



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

EDITAL DE LEILÃO Nº 001/2024

O **Município de Itaperuna**, com sede administrativa localizada na Rua Izabel Vieira Martins, nº 131, Cidade Nova, Itaperuna/RJ, na forma do disposto no processo administrativo n.º 2032/2022, no local, data e horário indicado no item 1, a Leiloeira Pública Oficial, Mandatária, **Sandra Sevidanes**, matrícula na JUCERJA n. 165, inscrita no CPF de nº 741.875.207-59, estabelecida na Avenida Treze de Maio, nº 47, Sala 913, Centro, Rio de Janeiro/RJ, contratada pelo Município através do processo administrativo nº 15138/2023 e contrato nº 47/2023, realizará LEILÃO, “DO TIPO MAIOR LANCE” de bens imóveis constantes no ANEXO I deste edital, que será regido pela Lei n. 14.133/2021, Decreto Federal 21.981/1932, além das demais disposições legais e aplicáveis e do disposto no presente edital.

1. DATA E LOCAL

1.1 A sessão pública será realizada no dia **06 de março de 2024**, a partir das 11h, na modalidade online, através do site de leilões online www.sevidanesleiloeira.com.br;

1.2 Ocorrendo decretação ou prorrogação de feriado ou outro fato superveniente que impeça ou impossibilite a realização do leilão na data estabelecida, o leilão fica desde já marcado para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e nas mesmas condições.

2. OBJETO DO LEILÃO

2.1 O presente leilão tem por objeto a alienação de imóveis de propriedade do MUNICÍPIO, descritos no ANEXO I deste edital, pelo critério de **maior lance**;

2.2 Os imóveis e será vendido no estado de conservação e condição em que se encontra, não cabendo, pois, a respeito dele, qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas;

2.3 As áreas de terras serão alienadas em sua área total ou fracionadas em lotes nas medidas e dimensões conforme descrito nas plantas dos mesmos.

3. DA VISITAÇÃO

3.1. Aos licitantes caberá verificar o bem previamente e promover todas as pesquisas necessárias aos órgãos competentes para esclarecer a origem, eventuais dúvidas e ônus sobre os imóveis;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

- 3.2.** A visita prévia é um direito do licitante e lhe é assegurado o acesso a todas as informações necessárias a formulação dos seus lances. **Os participantes que exercerem o seu direito de vistoria usufruirão de melhores condições para avaliar os lotes.** Os participantes que não realizarem a visita prévia incorrerão em risco típico do seu negócio e não opor contra o Comitente para eximir-se de qualquer obrigação assumida no dia do Leilão;
- 3.3.** As fotos e descrições dos lotes também estarão disponíveis no portal da Leiloeira Pública Oficial www.sevidanesleiloeira.com.br;
- 3.4.** A descrição física dos imóveis à venda, não é completa, nem técnica, prevalecendo no estado real em que se encontra no ato do leilão, assim como, as fotos disponíveis no site da leiloeira, nos folder/panfletos, ou em qualquer meio de publicidade, são apenas e meramente ilustrativos e em nenhuma hipótese tem efeito vinculante;
- 3.5.** Em nenhuma hipótese será considerado e/ou aceito reclamação do arrematante on-line, que arrematar qualquer lote com base em fotos que tem caráter meramente ilustrativas;
- 3.6.** Todos os possíveis custos decorrentes da visita serão da inteira responsabilidade do interessado;
- 3.7.** Recomenda-se que os interessados examinem os lotes antes do leilão, reservando-se o direito de trazer seus peritos.

4. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO

- 4.1** Poderão oferecer lances Pessoas Físicas, inscritas e regulares no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF), e Pessoas Jurídicas, inscritas e regulares no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 4.2** Não poderão participar, direta ou indiretamente, do leilão:
- 4.2.1** Os licitantes, adjudicatários e contratantes, penalizados com as sanções de suspensão temporária de participação em licitação, impedimento de contratar ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar por qualquer Ente ou Entidade da Administração Federal, Estadual, Distrital e Municipal, cujos efeitos ainda vigorem;
- 4.2.2** As pessoas arroladas no art. 9º, III, da Lei nº 8.666/93.
- 4.2.3** Funcionários do MUNICÍPIO e da Leiloeira Pública Oficial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

