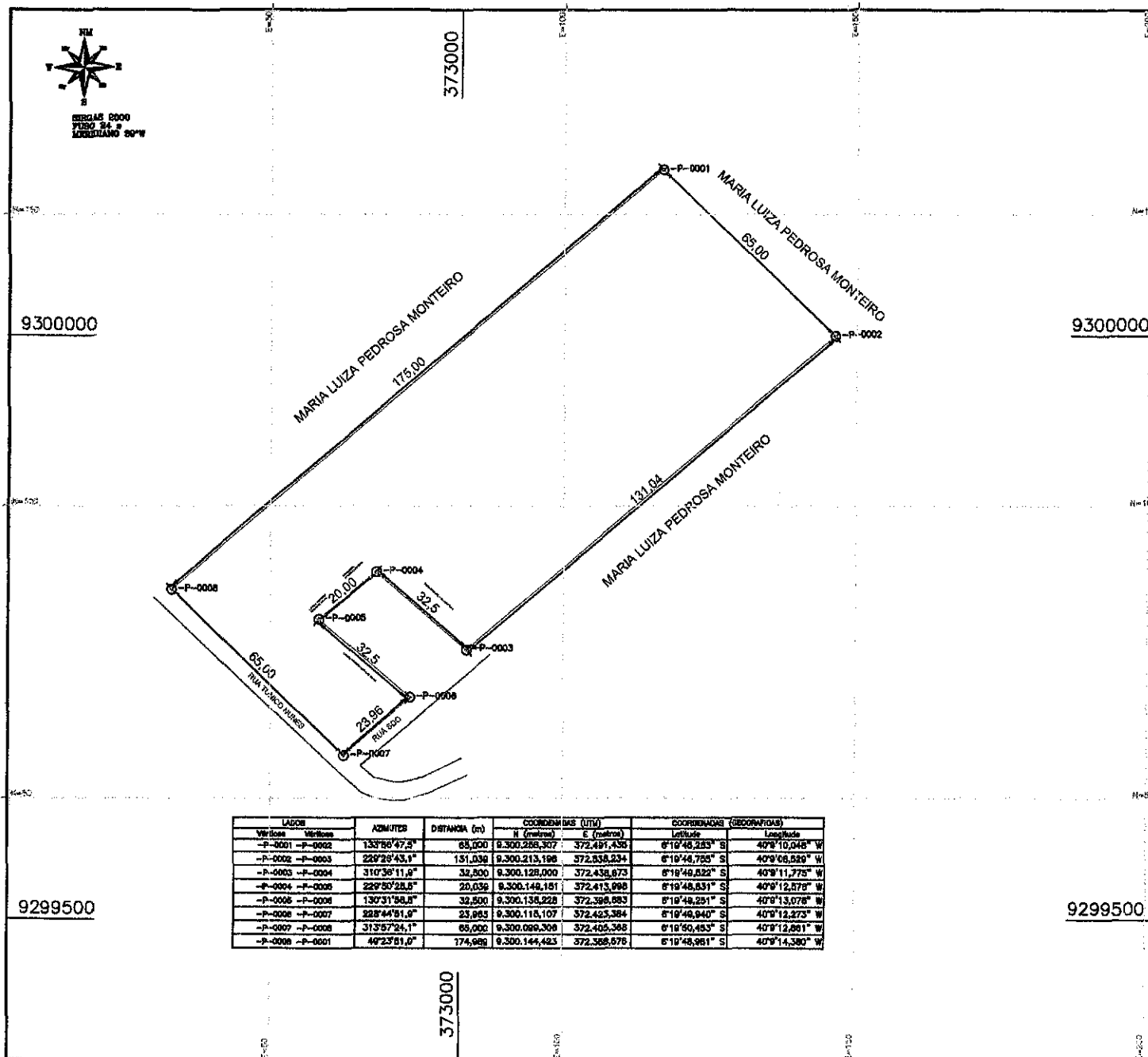
PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ/CE, 27 DE AGOSTO DE 2025.

