

EDITAL
LEILÃO ELETRÔNICO nº 003/2025 – EMCASA
Processo Eletrônico nº 14.841/2025

1. DO OBJETO

1.1. O presente Leilão tem por objeto a alienação de imóveis de propriedade da EMCASA, com o objetivo de promover a execução da Política Habitacional de Interesse Social, através da comercialização de lotes com pessoas jurídicas, desde que a destinação do bem seja de comprovado interesse social, conforme descrição e preços mínimos de arrematação constantes no Relatório de Bens Licitados que integra o Anexo I deste Edital.

1.2. A alienação dos imóveis tem como objetivo a execução das atividades finalísticas da Companhia, por meio da comercialização dos bens com o objetivo de promover a inclusão produtiva e presença de interesse social no desenvolvimento urbano local, evitando também invasões, despesas com serviços de limpeza, cercamento e manutenção, além de contribuir para a ocupação de lotes ociosos e de atribuir aos lotes viabilidade de utilização.

1.3. O bem será vendido “*ad corpus*”, nas condições em que se encontram, não aceitando a EMCASA quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições.

1.4. O licitante vencedor não poderá alegar desconhecimento das condições em que o imóvel está sendo alienado, bem como de suas características, áreas, localização, eventual ausência de averbação de benfeitorias existentes e/ou deveres registrais, de áreas de preservação permanente, pendências fiscais e de licenciamento, etc.

1.5. O presente leilão tem por objeto a alienação dos imóveis descritos no Anexo I - Descrição dos Imóveis: Situação dos Imóveis - deste edital, simplificados no quadro abaixo:

Item	Descrição do objeto	Unidade	Valor
01	Alienação de Imóvel (terreno urbano). Matrícula n. 53.737 do 3º ORI desta Comarca.	Imóvel	R\$540.000,00
02	Alienação de Imóvel (terreno urbano). Matrícula n. 67.775 do 3º ORI desta Comarca.	Imóvel	R\$2.338.000,00
03	Alienação de Imóvel (terreno urbano). Matrícula n. 71.065 do 3º ORI desta Comarca.	Imóvel	R\$376.000,00
04	Alienação de Imóvel (terreno urbano). Matrícula n. 27.248 do 2º ORI desta Comarca.	Imóvel	R\$903.000,00
Total Estimado			R\$4.157.000,00

2. JUSTIFICATIVA

2.1. A Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA, sociedade de economia mista criada pela Lei Municipal nº 7.152, de 27 de agosto de 1987, e alterada pela Lei Municipal nº 14.321, de 23 de dezembro de 2021, tem como objeto social a promoção da Política Habitacional de Interesse Social Municipal e Inclusão Produtiva, atuando sob a diretriz de efetivar o acesso ao direito fundamental à moradia digna com respeito à

função social da propriedade e promover a inclusão produtiva nos territórios.

2.2. Os imóveis objetos do presente leilão, constituem parte integrante do patrimônio da EMCASA e encontram-se sem destinação específica, contrariando o primado da função social da propriedade e a própria razão de existência da Companhia.

2.3. Com base no artigo 5º, inciso I, alínea “d” da mencionada Lei Municipal nº 14.321/2021, é possível a comercialização de lotes com pessoas jurídicas, desde que o bem tenha destinação voltada para construção de unidades habitacionais para população de baixa renda ou de comprovado interesse social. Isto posto, em razão das características dos lotes objeto deste Leilão, como dimensão e valor, devem ser destinados para empreendimentos de interesse social, habitacionais ou não, o que justifica a restrição para a participação de pessoas jurídicas.

2.4. Apesar da divergência doutrinária e jurisprudencial a respeito da natureza jurídica dos bens das empresas estatais, se privados ou se públicos, em especial dos bens das prestadoras de serviços públicos, como é a EMCASA, fato é que os lotes disponibilizados neste leilão encontram-se sem destinação específica e, consequentemente, desafetados. Assim, por estarem nessa situação, ou seja, não estarem ativamente vinculados à prestação de algum serviço público, podem ser alienados, desde que, repita-se, venham a ter destinação social, nos termos da Lei Municipal.

2.5. Diante desse contexto, a realização de Leilão Público para alienação dos referidos imóveis mostra-se medida administrativa necessária, legítima e vantajosa, tendo em vista o atendimento à função social da propriedade, otimização e racionalização do patrimônio público e a observância aos princípios da Administração Pública.

3. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO

3.1. O Leilão será realizado via sistema eletrônico, por meio da INTERNET, em sessão pública, modalidade eletrônica, no Portal de Compras Públicas (www.portaldecompraspublicas.com.br), sendo de responsabilidade dos interessados providenciar o cadastro e a utilização da plataforma.

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

3.2.1. No dia e hora agendados para as sessões públicas serão efetuados pelos interessados lances virtuais.

3.2.2. O licitante, quando do registro da proposta, nos termos deste item, poderá parametrizar o seu valor final máximo e obedecerá às seguintes regras:

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

3.2.2.2. envio automático de lances pelo sistema, respeitado o valor final máximo estabelecido e o intervalo de que trata o item 3.2.2.1 deste Edital.

3.2.3. As informações declaradas no sistema, quando do credenciamento no portal, permitem a participação dos interessados no leilão, na forma eletrônica, e não constituem registro cadastral prévio.

3.2.4. O valor final máximo de que trata o item 3.2.2 poderá ser alterado pelo licitante durante a fase de disputa, desde que não assuma valor inferior ao lance já registrado por ele no sistema.

3.2.4.1. O valor máximo parametrizado na forma do item 3.2.2 possuirá caráter sigiloso para os demais licitantes e para o órgão ou para a entidade contratante e poderá ser disponibilizado estrita e permanentemente aos órgãos de controle.

3.2.5. Cabe ao licitante acompanhar as operações no sistema.

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

3.3. O preço de arrematação será o que maior valor ofertado dentre os oferecidos pelos participantes, observando o preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica, nos termos do inciso VI, do Art. 54, da Lei nº 13.303/2016.