4.3 A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital, sendo os casos omissos dirimidos pelo MUNICÍPIO.

5. DO CREDENCIAMENTO

5.1 O cadastro prévio do usuário é requisito fundamental para participação na **forma eletrônica**;

5.1.1 O **cadastro eletrônico** deverá ser realizado com ao menos 48 (quarenta e oito) horas de antecedência ao início do leilão, para análise dos dados e confirmação da participação;

5.1.2 Maiores informações acerca do cadastro no sistema constam no endereço www.sevidanesleiloeira.com.br.

6. IMPUGNAÇÃO E ESCLARECIMENTOS

6.1 As impugnações referentes ao edital poderão ser feitas por qualquer pessoa, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública;

6.2 Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados a Leiloeira até 03 (três) dias úteis anteriores à data designada para abertura da sessão pública, por meio eletrônico no endereço sevidanesleiloeira@gmail.com;

6.3 As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no edital;

6.4 As respostas aos esclarecimentos prestados pelo MUNICÍPIO serão entranhadas nos autos do processo licitatório e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.

7. DOS LANCES

7.1 Os lances poderão ser ofertados de maneira:

7.1.1 **Eletrônica**;

7.1.1.2 A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema;

7.1.1.3 Durante a sessão pública, também poderão ser ofertados lances que serão registrados em tempo real;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

7.1.1.4 A partir do momento que estiver disponível no portal eletrônico ou com sua data inicial da abertura para lances os lotes estarão aptos a receber lances.

7.1.1.5 Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado;

7.1.1.6 Os lances somente poderão ser ofertados pelo portal de leilões online da Leiloeira Pública Oficial. Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

8 DA SESSÃO PÚBLICA

8.1 A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão, no sistema eletrônico, em auditório virtual, na data, horário e local indicado neste Edital;

8.2 O valor mínimo aceitável para cada lote será o estimado no edital, ou o melhor lance antecipado registrado no sistema até o início da sessão pública;

8.3 Iniciada a etapa competitiva, os participantes online deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro;

8.4 Durante a sessão, a Leiloeira responsável dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos via internet;

8.5 **Será apregoado à área total e os lotes desmembrados dessa mesma área, o licitante que se propuser arrematar a área total – com todos os lotes nela contidos, terá preferência na arrematação em detrimento do licitante que se propuser a arrematar apenas o lote individualizado;**

8.6 Os licitantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado;

8.7 Os lotes serão encerrados a critério da Leiloeira.

9. DO JULGAMENTO DAS PROPOSTAS



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

- 9.1** Para julgamento e classificação dos lances, será adotado o critério do MAIOR LANCE, observadas as especificações e parâmetros definidos neste edital;
- 9.2** Os lances serão ofertados de maneira eletrônica, a partir do preço mínimo estabelecido pelo MUNICÍPIO para a aquisição de cada lote deste leilão indicado no ANEXO I;
- 9.3** Será declarado vencedor o licitante que oferecer o maior lance;
- 9.4** Não caberá retratação ou desistência de lances após o registro pela Leiloeira Pública, sujeitando o licitante às sanções administrativas previstas neste edital;
- 9.5** A Leiloeira poderá, motivadamente, estabelecer limite de tempo para lances, bem como o valor ou percentual mínimo para o aumento dos lances;
- 9.6** A Leiloeira poderá negociar diretamente com o licitante que apresentar o lance com maior preço para torná-la mais vantajosa à Administração Pública, devendo a negociação se dar em público e formalizada em ata;

10 DOS RECURSOS

- 10.1** Declarado o vencedor, qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer, com registro em ata da síntese das suas razões, desde que investidos de poderes específicos para tal. Os licitantes poderão interpor recurso no prazo de 5 (cinco) dias úteis, ficando os demais licitantes desde logo intimados para apresentar contrarrazões por igual prazo, que começará a correr do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos;
- 10.2** A falta de manifestação imediata e motivada importará a decadência do direito de recorrer e adjudicação do objeto da licitação ao vencedor;
- 10.3** O acolhimento do recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento;
- 10.4** Os recursos e as contrarrazões interpostos pelos licitantes deverão ser protocolados através do e-mail sevidanesleiloeira@gmail.com;
- 10.5** Caso não haja interposição de recurso, o objeto deste leilão será desde logo adjudicado.

