



EDITAL DE LEILÃO N.º 001/2024

1. **A PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDIZES/MG**, com sede na Av. Gercino Coutinho, 27 - Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 18.140.772/0001-94, representada pela Prefeito Municipal, Sr. **ANTÔNIO ROBERTO BERGAMASCO**, em conformidade com os preceitos da Lei 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 3.376 de 04 abril de 2023, pelo presente, vem tornar público, para todos os interessados, que fará realizar no dia **23/05/2024 (quinta-feira)**, **LEILÃO SIMULTÂNEO** dos bens especificados no ANEXO I deste Edital, que será conduzido pela Leiloeira Pública Oficial Sra. **CARLA KARINE SANTOS AGOSTINHO**, matrícula na JUCEMG sob o número 1163, credenciada pelo Município conforme processo Nº 154/2022/Credenciamento 001/2022, nos seguintes termos:

2. DO OBJETO

2.1. Constitui objeto do presente Edital a alienação de bens imóveis, pertencentes à Prefeitura Municipal de Perdizes/MG, relacionados no Anexo I, avaliados pela Comissão de Leilão e a Leiloeira Oficial designados para este fim.

2.2. Os bens doravante mencionados serão vendidos em caráter **“ad corpus”**, no estado de conservação e ocupação em que se encontrar, inclusive no que tange à situação tributária, civil e ambiental, sendo as dimensões dos bens imóveis meramente enunciativa, nos termos do parágrafo 3º, do art.500, do Código Civil Brasileiro, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

2.2.1. As medidas são àquelas que se encontram nas matrículas dos imóveis.

2.3. As fotos constantes do site www.agostinholeiloes.com.br são meramente ilustrativas, devendo o arrematante visitar e vistoriar os bens.

3. DO HORARIO E LOCAL DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

3.1. O leilão será realizado de forma simultânea (online e presencial).

3.2. Poderá os interessados oferecer lances através do site www.agostinholeiloes.com.br devendo com antecedência proceder ao cadastramento junto ao mesmo estando ciente das normas por ele impostas.



3.3. A partir da publicação do leilão e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema os quais serão convertidos em lances na abertura da sessão.

3.4. Os lances on-line iniciarão a partir da publicação deste edital, e a abertura da sessão presencial ocorrerá no dia **23/05/2024 a partir das 10h00**, na Rua João Luciano Barbosa, 322, Plenário da Câmara Municipal de Perdizes, Centro, Perdizes – MG.

3.5. Os bens serão leiloados e finalizados item a item, podendo ser reiniciado o procedimento para o lote que não obtiver lances em primeira chamada ou permanecerem em aberto conforme disposto no item 10.10.

3.6 A leiloeira, por ocasião do leilão, fica, desde já, desobrigada a efetuar a leitura do presente edital, o qual se presume seja de conhecimento de todos os interessados.

4. DO HORÁRIO, LOCAL, VISITAÇÃO AOS BENS:

4.1 A vistoria dos imóveis para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta, de acordo com §§ 2º e 4º do art. 63 da Lei Federal nº 14.133/2021, poderá ser realizada pelos interessados, em dias úteis, a partir da publicação do aviso deste Edital no Diário Oficial do Estado – DOE, das 8h00 às 16h00, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante **prévio agendamento junto ao Setor de Patrimônio** localizado na Avenida Gercino Coutinho, nº 20, bairro Centro nesta cidade de Perdizes - ou pelo telefone (34) 9.99157-8080 com o servidor público municipal Sr. José Jairo Alves Martins.

4.2 O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

4.3 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

4.4 A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser firmada, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel independentemente da realização de **visita. (ANEXO II)**

4.5 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente asua



insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio-económico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto

5. DA CIENTIFICAÇÃO PRÉVIA ACERCA DE EXIGÊNCIAS E RESTRIÇÕES DE USO DO IMÓVEL

5.1 O Comprador deverá se cientificar prévia e inequivocadamente, por conta própria, das exigências e restrições de uso impostas pela legislação e órgãos públicos (municipal, estadual e federal), especialmente no tocante a legislação e preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, uso do solo e zoneamento, servidões de qualquer natureza, código de conduta e, ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, às quais estará obrigado a respeitar por força da arrematação do imóvel, não ficando a Administração responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido. A Administração não responde por eventual contaminação do solo ou subsolo ou passivos de caráter ambiental.

6. DO IMÓVEL OCUPADO

6.1 Caso o ocupante do imóvel apresente proposta de compra, conforme preferência da lei de inquilinato, no prazo de 30 dias anteriores a data de realização do leilão, esta será avaliada pela Comissão de leilão, podendo ser homologada por alienação por instrumento particular caso atinja o valor de 100% da avaliação. Havendo homologação, será fixada a forma de pagamento, incluindo a comissão de 5% da leiloeira. Não havendo homologação da proposta, o imóvel deverá ser liberado imediatamente pelo ocupante.

7. DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS:

7.1 Os pedidos de esclarecimentos deverão ser enviados em até 02 (dois) dias úteis anteriores à data fixada para o início do leilão, por meio do telefone (31) 2555 0211 – 99752 5211 via e-mail juridico@agostinhoiloes.com.br, nominalmente a leiloeira.

7.2. Decairá do direito de impugnar os termos do edital de licitação perante a administração o licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder a realização de leilão, as falhas ou irregularidades que viciariam esse edital, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

8. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO:



8.1. Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas maiores e capazes e as pessoas jurídicas devidamente constituídas que não se encontram em hipóteses previstas em lei de vedação à participação em procedimento licitatório.

8.2. Não poderão participar do leilão os servidores e agentes públicos municipais de Perdizes/MG.

9. CONDIÇÕES PARA PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO PRESENCIAL E ONLINE:

9.1. Para participação do leilão, o interessado deverá realizar seu cadastro previamente no portal da leiloeira , www.agostinhoileioes.com.br, e apresentar os seguintes documentos:

9.1.1. Se pessoa física:

9.1.1.1. Documentos de identificação - CPF e Carteira de Identidade – RG ou a CNH.

9.1.1.2. Comprovante de emancipação, quando for o caso.

9.1.1.3. Comprovante de endereço atualizado.

9.1.2. Se pessoa jurídica:

9.1.2.1. Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

9.1.2.2. Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada).