ANTÔNIO MONTEIRO PEDROSA FILHO
PREFEITO MUNICIPAL DE ARNEIROZ-CE



ANEXO V

(21.04.2023)



LADO		AZIMUTH	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEORAFICAS)	
Vértice	Vértice			N (metros)	E (metros)	Latitude	Longitude
P-0001	P-0002	133°58'47,2"	65,00	9.300.286,307	372.491,430	8°19'46,283" S	40°9'10,048" W
P-0002	P-0003	228°28'43,1"	151,039	9.300.213,198	372.838,234	8°19'46,795" S	40°9'06,539" W
P-0003	P-0004	310°38'11,9"	32,500	9.300.128,000	372.438,673	8°19'46,822" S	40°9'11,775" W
P-0004	P-0005	229°50'28,5"	20,039	9.300.148,151	372.413,988	8°19'46,831" S	40°9'12,578" W
P-0005	P-0006	130°31'56,8"	32,500	9.300.138,228	372.398,883	8°19'46,251" S	40°9'13,078" W
P-0006	P-0007	228°44'51,9"	23,983	9.300.115,107	372.423,384	8°19'46,940" S	40°9'12,273" W
P-0007	P-0008	313°57'24,1"	65,000	9.300.089,308	372.405,368	8°19'46,453" S	40°9'12,681" W
P-0008	P-0001	49°23'51,0"	174,989	9.300.144,423	372.368,578	8°19'46,951" S	40°9'14,380" W

SITUAÇÕES CARTOGRAFICAS COMPLEMENTARES

PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR

DATA OFICIAL - 01/01/2023

MERIDIANO CENTRAL 39° 00'

LATITUDE = 8°19'46,283" S

LONGITUDE = 40°9'10,048" W

COORDENADA MERCATOR = +97732,827

FATOR DE ESCALA = 1 = 0,99970893

P-0001

CONVENÇÕES

COEFICIENTES E OS RENDIDOS

ÁREA DE RESERVA LOCAL

ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE

OUTRA ÁREA

ESTRADA

200-10-0001 MARCOS IMPLANTADOS

200-10-0001 PONTOS LIMITEADOS

PLANTA DE SITUAÇÃO

ARNEIROZ

CE

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

FL ÚNICA

Imóvel: ALTO DA LARANJEIRA

Propriedade: PREFEITURA MUNICIPAL

Cidade: ARNEIROZ

Comarca: ARNEIROZ

Estado (UF): CE

Código Insc: 02940

Matrículas/Transcrições: 042061283

Data: 14/12/2023

Escala: 1:5.000

Áreas e Perímetros

Área: 10.666,88 m²
1,0667 ha

Perímetro (m): 545,03 m

ASSINATURAS

PREFEITURA MUNICIPAL

Resp. Téc: OZELIO CAVALCANTE NUNES

Téc. em Arrendamento: 042061283

DELEGADO MUNICIPAL DE ARNEIROZ

Assinatura Digital: OZELIO CAVALCANTE NUNES

NUNES:042061283

16

Dados: 2023.12.14

11:13:31 -02'00'



ANEXO VI



ANEXO VI DO EDITAL DO LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO Nº 001/2026

MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL

PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E TRANSPORTES

CNPJ: 06.748.297/0001-54 | Praça Joaquim Felipe, nº 15 – Centro – Arneiroz/CE

NOTA: A presente minuta integra o Edital do Leilão Público Eletrônico nº 001/2026 como Anexo VII. O contrato definitivo será lavrado após a arrematação, homologação e comprovação do pagamento. Na hipótese de parcelamento, a cláusula resolutiva expressa será obrigatoriamente averbada na matrícula nº 368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arneiroz/CE, nos termos dos arts. 127, 128 e 474 do Código Civil e do art. 39, §2º, da Lei nº 4.320/1964.