3.4. No lance ofertado não estão compreendidos impostos, taxas, tarifas e demais despesas cartoriais que voltadas à transferência do(s) imóvel(is), tais como: Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI), escritura, registro, taxas bancárias, dentre outros. Desta forma, **os lances deverão ser elaborados considerando que estas despesas ficarão a cargo do ADQUIRENTE.**

3.5. O leilão será julgado pelo critério de **MAIOR OFERTA DE PREÇO** e será considerado automaticamente como arrematado pelo maior valor, desde que seja superior ao da Avaliação Mercadológica.

3.6. O leilão observará as seguintes fases sucessivas:

- 3.6.1.** divulgação do edital;
- 3.6.2.** apresentação da proposta inicial fechada;
- 3.6.3.** abertura da sessão pública e envio de lances;
- 3.6.4.** julgamento;
- 3.6.5.** recurso;
- 3.6.6.** homologação;
- 3.6.7.** pagamento pelo licitante vencedor.

3.7. Homologado o certame, e após realizado o pagamento integral do valor do lance e recolhimento de ITBI, o arrematante terá o prazo máximo de 3 (três) dias úteis, contados da convocação da EMCASA, para assinar o Termo de Arrematação.

3.8. A homologação do resultado da licitação implica tão somente a constituição de direito relativo à celebração contratual em favor do licitante vencedor, o qual se fará por meio de Termo de Arrematação/Escritura Pública de Compra e Venda ou de Contrato de Promessa de Compra e Venda, os quais somente serão expedidos e assinados pelas partes após efetuado o pagamento integral dos valores devidos pelo licitante vencedor.

3.9. Não poderá participar da licitação, direta ou indiretamente, indivíduo que, em virtude de eleição, nomeação, designação, contratação ou qualquer outra forma de investidura ou vínculo, exerça mandato, cargo, emprego ou função na Administração Direta ou Indireta do Município.

3.9.1. O licitante, no ato do credenciamento no portal de operacionalização deverá anexar a declaração em modelo anexo a este edital.

3.10. COMO CONDIÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO, o licitante preencherá declarações em campo próprio do sistema eletrônico, sendo:

3.10.1. Que declara que está ciente e concorda com as condições contidas no Edital e seus anexos, bem como de que cumpre plenamente os requisitos de habilitação definidos neste Edital.

3.10.2. Que declara que o lote arrematado terá destinação de interesse social, como prevê a Lei Municipal nº 14.321/2021 e o Decreto Municipal nº 16.498/2024 e suas alterações.

3.10.3. Que declara cumprir as exigências de reserva de cargos para pessoas com deficiência e para reabilitado da

Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas.

3.10.4. Que sob pena de desclassificação, declara que as suas propostas econômicas compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega das propostas.

3.10.5. Que declara para fins do inciso XXXIII do art. 7º da Constituição Federal, que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e de que qualquer trabalho a menores de dezesseis anos.

3.10.6. Que declara que não possui em sua cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, nos termos do inciso III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal.

3.10.7. Que declara, conforme disposto no art. 93 da Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991, estar ciente do cumprimento da reserva de cargos prevista em lei para pessoa com deficiência ou para trabalho da Previdência Social e que, se aplicando ao número de funcionários da minha empresa, atendendo às regras de acessibilidade prevista na legislação.

3.10.8. Que declara sob as penas da lei, que até a presente data inexistem fatos impeditivos para sua habilitação no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

3.10.9. Que declara não incorrer em quaisquer das hipóteses de vedação e impedimentos de participar de licitações e de ser contratada(o) pela EMCASA de que trata o art. 38, *caput* e parágrafo único da Lei n. 13.303/2016, comprometendo-se a informar a ocorrência de fato superveniente impeditivo.

3.10.10. Que declara não ter sofrido penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Companhia, conforme disposto no art. 9º do Regulamento de Licitações e Contratos da EMCASA.

3.11. O licitante que cumprir os requisitos legais para qualificação como Microempresa (ME) ou Empresa de Pequeno Porte (EPP) de que trata o art. 3º da Lei Complementar n. 123/06, e que não estiver sujeito a quaisquer dos impedimentos do § 4º do mesmo diploma normativo, caso tenha interesse em usufruir do tratamento favorecido estabelecido nos arts. 42 a 49 da referida Lei, deverá declarar em campo próprio, no sistema eletrônico, sua condição de ME ou EPP.

3.12. A declaração falsa relativa ao cumprimento de quaisquer das condições, impedimentos ou vedações sujeitará o licitante às sanções previstas em lei e neste Edital.

3.13. O envio da proposta vinculará a licitante ao cumprimento de todas as condições e obrigações inerentes ao certame.

4. DAS VEDAÇÕES E DOS IMPEDIMENTOS

4.1. Estarão impedidas de participar de licitações e de serem contratadas pela EMCASA as empresas enquadradas em quaisquer das hipóteses previstas no art. 38, *caput* e parágrafo único da Lei n. 13.303/2016.

4.2. Também são impedidas de participar de licitações e de serem contratadas pela EMCASA as pessoas jurídicas que tenham sofrido a penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a EMCASA, conforme disposto no art. 9º do Regulamento de Licitações e Contratos da EMCASA.

4.3. Será vedada a participação de pessoa que possuir vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.

4.4. Será vedada, ainda, a participação de cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, de dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização.

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

4.6. Caso o licitante seja consórcio de pessoas jurídicas, será obrigatório anexar à proposta documento relativo ao compromisso público ou particular de constituição do consórcio, com a devida indicação da empresa líder, responsável por sua representação perante a Administração Pública.

4.6.1. O documento relativo ao compromisso de constituição do consórcio deverá estar assinado por todas as pessoas jurídicas participantes, admitindo-se documento público lavrado em cartório ou documento particular assinado eletronicamente, desde que utilizada assinatura eletrônica avançada, ou seja, a partir de certificados digitais emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica.

4.7. Pessoas jurídicas integrantes de consórcio não poderão participar da licitação de modo a concorrer, no mesmo item, com o consórcio ou participar de mais de um consórcio licitante para o mesmo item, sob pena de desclassificação de ambas as propostas.