9.1.2.3. Inscrição estadual e municipal se for o caso.

9.1.2.4. Última alteração contratual

9.1.2.5. Comprovante de endereço atualizado.

9.2. Em hipótese alguma serão aceitos lances de licitantes que não estejam com os documentos acima informados.

9.3. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da equipe da Leiloeira em horário comercial pelo telefone (31)2555-0211 ou (31) 9 9752-5211.

9.4. Serão aceitos lances online (via internet) apenas daqueles que estiverem devidamente cadastrados no site.

9.5. Os lances oferecidos via INTERNET não garantem direitos ao participante em caso de recusa da leiloeira, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet, linha telefônica ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e o site da leiloeira são apenas facilitadores de oferta.

9.6. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.



10. DOS LANCES DA ARREMATAÇÃO:

10.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital.

10.2. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, pessoalmente no leilão presencial ou de forma online devendo acessar o site com seu login e senha, observando o valor mínimo para o objeto constante do anexo I desse Edital, considerando-se vencedor o participante que oferecer o maior lance por este desde que homologado pelo Comitente.

10.3. Não serão admitidos lances iniciais inferiores aos valores dos bens fixados no anexo I deste Edital.

10.4. Conforme disposto no item 3.2, poderão os interessados já cadastrados se habilitarem no leilão e enviar os lances no lote de seu interesse através do portal da leiloeira.

10.5. Os lotes serão leiloados na data de abertura da sessão, sendo finalizados um a um de forma randômica conforme disposições da plataforma.

10.6. Na sucessão de lances no leilão, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixa no portal.

10.7. Os valores apresentados no Anexo I deste edital não correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo Comitente/Vendedor, devendo o valor final apurado para cada lote do leilão passar por homologação/aceitação do Comitente.

10.8. Os lances iniciais poderão ser reavaliados por conveniência administrativa, mediante aprovação prévia do Comitente e Leiloeira.

10.9. A Leiloeira se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.

10.10. Caso o bem não receba oferta de lances na abertura da sessão, o mesmo ficará disponível para recebimento de ofertas no site da leiloeira até 03 (três) dias úteis após a realização da sessão.

10.11. O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro



bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

10.12. É facultado ao Comitente e Leiloeira, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.

10.13. É proibido ao arrematante, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da retirada do mesmo no prazo estabelecido no item 13..

10.14. As documentações (nota de arrematação e ata do leilão) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes, salvo por justificativa aceitável pelo Comitente e/ou Leiloeira. Devendo, caso seja autorizada, apresentar documento de autorização de troca de titularidade com os dados do ofertante e comprador devidamente assinados e com firma reconhecida.

10.15. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes, como previsto na Lei 14133/21 e sob pena de infringir o Artigo 335 do Código Penal Brasileiro:

Art. 335 - Impedir, perturbar ou fraudar concorrência pública ou venda em hasta pública, promovida pela administração federal, estadual ou municipal, ou por entidade paraestatal; afastar ou procurar afastar concorrente ou licitante, por meio de violência, grave ameaça, fraude ou oferecimento de vantagem:

Pena - detenção, de seis meses a dois anos, ou multa, além da pena correspondente à violência.

Parágrafo único - Incorre na mesma pena quem se abstém de concorrer ou licitar, em razão da vantagem oferecida.

11. DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS:

11.1 Os bens adquiridos deverão ser pagos da seguinte forma:

11.1.1 PAGAMENTO À VISTA:

11.1.2 De acordo com a proposta dos licitantes vencedores será efetuado/exigido o pagamento integral no prazo de 5 (cinco) dias, após a data da publicação da homologação do procedimento licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), mediante recolhimento do valor proposto, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante, valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.

- a) Da quitação: À vista, ocorrerá mediante comprovante do pagamento do lance dentro do prazo estipulado no item 11.1.2. acima.
- b) Em caso de pagamento à vista, a transferência do domínio ocorrerá somente com a comprovação da quitação do lance.
- c) Os interessados deverão solicitar à Tesouraria da Prefeitura Municipal de Perdizes-MG, a emissão do Documento de Arrecadação Municipal.
- d) O recolhimento será efetivado mediante depósito em moeda corrente nacional.

11.2 **PAGAMENTO PARCELADO:**

11.2.1 De acordo com a proposta dos licitantes vencedores, será efetuado/exigido, o pagamento de 40% (quarenta por cento) do valor proposto, a título de entrada, sinal ou arras e princípio de pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias após a data da publicação da homologação do procedimento licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), mediante recolhimento do valor, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante, valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.

11.2.2 Os licitantes vencedores efetuarão o pagamento do saldo devedor, **em até 05 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas**. O vencimento da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a data da publicação da homologação do procedimento licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), e as demais sucessivas a cada 30 (trinta) dias, mediante recolhimento do valor, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante, valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.



- a) Da quitação Parcelada: a quitação do sinal ou arras e princípio de pagamento ocorrerá mediante comprovante de seu pagamento dentro do prazo estipulado no item 11.2.1 acima.
- b) Da quitação Parcelada: a quitação das parcelas sucessivas ocorrerá mediante comprovante de seu pagamento nos prazos estipulados no item 11.2.2.
- c) Em caso de pagamento parcelado, a transferência do domínio ocorrerá somente após o pagamento da última parcela ajustada.
- d) Os interessados deverão solicitar à Tesouraria da Prefeitura Municipal de Perdizes-MG, a emissão do Documento de Arrecadação Municipal.
- e) O recolhimento será efetivado mediante depósito em moeda corrente nacional.

11.2.3 As parcelas pagas em atraso serão acrescidas de correção pelo IGP-M, ou outro índice que vier a substituí-lo.

11.2.4 .O atraso no pagamento de 03 (três) parcelas, a critério exclusivo do Município de Perdizes-MG, acarretará na rescisão do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, e considerará o arrematante como arrependido, **tendo o sinal como função indenizatória,** perdendo-a arrematante em benefício do Município de Perdizes-MG.