INSTRUMENTO:	Minuta de Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel
REFERÊNCIA:	Leilão Público Eletrônico nº 001/2026 – Processo nº 001/2026
VENDEDORA:	Município de Arneiroz/CE – CNPJ 06.748.297/0001-54
COMPRADORA:	A ser identificado(a) após a arrematação e homologação
OBJETO:	Imóvel denominado Alto da Laranjeira – Matrícula nº 368 – CRI Arneiroz/CE
VALOR MÍNIMO:	R\$ 55.041,10 (cinquenta e cinco mil, quarenta e um reais e dez centavos)
GARANTIA DO PARCELAMENTO:	Cláusula Resolutiva Expressa (arts. 127, 128 e 474 do CC) + averbação obrigatória na matrícula nº 368 + posse transmitida imediatamente na escritura
INADIMPLÊNCIA:	Resolução automática do contrato + inscrição em Dívida Ativa Não Tributária + execução via Lei nº 6.830/1980
FUNDAMENTO LEGAL:	Art. 76, I e §1º, Lei nº 14.133/2021; Lei Municipal nº 05/2025; arts. 127, 128 e 474, CC; art. 39, §2º, Lei nº 4.320/1964; Lei nº 6.830/1980

CNPJ: 06.748.297/0001-54

PRAÇA JOAQUIM FELIPE, 15, CENTRO, ARNEIROZ - CEARÁ

CEP: 63.670-000 FONE: (88) 3419-1020



CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL que entre si celebram, de um lado, o **MUNICÍPIO DE ARNEIROZ**, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 06.748.297/0001-54, com sede na Praça Joaquim Felipe, nº 15, Centro, Arneiroz/CE, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal, Sr. **ANTONIO MONTEIRO PEDROSA FILHO**, brasileiro, portador do CPF nº _____, doravante denominado **VENDEDOR**; e, de outro lado, o(a) Sr.(a)/empresa _____, [qualificação completa: nacionalidade, estado civil, profissão, RG nº ____, CPF/CNPJ nº ____, endereço completo], doravante denominado(a) **COMPRADOR**; têm entre si justo e contratado o presente Contrato de Compra e Venda de Bem Imóvel, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Municipal nº 05/2025, do Código Civil Brasileiro e das condições estabelecidas no Edital do Leilão Público Eletrônico nº 001/2026, mediante as cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA^a – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a compra e venda do bem imóvel de propriedade do **VENDEDOR**, denominado Alto da Laranjeira, com as seguintes características:

- I – Denominação: Alto da Laranjeira (Bairro Antonio Monteiro Pedrosa);
- II – Localização: Município de Arneiroz, Estado do Ceará;
- III – Área total: 10.666,88 m² (dez mil, seiscentos e sessenta e seis metros quadrados e oitenta e oito decímetros quadrados);
- IV – Perímetro: 545,030 m (quinhentos e quarenta e cinco metros e trinta centímetros);
- V – Matrícula: nº 368, Livro 2-B do Registro Geral, Ficha 01, de 22/03/2024, Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arneiroz/CE;
- VI – Descrição completa, divisas e confrontações: conforme Memorial Descritivo de 14/12/2023, integrante do Processo Administrativo nº 001/2026 e da matrícula do imóvel.

Parágrafo único. O imóvel foi avaliado por profissional habilitado (Técnico em Agrimensura) em 26/11/2025, com base nas Normas ABNT NBR 14.653-1 e



IBAPE/SP, com valor atribuído de R\$ 55.041,10 (cinquenta e cinco mil, quarenta e um reais e dez centavos), constituindo o preço mínimo do certame.

CLÁUSULA SEGUNDA^a – DO TÍTULO E DA ORIGEM DO BEM

O imóvel descrito na Cláusula Primeira é de propriedade plena do VENDEDOR, conforme matrícula nº 368, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arneiroz/CE, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, gravames, hipotecas ou quaisquer outros encargos reais, ressalvadas as restrições expressamente informadas no Edital e seus Anexos.