5. DAS CONDIÇÕES PARA APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS

5.1. São condições para participação:

5.2. Ser Pessoa(s) Jurídica(s) inscrita(s) junto ao Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda.

5.3. Inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública.

5.4. Pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital.

5.5. Responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras.

5.6. Os interessados a apresentarem propostas deverão atender todas as condições exigidas pela plataforma a ser realizada o leilão.

5.7. O usuário da plataforma deve ter poderes para representar a pessoa jurídica, e responderá civil e criminalmente caso não os possua.

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

5.9. O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta, deverá ser de R\$1.000,00 (um mil reais).

6. DO PROCEDIMENTO

6.1. O leilão será realizado em conformidade com o disposto na Lei 13.303/2016, Decreto Municipal nº 16.498/2024 e suas alterações, o Regulamento Interno de Licitações e Contratos (RILC) e demais normas aplicáveis.

6.2. O modo de disputa será o **ABERTO**, nos moldes do Art. 52, §1º da Lei Federal nº 13.303/2016.

6.3. O Leilão será realizado via sistema eletrônico por meio da INTERNET, em sessão pública, denominado Leilão Eletrônico e mediante condições de segurança, criptografia e autenticação em todas as suas fases.

6.4. O Leilão Eletrônico será realizado através da utilização do Portal de Compras Públicas no endereço eletrônico www.portaldecompraspublicas.com.br

6.5. Os trabalhos serão conduzidos por servidor, lotado nesta Companhia, cujo cargo é o de Pregoeira/Agente de Contratação, com o suporte de comissão especificamente designada.

6.6. O valor de arrematação será o de **MAIOR OFERTA DE PREÇO** dentre os oferecidos pelos participantes, observando o preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica, conforme disposto no art. 26 do Regulamento de Licitações e Contratos da EMCASA e no art. 54, VI da Lei 13.303/2016

6.7. O leilão será julgado pelo critério de **MAIOR OFERTA DE PREÇO**, desde que seu valor seja superior ao da avaliação, e será considerado automaticamente como arrematado pelo maior valor, vide ainda demais regras consignadas no item 3.2 e seguintes do Edital;

6.8. Na abertura da sessão pública serão divulgadas as ofertas de todas as propostas, classificando-as em ordem decrescente de valor.

6.9. Não havendo proposta para determinado item, o certame será declarado parcialmente deserto.

6.10. Havendo apenas um licitante, este será declarado vencedor, sem abertura da etapa de lances.

6.11. Os atos de adjudicação e homologação serão praticados pela autoridade superior competente, nos termos do item 12.1 deste Edital.

7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

7.1.1. Caso haja direito de preferência na aquisição do imóvel, tal informação constará no Anexo do Termo de Referência que faz parte deste edital, ainda que sem a identificação do titular do direito, em razão do sigilo da licitação.

7.1.2. Para que possa ser conferida a faculdade de exercer o direito de preferência, seu titular deverá participar normalmente do leilão, registrando sua proposta no mesmo prazo e condições oportunizados aos demais licitantes.

7.1.3. Encerrada a etapa de lances, o Agente de Contratação perguntará no “Chat” se será registrado por alguém o direito de preferência de que trata o Código Civil, e, caso haja, será aberto o prazo de 30 (trinta) minutos para que o titular do direito manifeste, diretamente no sistema eletrônico, se deseja ou não exercer o direito de preferência.

7.1.4. Fica ciente o detentor de exercer o direito de preferência, que seu lance será igualado ao maior lance registrado, e que somente será declarado vencedor, caso o aceite.

7.1.5. Havendo desistência na aquisição do imóvel, depois de exercido o direito de preferência na forma acima, serão aplicados ao titular do direito de preferência as penalidades previstas no item 16 deste Edital, devendo ser declarado vencedor, nesta hipótese, o proponente que apresentou maior lance ou proposta.

7.1.6. Eventuais impugnações referentes ao direito de preferência poderão ser registradas na etapa recursal, de que trata o item 10 deste edital.

8. DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA E DA EFETIVA PARTICIPAÇÃO

8.1. O Credenciamento é o nível básico do registro cadastral no Portal de Compras Públicas que permite a participação dos interessados na modalidade licitatória de leilão em sua forma eletrônica.

8.2. Para acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar do Leilão deverão dispor de chave de identificação e senha pessoal (intransferíveis), obtidas junto ao site www.portaldecompraspublicas.com.br, na aba

"CADASTRE-SE", selecionando a opção "Fornecedor" e preenchendo todos os dados solicitados para finalizar o cadastro.

8.3. Os dados para cadastro exigidos são os que seguem, conforme item 3.1 do regulamento do Portal de Compras Públicas que pode ser acessado em <https://www.portaldecompraspublicas.com.br/regulamento/102>:

8.3.1. Dados para cadastro de pessoa jurídica:

8.3.1.1. Cartão CNPJ;

8.3.1.2. Contrato Social;

8.3.1.3. CPF do Responsável (procurador ou representante legal);

8.3.1.4. RG do Responsável;

8.3.1.5. Inscrição Estadual;

8.3.1.6. Inscrição Municipal;

8.3.1.7. Procuração (caso não seja representante legal).

8.4. Para efetivação do cadastro, o interessado deverá enviar os documentos acima elencados, física ou eletronicamente, para o endereço dos itens 8.4.1. e 8.4.2., ou com autenticação eletrônica, de acordo com as orientações fornecidas no portal e no e-mail de confirmação de cadastramento, para fins de homologação:

8.4.1. E-mail: fornecedor@portaldecompraspublicas.com.br;

8.4.2. Endereço: Central de Atendimento da ECUSTOMIZE SIA trecho 17 Rua 20 Lote 90 - Setor de Indústrias, Brasília/DF, CEP: 71200-256.

8.4.3. Dúvidas acerca do cadastro junto ao Portal de Compras Públicas deverão ser direcionadas ao próprio provedor do sistema a partir do e-mail indicado no item 8.4.1.