11.2.5. Incorrido o arrematante em arrependimento na forma prevista no item anterior 11.2.4. e havendo o pagamento de uma ou mais parcelas, estas lhe serão restituídas, a exceção do pagamento do valor de sinal ou arras entregue pelo arrematante.

11.2.6 Cada parcela será considerada quitada quando o valor estiver disponível na conta bancária do Município de Perdizes-MG.

11.2.7 O não pagamento integral no prazo estabelecido, a critério da Administração, acarretará, cumulativamente:

- a) a perda do direito de compra;
- b) a rescisão do Instrumento de Promessa de Compra e Venda; e,
- c) reversão do bem ao patrimônio do Município de Perdizes-MG.
- d) a perda da comissão paga à leiloeira.

11.2.8 Se transcorrido o prazo dos itens 11.1 e 11.2 e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, haverá a



cobrança dos valores abaixo descritos à título de multa:

11.2.8.1 Valor de 15% (quinze por cento) do valor do lance vencedor: será recolhido ao Contratante a título de multa;

12. DA COMISSÃO DA LEILOEIRA

12.1. A leiloeira terá direito a receber a comissão e 3% (três por cento), sobre bens imóveis de qualquer natureza, sobre o valor final dos bens arrematados, em conta a ser informada pela Leiloeira após a arrematação.

12.2 O arrematante terá o prazo de 24 horas, do recebimento do email, para pagamento da comissão da Leiloeira.

12.3 Se transcorrido o prazo de 24 horas e os depósitos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos à título de multa:

12.3.1 Valor de 3% (três por cento) do valor do lance vencedor: será utilizado para pagamento da comissão da leiloeira.

13. DA ATA:

13.1. Após os tramites do Leilão, será lavrado Ata, na qual figurará os bens vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e em especial os fatos relevantes.

13.2. Referida ata será disponibilizada para o Comitente.

14. DO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

14.1 O Instrumento de Promessa de Compra e Venda cuja minuta encontra-se no **Anexo III** deste Edital, deverá ser assinado pelo comprador em até 03 (três) dias, após a data da publicação da homologação do processo licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.



14.2. Na hipótese de o licitante vencedor da licitação se recusar a assinar o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste Edital e na Lei nº 14.133/2021, o Município de Perdizes-MG, a seu critério, poderá convocar outro licitante, respeitada a ordem de classificação, para, após a comprovação dos requisitos para habilitação, analisada a proposta e eventuais documentos complementares, manifestar interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço proposto pelo primeiro colocado, e assinar o referido Instrumento de Promessa de Compra e Venda.

14.3. Se ficar configurada a desistência do vencedor em não efetuando, na forma do edital, os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância dos prazos fixados para celebração do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, da formalização e assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda e de seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis, a venda poderá ser transferida, a critério da Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG, sucessivamente, aos licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, que serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço proposto pelo primeiro classificado.

15 DA ESCRITURA PÚBLICA E TRANSFERÊNCIA:

15.1 Os licitantes vencedores terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da assinatura do Instrumento de Promessa de Compra e Venda para providenciar e assinar, no Cartório de Registro de Notas a Escritura Definitiva de Compra e Venda, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

15.2 Em casos excepcionais, a critério da Administração, este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa escrita e motivada a ser apresentada pelo licitante vencedor e devidamente aceita pela Administração.

15.3 Na venda parcelada, far-se-á constar na escritura:

- a) Cláusula estipulando que não serão indenizadas as benfeitorias erigidas no imóvel, necessárias ou não, caso seja a Promessa de Compra e Venda cancelada ou desfeita por qualquer motivo;
- b) Cláusula proibitiva de transferência do imóvel ou parcelamento a terceiros, antes de quitado o saldo devedor, salvo no caso de sucessão



hereditária.

15.4 No caso de pagamento à vista, os licitantes vencedores terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, para providenciar o seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

15.5 No caso de pagamento parcelado, os licitantes vencedores terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do pagamento da 5ª (quinta) parcela para providenciar o seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

15.6 Em casos excepcionais, a critério da Administração, os prazos previstos nos itens 15.4 e 15.5 poderão ser prorrogados uma única vez, por igual período, mediante justificativa escrita e motivada a ser apresentada pelo licitante vencedor e devidamente aceita pela Administração.

15.7 Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, incluindo-se, sem, no entanto, limitar, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI –, despesas e encargos relativos à regularização da documentação, certidões dos bens ou pessoais dos compradores, etc.

15.8 Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno), todas as despesas decorrentes desta, junto ao Cartório Imobiliário, correrão por conta do adquirente.

16 DA ENTREGA DO IMÓVEL:

16.1 A transferência do domínio ocorrerá somente após efetiva quitação total do bem imóvel arrematado, mediante comprovante de seu pagamento que será considerada quitada quando o valor estiver disponível na conta bancária do Município de Perdizes-MG.

16.2 A entrega do imóvel e a imissão na posse pelos licitantes vencedores, somente se dará após a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, a partir da qual o comprador será responsável por todas as despesas que se incidirem sobre o mesmo.

17. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

17.1 A venda será "ad corpus", sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões do imóvel. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel, serão resolvidas pelos adquirentes, sem ônus para o Município de Perdizes-MG, não podendo ser invocada a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações, no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio.

17.2 O(s) débito(s) relativo(s) a taxas e/ou impostos, anteriores a transferência da posse do bem, serão quitados pelos adquirentes sem ônus para o Município de Perdizes-MG, não podendo ser invocados a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações, no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio.

17.2 Esta licitação não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte do Município de Perdizes-MG, podendo ser revogada, no todo ou em parte por interesse administrativo, ou anulada de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou prorrogado o prazo para o recebimento das propostas, sem que caiba qualquer direito à reclamação ou indenização.

17.3. O Município não reconhecerá quaisquer reclamações de terceiros com quem venham o adquirente a transacionar o bem, objeto desta licitação.