11. DA HOMOLOGAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

11.1 Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente homologará o procedimento licitatório;

12. DA FORMALIZAÇÃO E ENTREGA DO BEM

12.1 Os lotes serão entregues demarcados pelo Município;

12.2 Os lotes tanto da área total, quanto da área fracionada serão entregues aos arrematantes sem ônus e com a respectiva certidão do desmembramento emitida pelo Município;

12.3 Em até 15 (quinze) dias úteis do pagamento, deverá ser agendada pelo arrematante a formalização da Escritura Pública de Compra e Venda;

12.4 Na formalização do negócio será adotado o modelo usualmente utilizado pelo cartório, devendo ser incluída a cláusula abaixo, consagrando o negócio como “*ad corpus*”: ***“as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrado o negócio como sendo ad corpus, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o(s) comprador(es) declara(m) expressamente concordar que se eventualmente encontrar(em) área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá(ão) exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço”***.

12.5 Serão de inteira responsabilidade do arrematante todas as providências e despesas necessárias à transferência do imóvel tais como: imposto de transmissão, desmembramento, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões (inclusive atualizadas), escrituras, emolumentos cartorários, registros, averbações de qualquer natureza, ainda que em nome da vendedora, bem como qualquer débito que porventura exista;

12.6 Formalizada a Escritura de Compra e Venda, todos os direitos e obrigações pertinentes ao imóvel serão atribuídos ao arrematante que deverá, em até 30 (trinta) dias após a data da lavratura da escritura, protocolar a pré-notação do registro no Cartório do Registro de Imóveis competente e AVERBAR a escritura de compra e venda junto ao cadastro imobiliário do Município cobrando-se os tributos devidos;

12.7 O comprador somente será imitado na posse do imóvel após o pagamento das despesas cartorárias e a efetivação do Registro da Escritura de Compra e Venda.

12.8 É expressamente proibido ao arrematante ceder, permutar, vender ou de alguma forma negociar o imóvel arrematado antes de proceder com a Escritura Pública de Compra e Venda e averbação no Registro Geral de Imóveis.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

13. DAS OBRIGAÇÕES DA LEILOEIRA

13.1. Receber do arrematante o pagamento referente ao lote arrematado;

13.2. Fornecer ao arrematante a nota de arremate ou documento equivalente.

14. DAS PRERROGATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO (COMITENTE)

14.1 O MUNICÍPIO poderá cancelar a venda de parte ou de todos os lotes, antes, durante ou após a realização do leilão e antes de sua retirada, caso notadamente surja à necessidade ou ocorrer algum impedimento legal.

15. DO PAGAMENTO

15.1 O pagamento deverá ocorrer integralmente, via transferência bancária em conta a ser informada pela Leiloeira Pública Oficial no prazo de 2 (dois) dias úteis contados a partir do dia 06/03/2024.

15.2 O valor do arremate será acrescido da comissão da Leiloeira fixada em 5% (cinco por cento) e 1% de taxa administrativa;

15.3 Os pagamentos serão irretratáveis não havendo devolução do valor pago em razão de desistência da compra, descumprimento do edital ou qualquer outro evento semelhante, assim entendido pela leiloeira, sem prejuízo de outras sanções previstas em lei;

15.4 A Leiloeira Oficial prestará contas ao MUNICÍPIO dos valores arrecadados;

15.5 Caso o arrematante não realize o pagamento conforme as condições deste item poderão ser convocados, sucessivamente e na ordem de classificação, os interessados remanescentes, procedendo-se nos termos da lei 14.133/2021.

16. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

16.1 A falta de pagamento do valor da arrematação ou o descumprimento das demais obrigações previstas neste edital sujeita o licitante, sem prejuízo da responsabilidade civil ou criminal que couber às seguintes penalidades:

16.2 Todo aquele que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar licitante por meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas no art. 335 do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo das sanções previstas na Lei n.º 14.133/21;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

16.3 Suspensão temporária de participação em licitação e impedimento da contratar com a Administração Pública, pelo prazo de 2 (dois) anos;

16.4 Multa administrativa correspondente a 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, acrescido de 5% da comissão da leiloeira e taxa de leilão, ou, ainda, caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei; Podendo ser duplicada no caso de reincidência.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1 A Leiloeira Pública Oficial é mandatária para operacionalizar, preparar e realizar o leilão, devendo cumprir as formalidades legais, não tendo autoridade, responsabilidade e nem respondendo pela transferência de propriedade e/ou outros atos administrativos ou judiciais do MUNICÍPIO, bem como, por documentos fiscais, atrasos nos pagamentos ou inadimplências dos arrematantes, falta, falhas ou omissões ou quaisquer atos relacionados ao leilão além de sua competência profissional, antes, durante e após o leilão.