8.5. A chave de identificação e a senha poderão ser utilizadas em qualquer leilão eletrônico, salvo quando canceladas por solicitação do credenciado ou por iniciativa justificada do Portal de Compras Públicas.

8.6. É de exclusiva responsabilidade do usuário o sigilo da senha, bem como seu uso, em quaisquer transações efetuadas diretamente ou por seu representante, não cabendo ao Portal de Compras Públicas, ao provedor do sistema ou ao órgão promotor da licitação responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

8.7. O credenciamento do licitante e de seu representante legal junto ao sistema eletrônico implica na responsabilidade legal pelos atos praticados e a presunção de capacidade técnica para a realização das transações inerentes ao Leilão Eletrônico.

8.8. A participação no Leilão Eletrônico se dará por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do representante credenciado e subsequente encaminhamento da proposta de preços, exclusivamente por meio do sistema eletrônico, observando data, horário e limites estabelecidos.

8.9. O encaminhamento de proposta pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

8.10. Caberá ao licitante acompanhar todas as operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do Leilão, bem como as mensagens disponibilizadas através do site, desde a data da publicação do Edital até a sua homologação, ficando a Administração isenta de quaisquer responsabilidades diante da inobservância das mensagens emitidas pelo sistema ou da desconexão deste.

9. DO PEDIDO DE ESCLARECIMENTO E DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

9.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este Edital ou para solicitar esclarecimento sobre os seus

termos, por meio eletrônico, no portal de operacionalização do leilão, devendo protocolar o pedido em até **5 (cinco) dias úteis** antes da data de abertura do certame.

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

9.2.1. A impugnação relativa a questões específicas de um determinado imóvel não impedirá ou suspenderá o prosseguimento da licitação em relação aos demais imóveis.

9.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de **até 3 (três) dias úteis**, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame. Caso necessário, o Agente de Contratação poderá encaminhar o pedido de esclarecimento e/ou impugnação ao setor jurídico ou à unidade requisitante.

9.4. Caso o pedido de impugnação/esclarecimento não seja respondido nos prazos fixados no item anterior, embora não haja efeito suspensivo, a abertura da licitação poderá ser adiada, de modo que sejam respeitados os intervalos mínimos entre a data da resposta ao pedido de impugnação/esclarecimento e a abertura da licitação, previstos neste Edital e no RILC da EMCASA.

9.5. Acolhida a impugnação, que implique em eventual modificação no edital, culminará na definição e publicação de nova data para a realização do certame, desde que a alteração não comprometa a formulação das propostas.

9.6. Não serão conhecidos os pedidos de esclarecimento ou impugnações apresentados fora do prazo legal.

9.7. A impugnação e/ou pedido de esclarecimento dos licitantes deverão ser feitos exclusivamente por forma eletrônica no sistema, no endereço eletrônico www.portaldecompraspublicas.com.br.

9.8. As eventuais modificações no edital que comprometam a formulação das propostas implicará nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais. As impugnações e os pedidos de esclarecimentos não suspendem o certame, conforme item 9.4 do Edital e art. 163 do RILC, sendo a concessão do efeito suspensivo medida excepcional, a qual poderá ser atribuída mediante ato motivado do(a) Agente de Contratação, nos autos do processo de licitação.

9.9. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas pelo sistema e vincularão os participantes e a Administração.

9.10. As respostas às impugnações e aos esclarecimentos solicitados, bem como outros avisos de ordem geral, serão cadastradas no endereço eletrônico www.portaldecompraspublicas.com.br, sendo de responsabilidade dos licitantes o seu acompanhamento.

10. DO RECEBIMENTO E ABERTURA DAS PROPOSTAS E DA FORMULAÇÃO DOS LANCES

10.1. Para participar do certame os licitantes deverão realizar o credenciamento conforme item 8 deste edital e registrar propostas iniciais diretamente no sistema, em cada item de seu interesse, até o momento imediatamente anterior a data e horário estipulado para abertura das propostas.

10.2. As propostas iniciais serão recebidas até o momento imediatamente anterior à data e horário estipulado no preâmbulo deste edital, obedecendo ao horário oficial de Brasília, após terá início a sessão pública de disputa.

10.3. Somente poderão participar da etapa de disputa por lances os licitantes com propostas iniciais registradas no item disputado.

10.4. O encaminhamento de proposta inicial pressupõe o pleno conhecimento e atendimento às exigências previstas no Edital.

10.5. O licitante será responsável por todas as transações que forem efetuadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

10.6. Na data e horário estabelecidos no preâmbulo do Edital, o(a) Agente de Contratação realizará a abertura das propostas iniciais e dará início à etapa competitiva da licitação.

10.7. O sistema do leilão eletrônico ordenará as propostas iniciais adotando como critérios de desempate o maior valor e a data e hora mais antiga de registro no sistema.

10.8. Aberta a etapa competitiva, os licitantes deverão estar conectados ao sistema para participar da sessão de lances. A cada lance ofertado o participante será imediatamente informado, pelo sistema, de seu recebimento e respectivo horário de registro e valor.

10.9. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

10.10. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado. O sistema não identificará o autor dos lances aos demais participantes.

10.11. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

10.12. A prorrogação automática da etapa de lances de que trata o item anterior será de 2 (dois) minutos e ocorrerá, sucessivamente, sempre que houver lances enviados no período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

10.13. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

10.14. É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor às infrações administrativas cabíveis, sem prejuízo de eventuais perdas e danos.

10.15. Conhecido o licitante com a melhor oferta de preço do item, o (a) Agente de Contratação procederá à análise das condições de participação do mesmo no certame, requisitando via "Chat" de comunicação do sistema os documentos comprobatórios necessários, devendo a diligência ser atendida pelo convocado no prazo máximo de 02 (duas) horas, contadas da convocação do licitante.