Parágrafo único. A alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 05/2025, de 27 de agosto de 2025, e precedida de avaliação técnica e de licitação na modalidade leilão eletrônico, nos termos do art. 76, inciso I e §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA^a – DO PREÇO E DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

O COMPRADOR se obriga a pagar ao VENDEDOR o valor total de R\$

(_____),

correspondente ao valor da arrematação no Leilão Público Eletrônico nº --/--/--, realizado em ____/____/2026.

§ 1º O pagamento poderá ser efetuado de uma das seguintes formas, conforme opção exercida pelo COMPRADOR no prazo de 02 (duas) horas após a arrematação, por comunicação ao endereço eletrônico institucional do Município:

a) À vista: pagamento integral no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados da emissão da guia/boleto pela Prefeitura Municipal de Arneiroz, no dia útil subsequente à realização do leilão; ou

b) Parcelado: mediante pagamento de sinal equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação no prazo de até 05 (cinco) dias úteis, com o saldo remanescente dividido em até 12 (doze) prestações mensais e consecutivas, atualizadas pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo) e acrescidas de juros de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da Lei Municipal nº 05/2025, OBSERVADA,



OBRIGATORIAMENTE, a averbação da cláusula resolutiva expressa prevista na Cláusula Quinta deste instrumento como condição prévia à lavratura da escritura definitiva.

§ 2º O não exercício da opção pelo parcelamento no prazo de 02 (duas) horas após a arrematação implicará o tratamento da venda como sendo à vista, nos termos do Edital.

§ 3º O pagamento deverá ser realizado mediante guia/boleto emitida pela Prefeitura Municipal de Arneiroz, encaminhada ao COMPRADOR por e-mail no dia útil subsequente ao leilão.

§ 4º Na hipótese de extinção do IPCA, será adotado o índice que vier a substituí-lo por força de lei ou regulamento federal.

§ 5º Faculta-se ao COMPRADOR, a qualquer tempo após o pagamento do sinal, obter financiamento junto a instituições financeiras para quitação antecipada do saldo devedor, hipótese em que o crédito remanescente do Município será quitado diretamente pela instituição financiadora.

CLÁUSULA QUARTAª – DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE E DA POSSE

A propriedade plena do imóvel será transferida ao COMPRADOR mediante lavratura de escritura pública de compra e venda, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos após a homologação do resultado do leilão, observadas as seguintes condições:

I – Na modalidade à vista: após a comprovação do pagamento integral do preço da arrematação;

II – Na modalidade parcelada: após o pagamento do sinal e a prévia averbação da Cláusula Resolutiva Expressa na matrícula nº 368, nos termos da Cláusula Quinta.

§ 1º A posse direta do imóvel será transmitida ao COMPRADOR no ato da assinatura do presente instrumento, mediante entrega formal das chaves e demais instrumentos de acesso ao bem, independentemente de a venda ter sido realizada à vista ou a prazo.



§ 2º A entrega da posse será formalizada por Termo de Entrega de Posse.

§ 3º As despesas relativas à lavratura da escritura pública, ao Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, aos emolumentos cartorárias e ao registro imobiliário correrão integralmente por conta do COMPRADOR.

CLÁUSULA QUINTA^a – DA CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA E DA GARANTIA DO PARCELAMENTO

ATENÇÃO: A presente Cláusula constitui o instrumento de garantia do Município no pagamento parcelado, em substituição à hipoteca e à alienação fiduciária. Sua averbação na matrícula do imóvel é **CONDIÇÃO PRÉVIA** à lavratura da escritura pública definitiva, produzindo efeitos erga omnes a partir do registro. Terceiros adquirentes têm ciência plena desta condição pela consulta à matrícula, sendo afastada qualquer alegação de boa-fé.