17.2 O Adquirente se declara informado de todas as circunstâncias relativas ao imóvel adquirido, assumindo expressamente todos os ônus decorrentes da não regularização de eventuais pendências, eximindo o MUNICÍPIO de qualquer responsabilidade, inclusive quanto à evicção;

17.3 O presente leilão realizar-se-á com estrita observância do princípio da Licitação, nos termos da Lei N°. 14.133/21, Decreto n° 21.981/32, e suas alterações, Lei n° 13.138/2015, IN n° 72/2019/DREI, e pelo presente Edital e demais legislações aplicáveis, sendo que os documentos expedidos pela Leiloeira Pública Oficial são revestidos de Fé Pública para os seus devidos fins e efeitos.

17.4 A participação do Leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes das exigências e condições estabelecidas no presente Edital. Os casos omissos serão resolvidos pelo MUNICÍPIO;

17.5 Antes de estabelecer suas condições de lance, o proponente deverá examinar toda a documentação deste Edital e interpretar corretamente cada item, para se inteirar de todos os detalhes e circunstâncias que possam afetar de algum modo, a execução do objeto leiloado;

17.6 O bem será vendido “AD-CORPUS”, sendo que as áreas mencionadas nos editais, catálogos e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e as fotos divulgadas são apenas ilustrativas. O bem está franqueado à visitação prévia, sendo assim todos os interessados têm acesso



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

aos mesmos, não podendo, de forma alguma, alegar qualquer desconhecimento acerca do mesmo, recomenda-se expressamente que o interessado realize visitação prévia ao bem;

17.7 Correrá por conta do arrematante o pagamento de tributos, taxas e gravames de qualquer natureza incidentes sobre o bem;

17.8 As documentações (nota de arrematação e auto de leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes;

17.9 O MUNICÍPIO e a Leiloeira Pública não reconhecerão reclamações de terceiros com quem venha o arrematante a transacionar o produto adquirido no presente leilão;

17.10 O interessado que desejar participar do leilão de maneira eletrônica deverá ter expertise para efetuar lances em plataforma de leilão em online, não cabendo ao provedor do sistema e a Leiloeira Pública responsabilidade por eventuais problemas de conexão do interessado, inclusive “delay”, ou uso indevido do sistema;

17.11 Ficam desde já cientes os interessados de que os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de insucesso do mesmo por qualquer ocorrência, tais como, na conexão de internet, no funcionamento do computador, na 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;

17.12 A Leiloeira se reserva no direito de, se constata alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes. **Devendo o licitante online acompanhar todo o leilão através do auditório online;**

17.13 A Leiloeira Pública Oficial está apta e autorizada, em conjunto com o MUNICÍPIO, a introduzir modificações, proceder alterações, fazer correções de eventuais erros ou omissões e demais atos necessários a correção na descrição do bem, Anexo I, preservando a transparência e o perfeito aperfeiçoamento do presente leilão;

17.14 Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento;

17.15 O arrematante de qualquer lote responde civil e criminalmente por danos de qualquer natureza que vier a causar ao MUNICÍPIO, Leiloeira e/ou terceiros, em face do não cumprimento dos termos deste Edital e da legislação vigente;



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

17.16 Os casos omissos serão resolvidos pela Leiloeira Pública com auxílio do MUNICÍPIO;

17.17 O MUNICÍPIO, a Leiloeira e os licitantes do certame elegem o foro da Comarca de Itaperuna para dirimir qualquer questão controversa relacionada com o presente edital;

17.18 O laudo de avaliação é parte integrante do edital de leilão.

17.19 Acompanha este edital o seguinte anexo:

17.20 ANEXO I - Especificações e avaliação do imóvel

Itaperuna, 16 de Janeiro de 2024.