10.16. COMO CONDIÇÃO PARA A HABILITAÇÃO, e por ocasião da convocação do licitante detentor da melhor oferta de preço de que trata o item 10.15, o convocado deverá apresentar os seguintes documentos comprobatórios:

10.16.1. Modelo de proposta oferta devidamente atualizado, preenchido e assinado, conforme o último valor do preço/lance ofertado, de acordo com o modelo do anexo IV;

10.16.2. Certificado de não realização de vistoria técnica de pessoa jurídica do anexo VIII, caso não tenha participado ou não tenha solicitado a vistoria técnica;

10.16.2.1. Ainda que não haja apresentado o certificado mencionado no item 10.16.2, isso não autoriza, de modo algum, o(a) licitante a alegar o desconhecimento das condições do imóvel e das demais condições previstas neste edital, considerando

o disposto nos item 1.3 a 1.4 e 15.3.4.

- 10.16.3.** Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- 10.16.4.** Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores;
- 10.16.5.** Registro comercial, no caso de firma individual;
- 10.16.6.** Documento oficial de identificação do representante legal da empresa;
- 10.16.7.** Decreto de autorização, em se tratando de sociedade empresária ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir; e
- 10.16.8.** O modelo de declarações unificadas do anexo V do edital, devidamente assinado e datado.

10.17.O (a) Agente de Contratação/Leiloeiro(a) poderá convocar o licitante para enviar documento digital complementar, por meio de funcionalidade disponível no sistema, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, sob pena de não aceitação da proposta.

10.18.O tempo de que trata o item 10.15 e 10.17, poderá(ão) ser prorrogado(s), a critério do (a) Agente de Contratação/Leiloeiro.

10.19. Para fins de declaração de arrematante do item sem lances ou novo arrematante do item, o proponente melhor classificado poderá ser questionado, via "Chat" de comunicação do sistema, quanto ao seu interesse em manter a proposta ou lance.

10.20. No caso de desconexão com o (a) Agente de Contratação, no decorrer da etapa competitiva, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances, retomando o (a) Agente de Contratação, quando possível, sua atuação no certame, sem prejuízo dos atos realizados.

10.20.1. Quando a desconexão persistir, a sessão do Leilão Eletrônico poderá ser suspensa e terá reinício somente após comunicação expressa aos licitantes, através do "Chat" de troca de mensagens, divulgando data e hora da reabertura da sessão.

10.21.O (a) Agente de Contratação poderá prorrogar o prazo para recebimento de propostas iniciais e data para início da disputa dos itens do Leilão Eletrônico, iniciando a sessão de disputa do item em novo dia e horário.

10.21.1. Em caso de prorrogação, o novo dia e horário para continuidade da disputa serão informados aos licitantes na página de informações dos itens do leilão eletrônico e através do "Chat" de troca de mensagens do sistema eletrônico.

10.22. Os licitantes deverão manter constante atenção às mensagens enviadas através do sistema do Leilão Eletrônico, via " Chat" de troca de mensagens, sendo vedadas quaisquer posteriores alegações de desconhecimento dos conteúdos das informações comunicadas.

11. DOS RECURSOS

11.1. Declarado o vencedor, o(a) Agente de Contratação/Leiloeiro(a) informará aos licitantes, por meio de mensagem lançada no sistema, que poderão, imediatamente após o término do julgamento das propostas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

11.2. As razões recursais deverão ser enviadas, por meio de campo próprio do sistema, no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, contado da data de intimação publicada no "Chat" da disputa; ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros **5 (cinco) dias úteis**, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

11.3. O recurso de que trata o item 11.2 será dirigido ao(a) Agente de Contratação/Leiloeiro(a), que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de **5 (cinco) dias úteis**, encaminhará o recurso com a sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de até **10 (dez) dias úteis**, contado do recebimento do processo.

11.3.1. Os prazos do item 11.3. considerarão os trâmites internos do processo administrativo licitatório, inclusive remessa a setores técnicos e/ou jurídicos.

11.4. As razões e contrarrazões de recurso ficarão à disposição dos interessados no site da realização do certame.

11.5. O acolhimento do recurso importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

11.6. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente e o acolhimento do recurso importará a invalidação dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

11.7. Decididos os recursos e constatada a regularidade dos atos praticados, a autoridade competente adjudicará o objeto da licitação à licitante vencedora e homologará o procedimento licitatório, conforme as fases dispostas no item 3.6.

11.8. Não serão conhecidos os recursos apresentados fora do prazo legal e/ou subscritos por representante não habilitado legalmente ou não identificado no processo para responder pelo proponente.

12. DO PAGAMENTO

12.1. O pagamento dos valores à EMCASA (valor da arrematação) deverá ser realizado à vista, no prazo de até **3 (três) dias úteis** após o recebimento do e-mail de cobrança encaminhando pela EMCASA;

12.2. O arrematante vencedor receberá e-mail do servidor designado pela autoridade competente da Administração informando as instruções de pagamento;

12.3. Os pagamentos somente serão aceitos em moeda nacional;

12.4. Todos os pagamentos serão efetuados através de Transferência Bancária ou Pix, em favor da EMCASA, para que seja possível autorizar a transferência da titularidade do item arrematado.

12.5. A EMCASA poderá proceder junto à Secretaria da Fazenda da Prefeitura de Juiz de Fora a solicitação documental para o pagamento de ITBI (Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis) por parte do arrematante, se este assim não o fizer desde logo.

12.6. Incumbe ao licitante declarado vencedor, no prazo a ser estabelecido pela EMCASA, o pagamento de todas despesas, custas, tributos e quaisquer outros valores necessários à transferência definitiva do bem, como, por exemplo, o pagamento do ITBI, custas para lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda e o seu posterior registro à margem da matrícula do imóvel, perante a serventia cartorária competente.

12.6.1. O não pagamento dos valores integrais devidos pelo licitante, nos prazos estabelecidos neste Edital e seus anexos, ou a violação a quaisquer outras obrigações previstas neste Edital e seus anexos, poderá(o) implicar na

instauração de processo administrativo para aplicação das penalidades administrativas cabíveis, sem prejuízo de perdas e danos, além da resolução do negócio jurídico com o licitante vencedor, por descumprimento/inadimplemento contratual.