17.4. As fotos dos bens disponibilizados no site da leiloeira, bem como as imagens de vídeo que serão exibidas por ocasião do leilão, são recursos meramente ilustrativos, com o objetivo de ajudarem na participação dos licitantes. Assim sendo, a manifestação de interesse na arrematação de qualquer lote só deve se dar após visita física para aferição das condições reais dos bens imóveis .

17.5. A participação do licitante neste leilão importa no pleno conhecimento e aceitação das normas deste edital, bem como a legislação pertinente.

17.6. Nenhuma alegação de desconhecimento será aceita pelo Comitente e Leiloeira como justificativa capaz de eximir o arrematante de suas obrigações, nem de sofrer a imposição das



PREFEITURA DE
PERDIZES

penalidades porventura cabíveis.

17.7. O adquirente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações e documentos apresentados.

17.8. Fica reservado ao Comitente e a Leiloeira, o direito de incluir, retirar/excluir, desdobrar ou reunir em lotes, a seus exclusivos critérios ou necessidades quaisquer dos bens descritos no presente Edital até a homologação do leilão.

17.9. Reservamo-nos o direito de corrigir informações incorretas por motivos de erros gráficos.

17.10 Fica eleito o foro da Comarca, para dirimir toda e qualquer controvérsia oriunda do presente edital, que não possa ser resolvida pela via administrativa, renunciando-se, desde já, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

17.13. Faz parte integrante deste edital:

17.13.1 ANEXO I – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

17.13.2 ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE TERMO DE VISTORIA OU RENÚNCIA DE VISTORIA

17.13.3 ANEXO III – MINUTA INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

17.13.3 ANEXO IV – TERMO DE REFERENCIA

Perdizes/MG, 29 de Maio de 2024

ANTÔNIO ROBERTO BERGAMASCO

Prefeito Municipal

Carla Karine Santos Agostinho
Leiloeira Pública Oficial



ANEXO I – RELAÇÃO DE IMÓVEIS

Lote	Lote/Terreno	Quadra	Livro	Matrícula	Área Aproximada	Lance Inicial	Loteamento ou Bairro
01	05	10	2	11.095	420,00 m ²	R\$248.000,00	Loteamento “Valdo Carneiro”
02	21	08	2	15.424	169,98 m ²	R\$ 67.992,00	Zezinho Coelho
03	22	08	2	15.425	122,30m ²	R\$ 48.920,00	Zezinho Coelho
04	02	15	2	15.539	198,81 m ²	R\$ 79.524,00	Zezinho Coelho
05	08	11	2	15.477	200,00 m ²	R\$ 80.000,00	Zezinho Coelho
06	01	12	2	15.491	151,87m ²	R\$ 60.748,00	Zezinho Coelho
07	02	12	2	15.492	150,00m ²	R\$ 60.000,00	Zezinho Coelho
08	6 A	-	2	19.769	258,44 m ²	R\$ 517.000,00	Av. Agripino Velasco de Oliveira – Bairro Centro
09	6 B	-	2	19.770	258,44 m ²	R\$ 517.000,00	Av. Agripino Velasco de Oliveira – Bairro Centro
10	Transcrição Fl. 141	Livro 3 3-T	CRI Araxá	Nº de ordem: 27.907	45.000,00 m ²	R\$ 850.000,00	Localização – Aeroporto



ANEXO II – MODELO DE DECLARAÇÃO DE TERMO DE VISTORIA OU RENÚNCIA DE VISTORIA

Declaramos, para fins de participação no EDITAL DE LEILÃO 001/2024 que _____, CPF nº _____, com endereço à _____ ou a empresa _____ CNPJ nº _____, com endereço à _____,

em visita realizada aos lotes de bens imóveis da Administração Municipal de Perdizes /MG está ciente de suas condições atuais, bem como das especificações constantes no Edital, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer oreequilíbrio-económico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

OU

renuncia à Visita Técnica aos bens imóveis da Administração Municipal de Perdizes/MG e que tem conhecimento das reais condições para dos imóveis, tendo realizado a coleta de informações necessárias a perfeita elaboração da proposta, responsabilizando-se pelas garantias e demais obrigações exigidas no edital, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer oreequilíbrio-económico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

_____, _____ de _____ 2024.

Assinatura do Representante Legal



PREFEITURA DE
PERDIZES

ANEXO III – MINUTA INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO N.º
CONCORRÊNCIA PÚBLICA N.º xxx/xxx
PROCESSO N. Xxxxxx

**OBJETO: ALIENAÇÃO DE IMÓVEIS
DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE
PERDIZES/MG.**

Pelo presente instrumento as partes adiante identificadas têm entre si justo e acertado o presente Contrato de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel, que se regerá pelas cláusulas e condições descritas no presente:

PROMITENTE VENDEDOR: **PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDIZES**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Av. Gercino Coutinho, 27 - Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 18.140.772/0001-94 , por intermédio DO Prefeito Municipal, Sr. **Antônio Roberto Bergamasco**, CPF.... PROMITENTE COMPRADOR:, pessoa física/jurídica de direito privado, com sede na, inscrito no CPF/CNPJ sob o n.º

CLÁUSULA 1ª – O presente contrato tem por objeto a alienação do direito real de propriedade sobre o imóvel descrito a seguir, de propriedade do PROMITENTE VENDEDOR: **XXXXXXX**
(descrição imóvel)

§ 2º - As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes dos documentos do imóvel, sendo absolutamente irrelevante para o instrumento firmado, consagrando ao promitente comprador o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem, de qualquer natureza.

CLÁUSULA 2ª – Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, o PROMITENTE VENDEDOR se obriga a transferir ao PROMITENTE COMPRADOR a posse sobre o imóvel descrito e caracterizado na cláusula 1ª, pelo preço e em conformidade com as cláusulas por ora estabelecidas.



CLÁUSULA 3ª – O PROMITENTE COMPRADOR participou da Licitação n.º XXX/XXX, sob a modalidade de Leilão Público, e foi declarado vencedor nos termos da decisão de homologação da licitação, publicada no Diário Oficial em XXXXXX.