Na hipótese de pagamento **PARCELADO**, a escritura pública de compra e venda conterá, **OBRIGATORIAMENTE**, cláusula resolutiva expressa, nos termos dos arts. 127, 128 e 474 do Código Civil Brasileiro, estabelecendo que o contrato **SE RESOLVERÁ DE PLENO DIREITO**, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, na hipótese de inadimplemento das condições de pagamento previstas na Cláusula Terceira.

§ 1º A cláusula resolutiva expressa deverá ser averbada obrigatoriamente na matrícula nº 368 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Arneiroz/CE, no ato do registro da escritura pública de compra e venda, como condição de eficácia perante terceiros, nos termos do art. 1.227 do Código Civil.

§ 2º A averbação da cláusula resolutiva expressa é **CONDIÇÃO SUSPENSIVA** para a lavratura da escritura pública definitiva na modalidade parcelada. O **COMPRADOR** se obriga, às suas expensas, a providenciar a referida averbação no prazo de até 30 (trinta) dias contados do pagamento do sinal.

§ 3º Ocorrendo a resolução do contrato nos termos deste instrumento, produzir-se-ão os seguintes efeitos, de forma automática e simultânea, independentemente de qualquer providência judicial:



I – Retorno automático da propriedade plena do imóvel ao patrimônio do VENDEDOR mediante simples averbação do distrato na matrícula do imóvel, nos termos do art. 474 do Código Civil;

II – Perda, em favor do VENDEDOR, do valor do sinal pago, equivalente a 30% (trinta por cento) do preço da arrematação, a título de pena convencional pelo inadimplemento, conforme art. 408 do Código Civil e art. 5º da Lei Municipal nº 05/2025;

III – Constituição de crédito em favor do VENDEDOR, correspondente às demais perdas e danos decorrentes do inadimplemento, incluindo custos de readmissão à posse do imóvel, emolumentos cartorários para o cancelamento do registro e eventuais despesas de recuperação do imóvel;

IV – Inscrição do saldo devedor remanescente e das penalidades previstas na Cláusula Oitava na Dívida Ativa Não Tributária do Município de Arneiroz/CE, nos termos do art. 39, §2º, da Lei Federal nº 4.320/1964, para cobrança mediante execução fiscal na forma da Lei Federal nº 6.830/1980 (Lei de Execuções Fiscais – LEF).

§ 4º A inscrição em dívida ativa e a execução fiscal referidas no inciso IV do §3º desta Cláusula têm caráter complementar e independente em relação à resolução do contrato e ao retorno do imóvel ao patrimônio municipal, podendo ser exercidas concomitantemente ou em momentos distintos, a critério da Procuradoria Geral do Município.

§ 5º O crédito a ser inscrito em dívida ativa será apurado mediante Termo de Rescisão e Apuração de Débitos, lavrado pelo VENDEDOR e notificado ao COMPRADOR no prazo de 15 (quinze) dias contados da caracterização do inadimplemento, observado o contraditório e a ampla defesa.

§ 6º A resolução do contrato e o retorno do imóvel ao patrimônio do Município não prejudicam o direito de o VENDEDOR prosseguir com a execução fiscal para recebimento das penalidades e do saldo devedor remanescente inscritos na dívida ativa, por serem obrigações autônomas e de natureza diversa.



§ 7º Na modalidade de pagamento à VISTA, a presente cláusula não se aplica, sendo a escritura lavrada sem qualquer condição resolutiva.