Paula Salles Rodrigues
Sec. Mun. De Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

ANEXO I - ESPECIFICAÇÕES E AVALIAÇÃO DO IMÓVEL



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TERRENOS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE ITAPERUNA-RJ.

MEMBROS DA COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PORTARIA Nº 6726/2022:

1. Adão Ferreira Gomes;
2. Almir Ferreira Branco;
3. Tarcísio da Rocha Costa;
4. Fábio Barbosa da Silva;
5. Helielcio Salles Rodrigues;
6. Ronaldo de Souza Camacho.

FINALIDADE: Avaliação.

OBJETIVO: Futura Alienação.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

A presente avaliação foi realizada “in loco” e traz o levantamento dos bens imóveis obsoletos e inservíveis do Município, tendo como ponto de partida o Relatório de Levantamento de Bens Imóveis e demais documentos de propriedade do Município realizado pela Coordenadoria Geral de Patrimônio que acompanha o presente trabalho.

DA AVALIAÇÃO:

A avaliação foi realizada levando-se em conta, os critérios mercadológicos e da Norma Brasileira da ABNT-NBR. 14.653-2 – avaliação de Imóveis Urbanos, inicialmente os valores máximo de mercado em uma situação de normalidade, sendo que atualmente os reflexos da crise pandêmica e financeira global, nacional, regional e local atinge toda a economia sendo mais acentuado no mercado imobiliário, assim, entendemos que estes são valores propostos de acordo com a realidade atual para obter êxito em seu objetivo final.

Para finalizar, o trabalho traz a tona a atual realidade dos imóveis de acordo com sua localização geográfica, registros fotográficos, informações e valores avaliados pela presente comissão.

Bens imóveis obsoletos e inservíveis do Município abaixo descrito:

Item	Descrição terreno	Metragem	Endereço	Escritura/Matricula	Procedimento
1.	Terreno localizado no Loteamento Nova Era	10.080.m2	BR-356 sentido	Matrícula nº 1.148- Cartório 2º Ofício	Avaliação



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

Lote 19 informações de coordenadas geográficas:		Campos	Matrícula atual n° 24.777 Livro n° 2- Cartório 2° Ofício	
---	--	--------	--	--

A presente área encontra-se, no Loteamento Nova Era em Itaperuna-RJ, situado a rua “F” Lote 19, lado direito às margens da estrada BR-356 sentido Campos dos Goytacazes. Sua área mede 10.080,00m² parte em acrive com entrada de difícil acesso, sendo desmembrados em 04 (quatro) Lotes identificados de 01 a 04 (planta anexa) coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, conforme registro fotográfico abaixo.

Lote 01 – medindo 2.520,00m² avaliado no valor de R\$ 30.000,00

Lote 02 – medindo 2.520,00m² avaliado no valor de R\$ 30.000,00

Lote 03 – medindo 2.520,00m² avaliado no valor de R\$ 30.000,00

Lote 04 – medindo 2.520,00m² avaliado no valor de R\$ 30.000,00

TOTAL..... R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 10.080,00M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel de difícil acesso, sem obstáculos quanto a ocupação.



2.	Terrenos área A)- medindo: 2.223,90m ² ; área área C)-medindo 1.760.12m ² ; área D)- medindo 5.559,14m ² ; área E)- medindo: 1.650.16m ² ; área área	Diversas	BR-356 sentido Campos Loteamento Caiçara- Expansão	Matrícula n° 15.936- Cartório 2° Ofício	Avaliação
----	--	----------	---	--	------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

G)-
medindo:178,54m2;

A presente área encontra-se, localizada no Loteamento Caiçara – Expansão em Itaperuna-RJ, situados em diversas ruas, lado direito às margens da estrada BR-356 sentido Campos dos Goytacazes. Suas áreas medem diversos tamanhos, sendo, alguns na parte alta e alguns na parte plana de fácil e difícil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

A)- área medindo: 2.223,90m2; terreno em pouco aclave e declive e parte plana de frente para rua projetada, com toda infraestrutura necessária sendo desmembrados em 06 (seis) lotes identificados de 01 a 06 (planta anexa) sendo avaliados de forma individual e de acordo com cada metragem e características apresentada, conforme segue abaixo: Matrícula atual nº 24204, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Lote 01 – medindo 370,00m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 02 – medindo 370,00m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 03 – medindo 370,00m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 04 – medindo 370,00m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 05 – medindo 373,90m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 06 – medindo 370,00m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

TOTAL.....R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 2.223,90M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel sem obstáculos quanto à ocupação.