CLÁUSULA 4ª – O preço certo e ajustado da alienação ora firmada é o de R\$
(.....), que serão pagos da seguinte forma:

- I. especificação forma de pagamento (à vista ou parcelado)-

11.2.4 a) O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser realizado(s) mediante recolhimento do valor proposto, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante, valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.

b) Não serão aceitos pagamentos por meio de títulos da dívida pública ou precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista em edital.

c) Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será imitido na posse do imóvel após a celebração do presente contrato.

CLÁUSULA 5ª – O PROMITENTE COMPRADOR dá, em garantia das obrigações assumidas, em primeira, única e especial hipoteca, o imóvel ora adquirido, abrangidas todas as acessões, benfeitorias, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidas, vigendo pelo prazo necessário ao integral cumprimento de todas as obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio.

CLÁUSULA 6ª - A escritura pública de compra e venda dos imóveis deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo PROMITENTE VENDEDOR, após a quitação do valor do imóvel, devendo assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis da convocação do cartório.

CLÁUSULA 7ª – A partir da imissão na posse do imóvel, correrão por conta exclusiva do PROMITENTE COMPRADOR, todos os tributos, como impostos, taxas, contribuições fiscais de qualquer natureza e outras verbas de natureza não tributária incidentes sobre o IMÓVEL objeto deste contrato, ainda que lançados em nome do Município ou de terceiros assumindo o PROMITENTE COMPRADOR a responsabilidade por eventuais débitos, de qualquer natureza,



anteriores à assinatura deste Contrato.

Parágrafo primeiro – Fica reservado ao MUNICÍPIO o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.

Parágrafo segundo – Fica reservado ao MUNICÍPIO o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições relativas ao imóvel dado em garantia.

CLÁUSULA 8ª – O PROMITENTE VENDEDOR compromete-se a firmar a Escritura Pública de compra e venda do imóvel objeto do presente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do pagamento do imóvel.

CLÁUSULA 9ª – A posse provisória do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do presente contrato de promessa de compra e venda.

§ 1º - O PROMITENTE COMPRADOR, somente após lavratura da escritura pública de compra e venda, adquire a posse definitiva, podendo desde a posse provisória exercer a defesa, através dos interditos possessórios e exercer no imóvel a atividade econômica que lhe aprouver, obrigando-se a adotar, de imediato, às suas expensas e responsabilidade, todas as medidas administrativas pertinentes junto a repartições ou órgãos públicos, além das de caráter policial e/ou judicial cabíveis em casos de eventual turbacão, esbulho, violência, crimes ambientais e outros que vierem a ocorrer em detrimento do imóvel ora compromissado ou sua posse e domínio, sem prejuízo de, por escrito, comunicar o fato aos promitentes vendedores.

§ 2º - No exercício da posse o PROMITENTE COMPRADOR se obriga adotar as medidas necessárias no sentido de regularizar o licenciamento do imóvel junto a quaisquer instituições, além de manter em seu perfeito estado de conservação e uso as benfeitorias, edificações e melhoramentos do imóvel. As benfeitorias que vier a executar se incorporarão definitivamente ao imóvel, sejam elas necessárias, úteis ou voluptuárias, sem direito à indenização ou retenção em caso de rescisão deste contrato.

CLÁUSULA 10ª – O PROMITENTE COMPRADOR declara não haver na data de assinatura do presente contrato, débitos referentes a impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel, responsabilizando-se sobre os mesmos, ainda que lançados em nome do VENDEDOR ou de terceiros, assim como serão de sua inteira responsabilidade as



despesas com o registro deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, emolumentos notariais e outros, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis ITBI.

CLÁUSULA 11 – PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS, COLETA E TRATAMENTO - Sempre que tiverem acesso ou realizarem qualquer tipo de tratamento de dados pessoais, as partes comprometem-se a envidar todos os esforços para resguardar e proteger a intimidade, vida privada, honra e imagem dos respectivos titulares, observando as normas e políticas internas relacionadas a coleta, guarda, tratamento, transmissão e eliminação de dados pessoais, especialmente as previstas na Lei Federal nº 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais”), e demais normas legais e regulamentares aplicáveis.

§ 1º O COMPRADOR responderá por quaisquer danos, perdas ou prejuízos causados ao VENDEDOR ou a terceiros decorrentes do descumprimento da Lei Federal nº 13.709/2018, e outras normas legais ou regulamentares relacionadas a este Contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização do COMPRADOR em seu acompanhamento.

I. Eventual subcontratação, mesmo quando autorizada pelo VENDEDOR, não exime o COMPRADOR das obrigações decorrentes deste Contrato, permanecendo integralmente responsável perante o VENDEDOR, mesmo na hipótese de descumprimento dessas obrigações por subcontratada.

II. O COMPRADOR deve colocar à disposição do VENDEDOR, quando solicitado, toda informação necessária para demonstrar o cumprimento do disposto nestas cláusulas, permitindo a realização de auditorias e inspeções, diretamente pelo VENDEDOR ou por terceiros por ela indicados, com relação ao tratamento de dados pessoais.

CLÁUSULA 12 – Fica eleito o foro do Juízo de Perdizes MG, Estado do Minas Gerais, com renúncia expressa a outros, por mais privilegiados que forem, para dirimir dúvidas decorrentes do presente instrumento, que não puderem ser resolvidas administrativamente.

E por estarem justos e contratados, as partes aceitam o presente contrato nos expressos termos em que foi lavrado, se obrigando a cumpri-lo, por si e seus sucessores, e firmando o presente em 02 vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Perdizes, de de 2024

VENDEDOR:



P R E F E I T U R A D E
PERDIZES

PREFEITURA MUNICIPAL DE PERDIZES

XXXXXXXXXXXXXX

COMPRADOR:
XXXXX CPF/CNPJ

TESTEMUNHAS:

1)
Nome: CPF:

2)
Nome: Nome:
CPF:

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO, NATUREZA, ESPECIFICAÇÃO, QUANTITATIVO, PRAZO DO CONTRATO E PRORROGAÇÃO

1.1. O presente Termo de Referência (TR) tem como objeto a **Alienação, em caráter “ad corpus” de bens imóveis** pertencentes ao Município de Perdizes-MG, de acordo com as



especificações deste Termo de Referência, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 2308 de 18 de outubro de 2023., em solicitação da Secretaria Municipal de Governo e Planejamento.