CLÁUSULA SEXTAª – DA CARACTERIZAÇÃO DO INADIMPLEMENTO

Caracteriza-se o inadimplemento ensejador da resolução automática do contrato na ocorrência de qualquer das seguintes hipóteses:

- I – Falta de pagamento do sinal no prazo previsto na Cláusula Terceira;
- II – Falta de providência para averbação da cláusula resolutiva expressa na matrícula do imóvel no prazo estipulado no §2º da Cláusula Quinta;
- III – Falta de pagamento de 03 (três) prestações mensais consecutivas ou de 05 (cinco) prestações alternadas, hipóteses em que o saldo devedor remanescente vencerá antecipadamente de pleno direito;
- IV – Alienação, cessão, permuta ou oneração do imóvel a qualquer título, sem a prévia quitação integral do preço, em violação ao §4º da Cláusula Quarta;
- V – Descumprimento de qualquer outra obrigação prevista neste contrato, após notificação do VENDEDOR com prazo de 15 (quinze) dias para regularização.

Parágrafo único. Nas hipóteses dos incisos I, II e IV, a resolução opera-se de pleno direito, sem necessidade de notificação prévia. Nas hipóteses dos incisos III e V, a resolução operará após o esgotamento do prazo de notificação previsto no respectivo inciso, sem regularização pelo COMPRADOR.

CLÁUSULA SÉTIMAª – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

São obrigações do COMPRADOR:

- I – Efetuar o pagamento do preço da arrematação nos prazos e condições estabelecidos na Cláusula Terceira;



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



- II – Providenciar, às suas expensas, a averbação da cláusula resolutiva expressa na matrícula nº 368 no prazo previsto no §2º da Cláusula Quinta, quando a venda for parcelada;
- III – Apresentar ao VENDEDOR certidão de matrícula atualizada, contendo o registro da compra e venda e a averbação da cláusula resolutiva, no prazo de 10 (dez) dias após os respectivos registros;
- IV – Suportar todas as despesas com impostos, taxas, emolumentos cartorárias, ITBI e registro imobiliário;
- V – Zelar pela conservação do imóvel após a transmissão da posse, responsabilizando-se por qualquer dano causado ao bem a partir dessa data;
- VI – Responsabilizar-se pelo pagamento de todos os encargos fiscais e taxas municipais incidentes sobre o imóvel a partir da data da lavratura da escritura definitiva;
- VII – Comunicar imediatamente ao VENDEDOR qualquer ato ou fato que possa afetar a regularidade do registro ou a situação jurídica do imóvel.

CLÁUSULA OITAVAª – DAS PENALIDADES POR INADIMPLEMENTO

O descumprimento de qualquer obrigação de pagamento prevista neste contrato, além dos efeitos da resolução automática previstos na Cláusula Quinta, sujeitará o COMPRADOR a:

- I – Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação, revertida em favor do Município de Arneiroz;
- II – Perda do sinal pago, nos termos do inciso II do §3º da Cláusula Quinta, sem direito à restituição;
- III – Juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e multa de 2% (dois por cento) sobre as prestações em atraso, calculados pro rata die, até a data da resolução do contrato;
- IV – Inscrição do nome do COMPRADOR nos cadastros de inadimplentes e na Dívida Ativa do Município, para cobrança executiva via Lei Federal nº 6.830/1980;



V – Impedimento de participar de licitações ou leilões promovidos pelo Município de Arneiroz pelo prazo de 2 (dois) anos, nos termos do art. 156 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. Na hipótese de cancelamento da arrematação por inadimplemento antes da lavratura da escritura, o bem será oferecido ao segundo colocado no leilão, pelo valor de seu último lance, podendo este exercer ou não o direito à arrematação, e assim sucessivamente.

CLÁUSULA NONA^a – DAS OBRIGAÇÕES DO VENDEDOR

São obrigações do VENDEDOR:

- I – Transmitir ao COMPRADOR a propriedade plena do imóvel descrito na Cláusula Primeira, livre e desembaraçado de ônus ou gravames não informados no Edital;
- II – Emitir a guia/boleto para pagamento no prazo previsto no Edital;
- III – Providenciar a lavratura da escritura pública no prazo estabelecido na Cláusula Quarta;
- IV – Transmitir a posse direta do imóvel ao COMPRADOR, nos termos do §1º da Cláusula Quarta, entregando as chaves e documentos de acesso ao bem;
- V – Fornecer ao COMPRADOR todos os documentos relativos ao imóvel necessários à lavratura da escritura e aos registros cartorários;
- VI – Notificar o COMPRADOR, no prazo de 15 (quinze) dias da caracterização do inadimplemento, com apuração do saldo devedor e das penalidades, antes da inscrição em dívida ativa.