C)- área medindo 1.760,12m2:



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

A presente área encontra-se, localizada no Loteamento Caiçara – Expansão em Itaperuna-RJ, situada de frente para estrada que dá acesso a Ilha do Teixeira às margens da estrada BR-356 sentido Campos dos Goytacazes. Sua área compõe parte plana e de baixo declive e aclive, sendo de fácil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, com rede de distribuição elétrica instalada em seu interior, conforme descrição e registro fotográfico abaixo. Matrícula atual nº 24205, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

É do entender dos membros da Comissão que o valor para o imóvel avaliado é de R\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil reais).

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 1.760,12M²

Observação: imóvel sem obstáculos quanto a ocupação.



D)- área medindo 5.559,14m²;

A presente área encontra-se, localizada no Loteamento Caiçara – Expansão em Itaperuna-RJ, situados de frente para rua Projetada, com toda infraestrutura, lado direito às margens da estrada BR-356 sentido Campos dos Goytacazes. Suas áreas dividem-se em alto declive e aclive com diversos tamanhos, sendo, na parte alta alguns de fácil e difícil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, com rede de distribuição elétrica instalada em seu interior, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

Área medindo: 5.559,14m²; terreno em declive acentuado de frente para rua projetada, com toda infraestrutura necessária sendo desmembrados em 08 (oito) lotes identificados de 01 a 08 (planta anexa) sendo avaliados de forma individual e de acordo com cada metragem e características apresentada, conforme segue abaixo:
Matrícula atual nº 24206, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Lote 01 – medindo 619,17m ² avaliado no valor de	R\$ 140.000,00
Lote 02 – medindo 620,47m ² avaliado no valor de	R\$ 141.000,00
Lote 03 – medindo 621,68m ² avaliado no valor de	R\$ 142.000,00
Lote 04 – medindo 618,43m ² avaliado no valor de	R\$ 139.000,00
Lote 05 – medindo 607,18m ² avaliado no valor de	R\$ 138.000,00
Lote 06 – medindo 594,95m ² avaliado no valor de	R\$ 137.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

Lote 07 – medindo 582,71m² avaliado no valor de R\$ 135.000,00

Lote 08 – medindo 1.234,51m² avaliado no valor de R\$ 160.000,00

TOTAL..... R\$ 1.132.000,00 (hum milhão, centro e trinta e dois mil

reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 5.499,10M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel sem obstáculos quanto à ocupação.



E)- área medindo: 1.650.16m²;

A presente área encontra-se, localizada no Loteamento Caiçara – Expansão em Itaperuna-RJ, situada de frente para estrada que dá acesso a Ilha do Teixeira às margens da estrada BR-356 sentido Campos dos Goytacazes. Sua área compõe parte plana e de baixo declive, sendo, de fácil acesso e coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, com rede de distribuição elétrica instalada em seu interior, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

Matrícula atual nº 24207, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

É do entender dos membros da Comissão que o valor para o imóvel avaliado é de R\$ 170.000,00 (cento e setenta mil reais).

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 1.650,16M²

Observação: imóvel sem obstáculos quanto a ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br



G)- área medindo:178,54m2;

A presente área encontra-se, localizada no Loteamento Caiçara – Expansão em Itaperuna-RJ, situada de frente para rua Projetada às margens da estrada BR-356 sentido Campos dos Goytacazes. Sua área compõe parte em declive e fácil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

Matrícula atual nº 24209, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

É do entender dos membros da Comissão que o valor para o imóvel avaliado é de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais).

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 178,54M²

Observação: imóvel sem obstáculos quanto a ocupação.