1.2. ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS

O Objeto do presente procedimento licitatório é composto pelos seguintes imóveis:

Lote	Quadra	Registro de Origem		Avaliação		Localização do Imóvel
		Livro	Matrícula	Área	Valor R\$	Loteamento ou Bairro
05	10	2	11.095	420,00 m ²	248.000,00	Loteamento “Valdo Carneiro”
21	08	2	15.424	169,98 m ²	67.992,00	Zezinho Coelho
22	08	2	15.425	122,30 m ²	48.920,00	Zezinho Coelho
02	15	2	15.539	198,81 m ²	79.524,00	Zezinho Coelho
08	11	2	15.477	200,00 m ²	80.000,00	Zezinho Coelho
01	12	2	15.491	151,87m ²	60.748,00	Zezinho Coelho
02	12	2	15.492	150,00m ²	60.000,00	Zezinho Coelho
6 A	-	2	19.769	258,44 m ²	517.000.00	Av. Agripino Velasco de Oliveira – Bairro Centro
6 B	-	2	19.770	258,44 m ²	517.000,00	Av. Agripino Velasco de Oliveira – Bairro Centro
Fl. 141	Livro 3 3-T	CRI Araxá	Nº de ordem: 27.907	45.000,00 m ²	850.000.00	Localização – Aeroporto

1.3. O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar, inclusive no que tange à situação tributária, civil e ambiental, sendo as dimensões dos bens imóveis meramente enunciativa, nos termos do parágrafo 3º, do art.500, do Código Civil Brasileiro.



1.4. As divisas e confrontações são as contantes das matrículas atualizadas dos imóveis que estão anexos a este Termo de Referência.

1.5. Conforme certidão dos imóveis das respectivas matrículas acima e que fazem parte do processo, foi verificado que os imóveis não possuem ônus, nem impedimentos.

2. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO E DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

2.1. O certame licitatório será na modalidade de leilão e o critério de julgamento será o de maior lance.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A licitação será regida pela Lei Federal nº 14.133/2021 e pelo Decreto Municipal nº 3.376 de 04 abril de 2023.

4. DA JUSTIFICATIVA

4.1. O Município de Perdizes/MG, visando pela gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como a arrecadação de recursos financeiros e para as demandas de investimentos, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação aos imóveis públicos, utiliza a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos seus objetivos.

4.2. Note-se que o Município detém o domínio de inúmeros imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, ou seja, que não possuem destinação pública, na forma prevista no artigo 99, III, do Código Civil. Assim, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos, para os quais se deverá buscar destinação produtiva à Administração.

4.3. Nessa esteira, o presente Termo de Referência (TR) trata do procedimento de venda do imóvel que integra o patrimônio municipal, que se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de destinação prevista no artigo 101, do Código Civil, visando promover ainda a função social da propriedade, nos termos da Constituição Federal.



4.4. Além disso, os atinentes imóveis dominicais, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, podem acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, entre outros, avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação adequada. 5.5.

4.5. Assim sendo, na forma prevista pelo artigo 101, do Código Civil, bem como pela Lei Municipal nº 2.308 de 18 de outubro de 2023, autorizou a alienação dos imóveis descritos no item 1.2. deste Termo de Referência (TR), visando promover sua destinação produtiva – levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação no mercado privado – objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados.

4.6. Outrossim, para a alienação dos imóveis públicos é certo que a Administração Pública Municipal, tem que apresentar a correta destinação dos recursos da alienação que serão recolhidos ao erário público do Município como receita de capital, a destinação será a seguinte, nos termos descritos do art. 6º da Lei Municipal nº 2.308 de 18 de outubro de 2023:

- a)** a pavimentação asfáltica de vias públicas – Convênio aprovado pelo Ministério das Cidades nº 023316/2022;
- b)** adequação de estradas vicinais – Convênio aprovado pelo Ministério de Agricultura e Pecuária nº 030089/2022;
- c)** adequação de estradas vicinais – Convênio aprovado pelo Ministério da Integração e do Desenvolvimento Regional nº 019709/2023;
- d)** pavimentação Asfáltica e Sinalização Viária de vias públicas – Convênio aprovado pelo Ministério das Cidades nº 050702/2023;
- e)** recapeamento asfáltica de vias públicas – Convênio aprovado pela Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade nº 003189/2023;
- f)** aquisição de mobiliário e equipamento escolar – Convênio aprovado pela Secretaria de Estado de Educação nº 1261000743/2023SEE; Transferência Especial para pavimentação da Comunidade de Perdizinha – Convênio aprovado pela Secretaria de Estado de Governo nº 9329124;



- g) pavimentação asfáltica e sinalização viária do prolongamento da Avenida Gercino Coutinho (Filisminos);
- h) pavimentação asfáltica do prolongamento da Rua Dr. Fausto Alvim até a Avenida Agripino Velasco de Castro;
- i) na construção do Bosque Municipal;
- j) aquisição do mobiliário para o Centro de Convivência do Distrito de São José de Antinha e outros Convênios que vierem surgir nas esferas Federal e Estadual, inclusive em contrapartida.

5. DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA

5.1. A proposta a ser apresentada, conforme modelo contante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.

5.2. Em atendimento ao que dispõe o inciso II, § 2º do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, procedeu-se a avaliação do bem a ser alienado.

5.3. O valor mínimo a ser admitido para fins de formação de cada proposta será o valor da avaliação, que foi realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis nomeados através do Decreto Municipal nº 3.378 de 04 de abril de 2023.