CLÁUSULA DÉCIMA^a – DAS DECLARAÇÕES DO COMPRADOR

Ao firmar o presente contrato, o COMPRADOR declara expressamente que:

- I – Tem pleno conhecimento das condições físicas, jurídicas e documentais do imóvel, tendo tido oportunidade de realizar vistoria antes da arrematação, nos termos do Edital;



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



- II – Aceita o imóvel no estado em que se encontra, renunciando ao direito de reclamar por vícios aparentes ou ocultos nas condições físicas do bem;
- III – Tem ciência da cláusula resolutiva expressa e de seus efeitos, incluindo a resolução automática do contrato e a inscrição em dívida ativa não tributária em caso de inadimplemento;
- IV – Tem ciência de que a posse direta do imóvel será transmitida nos termos da Cláusula Quarta;
- V – Não é servidor público do Município de Arneiroz, nem cônjuge, companheiro ou parente até o terceiro grau de servidor que tenha atuado no processo licitatório;
- VI – Não se encontra incluído em qualquer das vedações previstas no item 3.3 do Edital.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA^a – DA ATUALIZAÇÃO DO PREÇO NO PARCELAMENTO

Na hipótese de pagamento parcelado, o valor de cada prestação mensal será calculado com base no saldo devedor remanescente, atualizado mensalmente pelo IPCA, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês sobre o saldo devedor atualizado.

§ 1º A atualização ocorrerá no dia do mês correspondente ao da assinatura do contrato definitivo, considerando a variação do índice no período.

§ 2º Na amortização ou quitação antecipada da dívida, o saldo devedor será atualizado pro rata die com base no último índice de atualização mensal aplicado ao contrato.

§ 3º Ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer parcela, a quantia devida será acrescida de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros de 0,033% (trinta e três milésimos por cento) por dia de atraso, sem prejuízo das demais consequências previstas na Cláusula Oitava.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA^a – DA PUBLICIDADE



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente. Construindo o Futuro.



O presente contrato e seus termos são públicos, devendo ser publicado o respectivo extrato no Diário Oficial do Município no prazo legal, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA^a – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

§ 1º O presente contrato vincula-se ao Edital do Leilão Público Eletrônico nº 001/2026, ao Processo Administrativo nº 001/2026 e à Lei Municipal nº 05/2025, prevalecendo, em caso de divergência, as disposições da lei sobre as do Edital e do contrato.

§ 2º Os casos omissos serão resolvidos com base na Lei Federal nº 14.133/2021, no Código Civil Brasileiro (Lei Federal nº 10.406/2002), na Lei Federal nº 4.320/1964 e na Lei Municipal nº 05/2025.

§ 3º É vedada a cessão dos direitos e obrigações decorrentes deste contrato sem prévia e expressa anuência do VENDEDOR.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA^a – DO FORO

Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas do presente contrato, as partes elegem o foro da Comarca de Arneiroz, Estado do Ceará, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem justos e contratados, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Arneiroz/CE, ____ de ____ de 2026.

MUNICÍPIO DE ARNEIROZ/CE – VENDEDOR
ANTONIO MONTEIRO PEDROSA FILHO
Prefeito Municipal | CPF: _____



PREFEITURA DE
ARNEIROZ

Cuidando do Presente, Construindo o Futuro.



COMPRADOR(A)

Nome: _____ | CPF/CNPJ: _____

TESTEMUNHAS:

1. Nome: _____ CPF: _____

Assinatura: _____

2. Nome: _____ CPF: _____

Assinatura: _____