3.	Terrenos: área B)- medindo: 1.929,39m2; área; área D)- medindo: 6.322,79m2	Diversas	BR-356 sentido Campos Loteamento Caiçara-I	Matrícula nº 14.357 Cartório 2º Ofício	Avaliação
----	---	----------	--	---	------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

Área B)- medindo: 1.929,39m²;

Terreno em aclive e declive de frente para ruas projetadas, Loteamento Caiçara I em Itaperuna-RJ, com toda infraestrutura necessária sendo desmembrados em 05 (cinco) lotes identificados de 07 a 11 (planta anexa) avaliados de forma individual e de acordo com cada metragem apresentada, conforme segue abaixo:

Sua área compõe parte plana e de baixo declive e aclive, de fácil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

Matrícula atual nº 24210, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Lote 07 – medindo 371,75m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 08 – medindo 442,39m² avaliado no valor de R\$ 135.000,00

Lote 09 – medindo 371,75m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 10 – medindo 371,75m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 11 – medindo 371,75m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

TOTAL R\$ 635.000,00 (seiscentos e trinta e cinco mil reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 1.929,39M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel sem obstáculos quanto à ocupação.



Àrea D)- medindo: 6.322,79m²

Terreno em alto aclive e íngreme de frente para as ruas Sebastião Raimundo dos Santos e Elci Boechat, Loteamento Caiçara I em Itaperuna-RJ com toda infraestrutura necessária sendo desmembrados em 11 (onze) lotes identificados de área 01 a 11 (planta anexa) sendo avaliados de forma individual e de acordo com cada metragem e características apresentada, conforme segue abaixo:

Matrícula atual nº 24212, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Sua área compõe parte plana com alto aclive de fácil e difícil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

Lote 01 – medindo 645,42m² avaliado no valor de R\$ 150.000,00

Lote 02 – medindo 405,54m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 03 – medindo 506,57m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 04 – medindo 609,70m² avaliado no valor de R\$ 115.000,00

Lote 05 – medindo 713,10m² avaliado no valor de R\$ 115.000,00

Lote 06 – medindo 786,56m² avaliado no valor de R\$ 115.000,00

Lote 07 – medindo 719,80m² avaliado no valor de R\$ 115.000,00

Lote 08 – medindo 627,21m² avaliado no valor de R\$ 115.000,00

Lote 09 – medindo 534,55m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 10 – medindo 441,00m² avaliado no valor de R\$ 125.000,00

Lote 11 – medindo 333,34m² avaliado no valor de R\$ 110.000,00

TOTAL..... R\$ 1.335.000,00 (hum milhão, trezentos e trinta e cinco mil

reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 6.322,79M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel sem obstáculos quanto à ocupação.



4.	Terreno medindo 4.160.60m ² (próximo a Jovel na Cehab)	Área medindo aproximadamente 4.160.60m ² Obs: (foi vendido área 322m ² em 1985 lei n° 76/84. (área restante aprox.3.838.60m ² .) AREA A SER ALIENADA EM LOTES/TOTAL MEDINDO:	Cehab/Lyons	Matricula n° 05 Cartório 1° Ofício, matrícula atual n° 24778, Livro n° 2 RGI Cartório 2° Ofício de Justiça de Itaperuna-rj	Avaliação
----	---	--	-------------	--	------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

3.175,00M²

Terreno medindo: área total de: 4.160,60m²; área a ser alienada em Lotes/Total de: 3.175,00m²

Área terras no Bairro Lyons/Cehab, Itaperuna-RJ, com terrenos planos nivelado lotes n^os 02,04,06,08 e 10 de frente para as rua Mozart Bastos Soares, Terreno em declive Lote n^o 01,03 frente para rua Alagoas, Terrenos em declive Lotes 05,07,09 frente para rua Marechal Castelo Branco , com toda infraestrutura necessária sendo desmembrados em 10 (dez) lotes identificados de área 01 a 10 (planta anexa) sendo avaliados de forma individual e de acordo com cada metragem e características apresentada, conforme segue abaixo:

Matrícula atual n^o 24778, Livro 2 RGI Cartório 2^o Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Sua área compõe parte plana nivelado, e as outras áreas em declive, cercado arame farpado de fácil acesso, sem benfeitorias e sem ocupação, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

Lote 01 – medindo 309,20m² avaliado no valor de R\$ 400.000,00

Lote 02 – medindo 309,08m² avaliado no valor de R\$ 400.000,00

Lote 03 – medindo 330,10m² avaliado no valor de R\$ 350.000,00

Lote 04 – medindo 309,08m² avaliado no valor de R\$ 400.000,00

Lote 05 – medindo 330,10m² avaliado no valor de R\$ 350.000,00

Lote 06 – medindo 309,08m² avaliado no valor de R\$ 400.000,00

Lote 07 – medindo 330,10m² avaliado no valor de R\$ 350.000,00

Lote 08 – medindo 309,08m² avaliado no valor de R\$ 400.000,00

Lote 09 – medindo 330,10m² avaliado no valor de R\$ 350.000,00

Lote 10 – medindo 309,08m² avaliado no valor de R\$ 400.000,00

TOTAL.... R\$ 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 3.175,00M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel sem obstáculos quanto à ocupação.





PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br



5.	Área Cehab final da rua Aderbal Carneiro Terra	Área medindo 7.844.07m ²	Cehab (loteamento Gibraltar)	Matrícula nº 4.734 Cartório 2º Ofício, matrícula atual nº 24214, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj	Avaliação
----	--	-------------------------------------	------------------------------	--	------------------

Área medindo 7.844.07m²;

Terreno plano de frente para a rua Aderbal Carneiro Terra, Loteamento Gibraltar/Cehab (planta anexa) sendo avaliados em seu total e características apresentada, conforme segue abaixo:

Matrícula atual nº 24214, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Sua área compõe parte plana com baixo aclive de fácil acesso, coberto pela vegetação, com cercas de arame farpado, sem benfeitorias, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

É do entender dos membros da Comissão que o valor para o imóvel avaliado é de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 7.844,07M²

Observação: imóvel sem obstáculos quanto a ocupação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br



6.	Área ao Medindo 1.800m ² (ao lado E.M. Nossa Senhora Graças) no bairro Cehab	Área medindo 1.800,00M ²	Cehab	Matrícula anterior n° 11.904 Cartório 2° Ofício, Matrícula atual n° 24213, Livro 2 ficha 001 Cartório 2° Ofício de Justiça de Itaperuna-rj	Avaliação
----	--	--	-------	--	------------------



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITAPERUNA

Estado do Rio de Janeiro

Coordenadoria Geral de Patrimônio

Rua Izabel Vieira Martins, 131 – Pres. Costa e Silva - Itaperuna/RJ - CEP:28.300-000

Tel.: (22) 3811-1054 – Site: www.itaperuna.rj.gov.br

Terreno nivelado e de frente para a rua Orlando Garcia Bastos, Loteamento Vila Bastos, Itaperuna-RJ com toda infraestrutura necessária sendo desmembrados em 07 (sete) lotes identificados de área 01 a 07 (planta anexa) sendo avaliados de forma individual e de acordo com cada metragem e características apresentada, conforme segue abaixo:

Matrícula atual nº 24213, Livro 2 RGI Cartório 2º Ofício de Justiça de Itaperuna-rj

Sua área compõe parte plana de fácil acesso, coberto pela vegetação, sem cercas de demarcação, sem benfeitorias e ocupação, conforme descrição e registro fotográfico abaixo.

Lote 01 – medindo 257,52m² avaliado no valor de R\$ 350.000,00

Lote 02 – medindo 257,64m² avaliado no valor de R\$ 300.000,00

Lote 03 – medindo 257,64m² avaliado no valor de R\$ 330.000,00

Lote 04 – medindo 256,80m² será usado como acesso da Unidade Escolar para rua Orlando Garcia Bastos.

Lote 05 – medindo 256,80m² avaliado no valor de R\$ 300.000,00

Lote 06 – medindo 256,80m² avaliado no valor de R\$ 300.000,00

Lote 07 – medindo 256,80m² avaliado no valor de R\$ 350.000,00

TOTAL..... R\$ 1.930.000,00 (hum milhão e novecentos e trinta mil reais)

TOTAL DA ÁREA A SER ALIENADA: 1.543,20M²

É do entender dos membros da Comissão os valores para os imóveis avaliados acima.

Observação: imóvel sem obstáculos quanto à ocupação.



Total Geral de terrenos avaliadosR\$ 16.172.000,00 (dezesseis milhões, cento e setenta e dois mil reais)

Itaperuna, 06 de Novembro de 2023.

Almir Ferreira Branco;

Tarcísio da Rocha Costa;

Fábio Barbosa da Silva;

Ronaldo de Souza Camacho.