5.4. O valor mínimo da venda/proposta é o mesmo da avaliação conforme abaixo:

Matrícula	Preço da avaliação	Preço Mínimo para Lance
11.095	R\$ 248.000,00	R\$ 248.000,00
15.424	R\$ 67.992,00	R\$ 67.992,00
15.425	R\$ 48.920,00	R\$ 48.920,00
15.539	R\$ 79.524,00	R\$ 79.524,00
15.477	R\$ 80.000,00	R\$ 80.000,00
15.491	R\$ 60.748,00	R\$ 60.748,00



15.492	R\$ 60.000,00	R\$ 60.000,00
19.769	R\$ 517.000,00	R\$ 517.000,00
19.770	R\$ 517.000,00	R\$ 517.000,00
nº de ordem 27.907 CRI de Araxá	R\$ 850.000,00	R\$ 850.000,00

6. DA VISTORIA PRÉVIA

6.1. A vistoria prévia para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é **facultada** ao licitante, para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta, de acordo com § § 2º e 4º do art. 63 da Lei Federal nº 14.133/2021.

6.2. A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira à sexta-feira, das 8h00 às 16h00, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento junto ao Setor de Patrimônio localizado na Avenida Gercino Coutinho, nº 20, bairro Centro nesta cidade de Perdizes - ou pelo telefone (34) 9.99157-8080 com o servidor público municipal José Jairo Alves Martins

6.3. O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

6.4. A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

6.5. A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser firmada, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel independentemente da realização de visita.

6.6. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua



insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio-económico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto

7 DA FORMA/CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:

7.1 Os bens adquiridos deverão ser pagos da seguinte forma:

7.1.1 PAGAMENTO À VISTA:

7.1.2 De acordo com a proposta dos licitantes vencedores será efetuado/exigido o pagamento integral no prazo de 5 (cinco) dias, após a data da publicação da homologação do procedimento licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), mediante recolhimento do valor proposto, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante, valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.

a) Da quitação: À vista, ocorrerá mediante comprovante do pagamento do lance dentro do prazo estipulado no item 7.1.2. acima.

b) Em caso de pagamento à vista, a transferência do domínio ocorrerá somente com a comprovação da quitação do lance.

c) Os interessados deverão solicitar à Tesouraria da Prefeitura Municipal de Perdizes-MG, a emissão do Documento de Arrecadação Municipal.

d) O recolhimento será efetivado mediante depósito em moeda corrente nacional.

7.2. PAGAMENTO PARCELADO:

7.2.1 De acordo com a proposta dos licitantes vencedores, será efetuado/exigido, o pagamento de 40% (quarenta por cento) do valor proposto, a título de entrada, sinal ou arras e princípio de pagamento, no prazo de 5 (cinco) dias após a data da publicação da homologação do procedimento licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), mediante recolhimento do valor, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante,

valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.

7.2.2 Os licitantes vencedores efetuarão o pagamento do saldo devedor, em até 05 (cinco) parcelas iguais, mensais e sucessivas. O vencimento da primeira parcela ocorrerá 30 (trinta) dias após a data da publicação da homologação do procedimento licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), e as demais sucessivas a cada 30 (trinta) dias, mediante recolhimento do valor, por meio de Documento de Arrecadação Municipal, identificado com o nome do licitante, valor, CNPJ ou CPF, conforme do caso, independentemente de notificação expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG.

a) Da quitação Parcelada: a quitação do sinal ou arras e princípio de pagamento ocorrerá mediante comprovante de seu pagamento dentro do prazo estipulado no item 5.1.2.1 acima.

b) Da quitação Parcelada: a quitação das parcelas sucessivas ocorrerá mediante comprovante de seu pagamento nos prazos estipulados neste Termo de Referência.

c) Em caso de pagamento parcelado, a transferência do domínio ocorrerá somente após o pagamento da última parcela ajustada.

d) Os interessados deverão solicitar à Tesouraria da Prefeitura Municipal de Perdizes-MG, a emissão do Documento de Arrecadação Municipal.

e) O recolhimento será efetivado mediante depósito em moeda corrente nacional.

7.2.3. As parcelas pagas em atraso serão acrescidas de correção pelo IGP-M, ou outro índice que vier a substituí-lo.

7.2.4. O atraso no pagamento de 03 (três) parcelas, a critério exclusivo do Município de Perdizes-MG, acarretará na rescisão do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, e considerará o arrematante como arrependido, **tendo o sinal como função indenizatória**, perdendo-a arrematante em benefício do Município de Perdizes-MG.

7.2.5. Incurrido o arrematante em arrependimento na forma prevista no item anterior 7.2.4. e havendo o pagamento de uma ou mais parcelas, estas lhe serão restituídas, a exceção do pagamento do valor de sinal ou arras entregue pelo arrematante.

7.2.6. Cada parcela será considerada quitada quando o valor estiver disponível na conta bancária do Município de Perdizes-MG.

7.2.7. O não pagamento integral no prazo estabelecido, a critério da Administração, acarretará, cumulativamente:

a) a perda do direito de compra;

b) a rescisão do Instrumento de Promessa de Compra e Venda; e,

c) reversão do bem ao patrimônio do Município de Perdizes-MG.

d) aplicação das penalidades previstas no item 10 deste Termo de Referência.

7.3. As despesas decorrentes da transferência de domínio, tais como escrituras públicas, taxas, emolumentos, impostos, correrão por conta do arrematante.

7.4. Em todos os casos de recolhimento de dinheiro o interessado deverá procurar a Tesouraria da Prefeitura Municipal de Perdizes-MG, no endereço declinado no preâmbulo deste Edital, para obter instruções de como efetuar-lo.

8. DA FORMALIZAÇÃO DO INSTRUMENTO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA:

8.1. O Instrumento de Promessa de Compra e Venda cuja minuta encontra-se no Anexo V deste Edital, deverá ser assinado pelo comprador em até 03 (três) dias, após a data da publicação da homologação do processo licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções previstas neste Termo de Referência.

8.2. Na hipótese de o licitante vencedor da licitação se recusar a assinar o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas neste Termo de



PREFEITURA DE
PERDIZES

Referência e na Lei nº 14.133/2021, o Município de Perdizes-MG, a seu critério, poderá convocar outro licitante, respeitada a ordem de classificação, para, após a comprovação dos requisitos para habilitação, analisada a proposta e eventuais documentos complementares, manifestar interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço proposto pelo primeiro colocado, e assinar o referido Instrumento de Promessa de Compra e Venda.