13. DA ADJUDICAÇÃO, HOMOLOGAÇÃO, REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO DO LEILÃO

13.1. Encerradas as etapas recursais, o processo será encaminhado à assessoria jurídica para emissão de Parecer Jurídico e, em seguida, ao Diretor Administrativo e Financeiro da EMCASA, autoridade superior competente, para adjudicação do objeto licitado e homologação do procedimento.

13.2. Homologado o resultado da licitação, o licitante declarado vencedor deverá efetuar o pagamento integral de todos os valores devidos (valor da arrematação, pagamento dos tributos e demais despesas necessárias à transferência do domínio) antes da expedição do Termo de Arrematação/Escritura Pública Definitiva de Compra e Venda.

13.3. A autoridade superior competente ainda poderá:

- 13.3.1.** determinar o retorno dos autos para o possível saneamento de irregularidades;
- 13.3.2.** anular o processo, no todo ou em parte, por ilegalidade, de ofício ou provocação de terceiros, salvo quando for viável a convalidação do ato ou do procedimento viciado;
- 13.3.3.** revogar o processo, no todo ou em parte, por razões de interesse público, decorrente de fato superveniente à instauração, que constitua óbice manifesto e incontornável à continuidade do processo, devidamente justificado;
- 13.3.4.** ratificar o processo deserto, na hipótese de nenhum interessado ter acudido ao chamamento; ou
- 13.3.5.** ratificar o processo fracassado, na hipótese de todos os licitantes terem sido desclassificados ou inabilitados.

13.4. A nulidade do processo licitatório induz à nulidade do Contrato.

13.4. A anulação da licitação por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar.

13.5. Na hipótese do convocado se recusar a enviar o Termo de Contrato devidamente assinado, no prazo e nas condições estabelecidos neste Edital e seus anexos, ou ocasionar a inexecução total do objeto da licitação, o licitante decairá do direito à celebração contratual e a EMCASA poderá instaurar processo administrativo punitivo, sem prejuízo de eventual ação de perdas e danos.

13.6. Quando o convocado não assinar o termo de contrato no prazo e nas condições estabelecidos, a EMCASA poderá, conforme o art. 75 da Lei 13.303/2016:

- 13.6.1.** convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado, inclusive quanto aos preços atualizados em conformidade com o instrumento convocatório;
- 13.6.2.** revogar a licitação.

14. DA ASSINATURA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

14.1. O Termo de Arrematação do imóvel será expedido pelo servidor designado pela autoridade competente da EMCASA, após a confirmação do pagamento integral de todos os valores devidos pelo licitante vencedor/arrematante (valor do lance + ITBI e demais custas para a transferência definitiva do imóvel), o qual será enviado por Ofício da plataforma Prefeitura Ágil.

14.1.1. As vias originais e devidamente assinadas serão retiradas diretamente no setor responsável da EMCASA, assim que a comissão entrar em contato com o arrematante vencedor.

14.2. Após o envio, por empregado designado, do relatório detalhado do leilão e demais documentos acerca dos arrematantes, os mesmos serão juntados aos autos do processo interno da licitação e remetidos à autoridade superior competente para fins de homologação do certame e posterior publicação deste ato no D.O.M. (Diário

Oficial do Município) e no site da EMCASA.

14.3. Correrão por conta do arrematante todas as despesas decorrentes do presente leilão e para a transferência da propriedade do imóvel como as despesas com tabelionato, registro de contrato de compra e venda e da escritura pública, tributos de quaisquer espécies (impostos, taxas, etc).

14.4. Os arrematantes somente serão imitados na posse dos Imóveis Arrematados após o registro da escritura pública à margem da matrícula do imóvel, perante os serviços notariais competentes.

14.5. A expedição do Termo de Arrematação estará condicionada ao integral pagamento do lance de aquisição, bem como do recolhimento do ITBI.

14.6. O Arrematante que realizar o pagamento integral do lance deverá promover a lavratura da escritura pública, com o devido registro da arrematação, à margem da matrícula do imóvel, perante a Serventia de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de **30 (trinta) dias úteis**, contados da assinatura da promessa de Compra e Venda.

14.6.1. A critério exclusivo da EMCASA, o prazo de que trata o item anterior poderá ser prorrogado.

14.7. A documentação do bem imóvel arrematado será emitida em nome do licitante que arrematá-lo, ficando vedada qualquer alteração posterior quanto ao seu nome, exceto aquelas permitidas por lei.

14.8. O arrematante receberá o Bem Imóvel no estado físico em que se encontram, correndo por conta do arrematante toda e qualquer despesa relativa à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes.

14.9. A não observância do prazo estabelecido no item 14.6, em decorrência de fato imputado ao adquirente, poderá acarretar multa na razão de 0,03 % (três décimos por cento) sobre o valor do bem adquirido, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados à EMCASA.

14.10. A escrituração do contrato de compra e venda poderá ser efetivada com cláusula de alienação fiduciária, contendo cláusula resolutiva expressa, nos termos do art. 474 do Código Civil Brasileiro, estabelecendo a reversão da venda do imóvel caso o adquirente não quite o saldo devedor do preço do imóvel dentro do prazo assinalado no edital, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outra medida.

14.10.1. É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos para pagamento do preço ajustado no prazo devido, ainda que provenientes de financiamento imobiliário.

14.10.2. Sobrevindo condição resolutiva expressa no contrato, considerar-se-á desfeita a venda, independentemente de qualquer ato específico, revertendo-se à EMCASA o domínio, a posse, os direitos e ações que exercia sobre o imóvel, sem prejuízo da aplicação ao contratante comprador das penalidades constantes no edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

14.10.3. Para fins de cancelamento dos atos de escrituração do contrato de promessa ou de compra e venda definitiva com cláusula de alienação fiduciária, bem como do respectivo registro do ato perante o Registro de Imóveis, em função de ocorrência da condição resolutiva expressa neste Edital, constituirá título hábil para tais finalidades o ofício expedido pelo órgão competente indicando que não houve pagamento do preço do imóvel no prazo previsto.

15. DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

15.1. Homologado o resultado da licitação, e após a confirmação do pagamento do preço da arrematação do imóvel, o licitante vencedor será convocado, por empregado da EMCASA devidamente designado, para a

assinatura do contrato de promessa de compra e venda ou instrumento equivalente, devendo assiná-lo no prazo de **até 5 (cinco) dias úteis**, correndo as custas do licitante vencedor todos os impostos, taxas e demais despesas, inclusive as decorrentes da lavratura da escritura pública definitiva e do seu registro à margem da matrícula do imóvel, cujos comprovantes de pagamento deverão ser apresentados pelo arrematante, ressalvados aqueles relativos a atos cujo pagamento deva ser efetivado em data posterior ao da assinatura do instrumento contratual.

15.1.1. O prazo para assinatura de que trata o item anterior poderá ser prorrogado 1 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação da parte durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

15.2. Em caso de pagamento com recursos proveniente de financiamento ou consórcio imobiliário, somente será aceito contrato de compra e venda com alienação fiduciária que contenha cláusula resolutiva expressa, estabelecendo a reversão da venda do imóvel caso o adquirente não quite o saldo devedor do preço do imóvel dentro do prazo assinalado neste Edital, independentemente de qualquer aviso ou notificação extrajudicial, judicial ou outra medida, seja de que natureza for.

15.2.1. Configurada a condição resolutiva expressa no contrato, será desfeita a venda, independentemente de ato especial, e revertido à EMCASA todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao contratante comprador a(s) penalidade(s) constante neste Edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

15.3. DA VISITA TÉCNICA

15.3.1. Os interessados em participar do leilão poderão realizar visita, por representante legal, no objeto da licitação antes da data da abertura da sessão pública leilão, podendo examinar as especificidades do espaço físico, tomando conhecimento de todos os detalhes e particularidades que julgar conveniente, com a finalidade de dirimir quaisquer dúvidas que possam existir com relação ao Edital, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento das condições/realidade dos imóveis.

15.3.2. Para a realização da visita técnica os interessados deverão informar em **até 3 (três) dias úteis** antes da abertura sessão pública, através do email compras@emcasajf.com.br o interesse em realizar a visita, que ocorrerá em data e horário definidos em acordo entre o interessado e a Administração, respeitando-se a antecedência necessária da data da abertura da sessão pública do leilão.

15.3.3. A visita técnica poderá ser feita por pessoa física ou responsável da empresa, devidamente credenciado pelo representante legal da proponente, obedecendo-se os prazos estabelecidos.

15.3.4. O interessado que desejar realizar a visita técnica deverá, por ocasião do seu comparecimento no imóvel, assinar o(s) modelo(s) de certificado(s) em anexo ao Edital correspondente à sua situação jurídica. Não comparecendo o licitante na data e horário agendado, não poderá alegar prejuízo, omissão ou desconhecimento, estando ciente de que a visita é uma faculdade do interessado, sendo os imóveis do presente certame leiloados no estado em que se encontram, conforme disposto no item 1.3 e 1.4 do Edital.

16. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

16.1. Correrão por conta do licitante vencedor do certame todos os ônus referentes a impostos, taxas, multas e outras obrigações de quaisquer naturezas associados à aquisição dos bens arrematados.

16.2. No caso de imóveis (lotes) invadidos por terceiros, a responsabilidade pela sua desocupação estará a cargo do arrematante;

16.3. Efetuar o pagamento integral do valor do lance vencedor, acrescido das taxas e custas do leilão, no prazo estabelecido no edital, sob pena de perda do direito à aquisição e celebração contratual, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas em lei e neste edital;

16.4. Realizar, às suas expensas, todas as despesas necessárias às transferências da propriedade do imóvel, incluindo, mas não se limitando a, impostos, como o ITBI, taxas, emolumentos, certidões, registros e escrituras;

16.5. Providenciar as averbações da transmissão, bem como arcar com todos os custos, do imóvel para o seu nome, haja vista que os imóveis elencados estão registrados em nome da EMCASA;

16.6. Responder pela regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, arcando com eventuais débitos, multas, encargos e obrigações incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação;

16.7. Cumprir todas as exigências legais e regulamentares relativas ao imóvel arrematado, bem como respeitar as normas de convivência e uso estabelecidas para a área;

16.8. Manter o imóvel em bom estado de conservação e manutenção, realizando as obras e reparos necessários para garantir sua preservação e segurança, conforme legislação vigente e normas técnicas aplicáveis;

16.9. Não utilizar o imóvel para fins diversos daqueles previstos na legislação e neste edital de leilão, sob pena de rescisão do contrato e perda dos valores pagos;

16.10. Em caso de descumprimento das obrigações assumidas, o arrematante estará sujeito às penalidades previstas em lei, além de responder por perdas e danos eventualmente causados ao erário público; e

16.11. É proibido ao Arrematante vencedor ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento e da transferência do Bem Imóvel.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Qualquer pessoa física ou jurídica que praticar atos em desacordo com o Edital e seus anexos, sujeita-se às sanções previstas nos respectivos instrumentos, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal.

17.2. Comete infração administrativa o licitante/fornecedor que, com dolo ou culpa, dentre outros:

17.2.1. dar causa à inexecução parcial ou total do contrato

17.2.2. deixar de entregar a documentação exigida para o certame, salvo na hipótese de inversão de fases prevista;

17.2.3. pedir para ser desclassificado ou desistir em qualquer fase do processo, após a fase de disputa;

17.2.4. não manter a proposta, salvo se em decorrência de fato superveniente, devidamente justificado;

17.2.5. não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

17.2.6. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

17.2.7. apresentar documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

17.2.8. fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

17.2.9. comportar-se com má-fé ou cometer fraude fiscal;

17.2.10. praticar atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação.

17.2.11. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

17.2.11.1. induzir deliberadamente a erro no julgamento;

17.2.11.2. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

17.2.11.3. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 1º de agosto de 2013.

17.3. Pelo descumprimento de quaisquer cláusulas ou condições do presente Edital e seus anexos, garantida a prévia defesa, a EMCASA poderá, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal cabíveis, aplicar as sanções administrativas a seguir relacionadas, em conformidade com o art. 83 da Lei n. 13.303/2016:

- I. advertência, quando incorrer em qualquer infração;
- II. multa;

- III. suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a EMCASA pelo prazo de até 02 (dois) anos, quando a contratada: 1) Sofrer condenação definitiva por praticar, por meios dolosos, fraude fiscal no recolhimento de quaisquer tributos; 2) Praticar atos ilícitos visando frustrar os objetivos da licitação; 3) Demonstrar não possuir idoneidade para contratar, em virtude de atos ilícitos praticados.

17.4. A aplicação de qualquer das sanções não impede o eventual cancelamento do contrato, nem a obrigação de reparar perdas e danos.

17.5. Na aplicação das sanções serão considerados:

17.5.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

17.5.2. as peculiaridades do caso concreto;

17.5.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

17.5.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

17.5.5. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

17.6. A multa a que se refere o inciso II do item 17.3 do Edital será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado/preço da arrematação, recolhida no prazo máximo de **15 (quinze) dias úteis**, a contar da comunicação oficial.

17.6.1. As sanções poderão cumular-se entre si.

17.6.2. Toda sanção aplicada pela EMCASA será precedida de processo administrativo próprio, do qual o licitante ou o contratado será intimado para apresentar defesa, no prazo de **10 (dez) dias**, nos termos do art. 430 e seguintes do RILC.

17.6.3. Da aplicação de quaisquer penalidades caberá recurso no prazo de **10 (dez) dias**, sem efeito suspensivo, salvo se concedido excepcionalmente pela autoridade administrativa.

17.6.4. O recurso relativo às penalidades estabelecidas será dirigido ao Diretor Administrativo e Financeiro ou ao empregado ou comissão designada, o qual decidirá no prazo de **05 (cinco) dias úteis**.

17.6.5. A aplicação das sanções previstas serão registradas no cadastro de empresas inidôneas de que trata o art. 23 da Lei n. 12.846/13.

17.6.6. Nos casos em que a falta imputada ao licitante ou contratado seja qualificada como atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, conforme o artigo 5º da Lei Federal n. 12.846/2013, o processo administrativo deve seguir as regras da Lei n. 12.846/2013 e do Decreto Federal n. 11.129/2022.

18. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

18.1. A realização do procedimento estará a cargo da Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA.

18.2. O (a) Agente de Contratação/Leiloeiro(a) responsável pela condução da fase externa do leilão até as fases de julgamento da proposta e habilitação do(s) licitante(s), bem como os membros da Comissão especificamente designada são os seguintes:

1) Agente de Contratação/Leiloeiro(a): Jennifer de Cassia de Souza Lourenço.

2) Membros da comissão/equipe de apoio designada: Yuri dos Reis Guedes e Aline Renk.

18.3. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Agente de Contratação.

18.4. É facultado ao(o) Agente de Contratação/Leiloeiro(a), designada realizar diligências para sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de classificação.

18.5. O (a) Agente de Contratação/Leiloeiro(a) poderá consultar os sites dos órgãos emissores, juntando-os aos

autos. A EMCASA não se responsabilizará pela eventual indisponibilidade dos meios eletrônicos, hipótese em que, em face do não saneamento das falhas constatadas, o licitante poderá ser inabilitado.

18.6. O não cumprimento das diligências abertas ao licitante convocado, poderá ensejar a desclassificação da proposta ou a sua inabilitação.

18.7. Toda a documentação apresentada neste Edital e seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro será considerado especificado e válido.

18.8. O licitante/arrematante se obriga a manter atualizado junto à EMCASA seus endereços eletrônico e comercial, ficando responsável pela perda de negócios e falta de informações decorrentes da impossibilidade de comunicação.

18.9. Homologado o certame, e a critério da comissão designada, poderão ser exigidos documentos e informações complementares dos interessados, bem como realizadas as diligências e as providências necessárias à assinatura do contrato/escritura pública de compra e venda do imóvel arrematado pelo licitante vencedor.

18.10. No interesse da Administração, sem que caiba aos participantes qualquer recurso ou indenização, poderá a licitação ter:

18.10.1. adiada sua abertura;

18.10.2. alterado o Edital, com fixação de novo prazo para a realização da licitação.

18.11. Para fins de contagem dos prazos estabelecidos neste Edital, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento, bem como considerar-se-ão os feriados e recessos praticados pela EMCASA, no âmbito de sua sede, localizada em Juiz de Fora/MG.

18.12. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.

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

18.14. Os casos omissos relativos à aplicabilidade do presente Edital serão sanados pela EMCASA, obedecida a legislação vigente.

18.15. O acompanhamento dos resultados, recursos e atos pertinentes a este edital poderão ser consultados no endereço: www.portaldecompraspublicas.com.br, que será atualizado a cada nova etapa do pregão.

18.16. Integram o presente Edital os seguintes anexos:

18.16.1. Anexo I - Descrição dos Imóveis

18.16.2. Anexo II - Situação dos Imóveis

18.16.3. Anexo III - Matrículas dos Imóveis e Resumo de Avaliação Mercadológica

18.16.4. Anexo IV - Modelo de Proposta de Oferta

18.16.5. Anexo V - Modelo de Declarações Unificadas

18.16.6. Anexo VI - Modelo de Termo de Desistência

18.16.7. Anexo VII - Certificado de realização de vistoria técnica

18.16.8. Anexo VIII - Certificado de não realização de vistoria técnica

18.16.9. Anexo IX - Modelo de instrumento particular de contrato de promessa de compra e venda de imóvel.

18.16.10. Anexo X - Termo de Arrematação.

18.17. Fica eleito o foro da Comarca de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais, para dirimir eventuais conflitos de

interesses decorrentes desta licitação, valendo esta cláusula como renúncia expressa a qualquer outro foro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

Juiz de Fora-MG, data da assinatura eletrônica

Diogo Ramos Netto

Diretor Administrativa e Financeira

Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva – EMCASA



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1DAB-B109-E7A5-B3B1

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



DIOGO RAMOS NETTO (CPF 101.XXX.XXX-60) em 16/10/2025 16:50:15 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/1DAB-B109-E7A5-B3B1>