8.3. Se ficar configurada a desistência do vencedor em não efetuando, na forma do edital, os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância dos prazos fixados para celebração do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, da formalização e assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda e de seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis, a venda poderá ser transferida, a critério da Secretaria Municipal de Fazenda do Município de Perdizes-MG, sucessivamente, aos licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, que serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço proposto pelo primeiro classificado.

9. DA ESCRITURA PÚBLICA:

9.1. Os licitantes vencedores terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da assinatura do Instrumento de Promessa de Compra e Venda para providenciar e assinar, no Cartório de Registro de Notas a Escritura Definitiva de Compra e Venda, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

9.2. Em casos excepcionais, a critério da Administração, este prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa escrita e motivada a ser apresentada pelo licitante vencedor e devidamente aceita pela Administração.

9.3. Na venda parcelada, far-se-á constar na escritura:

- a) Cláusula estipulando que não serão indenizadas as benfeitorias erigidas no imóvel, necessárias ou não, caso seja a Promessa de Compra e Venda cancelada ou desfeita por qualquer motivo;
- b) Cláusula proibitiva de transferência do imóvel ou parcelamento a terceiros, antes de quitado o saldo devedor, salvo no caso de sucessão hereditária.

9.4. No caso de pagamento à vista, os licitantes vencedores terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data de assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, para



providenciar o seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

9.5. No caso de pagamento parcelado, os licitantes vencedores terão o prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do pagamento da 5ª (quinta) parcela para providenciar o seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou mesmo extrajudicial.

9.6. Em casos excepcionais, a critério da Administração, os prazos previstos nos itens 9.4 e 9.5. poderão ser prorrogados uma única vez, por igual período, mediante justificativa escrita e motivada a ser apresentada pelo licitante vencedor e devidamente aceita pela Administração.

9.7. Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da elaboração da escritura definitiva e seu registro, incluindo-se, sem, no entanto, limitar, as custas e emolumentos devidos aos Cartórios de Notas e de Registro de Imóveis, Imposto de Transmissão de Bens Imóveis – ITBI –, despesas e encargos relativos à regularização da documentação, certidões dos bens ou pessoais dos compradores, etc.

9.8. Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno), todas as despesas decorrentes desta, junto ao Cartório Imobiliário, correrão por conta do adquirente.

10. DA ENTREGA DO IMÓVEL:

10.1 A transferência do domínio ocorrerá somente após efetiva quitação total do bem imóvel arrematado, mediante comprovante de seu pagamento que será considerada quitada quando o valor estiver disponível na conta bancária do Município de Perdizes-MG.

10.2 A entrega do imóvel e a imissão na posse pelos licitantes vencedores, somente se dará após a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, a partir da qual o comprador será responsável por todas as despesas que se incidirem sobre o mesmo.

11. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES:

11.1 DO LICITANTE VENCEDOR: COMPRADOR

11.1.1 Além das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, o LICITANTE/COPRADOR deverá particularmente observar as determinas legais da Lei Federal nº 14.133/2021 e das regulamentações federais e municipais vigentes; constituem obrigações do COMPRADOR:

a) Assinar o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, no prazo de até 03 (três) dias, após a data da publicação da homologação do processo licitatório no Diário Oficial dos Municípios Mineiros (AMM), conforme disposto no subitem 8.1. deste Termo de Referência, e, efetuar o pagamento ao Município na forma e condições estabelecidas neste Termo de Referência.

b) Providenciar e assinar a Escritura Definitiva de Compra e Venda no Cartório de Registro de Notas, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da data da assinatura do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

c) No caso de pagamento à vista, providenciar o Registro da Escritura Definitiva de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data da assinatura da referida Escritura, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

d) No caso de pagamento parcelado, providenciar o Registro da Escritura Definitiva de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do pagamento da 5ª (quinta) parcela, conforme estabelecido neste Termo de Referência.

e) Arcar com o pagamento de todas as despesas necessárias à lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda e seu registro nos Cartórios respectivos, sendo de sua responsabilidade todo o processo, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamentos às suas expensas, de taxas, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, imposto de transmissão, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

f) Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após a imissão na posse.



- g)** Responsabilizar-se pelo desembaraço de toda e qualquer pendência para a regularização da documentação do imóvel, perante os órgãos competentes.
- h)** As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: cartórios, Prefeitura, Receitas Municipal, Estadual e Federal, entre outros.
- i)** Arcar com os pagamentos na forma, prazos e condições estabelecidas no subitem 5.1. deste Termo de Referência.

11.2. OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE PERDIZES:

11.2.1 Além das obrigações estabelecidas neste Termo de Referência, o MUNICÍPIO deverá particularmente observar as determinações legais da Lei Federal nº 14.133/2021 e das regulamentações federais e municipais vigentes; constituem obrigações do MUNICÍPIO:

- a)** Franquear a vistoria para quaisquer interessados aos bens.
- b)** Transferir o domínio após efetiva quitação total do bem imóvel arrematado.
- c)** Entregar o imóvel e emitir os compradores na posse após a lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda.

12. DAS PENALIDADES:

12.1. A não observância dos prazos estabelecidos nos subitens 8.1.; 9.1.; 9.4. e 9.5. deste Termo de Referência, em decorrência de fato imputado ao comprador, acarretará em multa de até 0,3 % (três décimos por cento) sobre o valor total do bem adquirido, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados à Município de Perdizes-MG.

12.2. Além da penalidade prevista no subitem 12.1. o comprador ficará sujeito à multa de 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel adquirido, nos casos de:

- a) desistência da proposta antes da assinatura do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, respectivo;



- b) não cumprimento do prazo para assinatura do Instrumento de Promessa de Compra e Venda, da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda e do seu Registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) não cumprimento do prazo para pagamento do valor à vista e/ou parcelado, e para apresentação dos documentos necessários à contratação;
- d) não formalização da venda, no prazo estabelecido, por motivos ocasionados pelo licitante vencedor, inclusive restrições cadastrais;
- e) descumprimento, verificado após a abertura das propostas, de quaisquer outras condições estabelecidas neste Edital e no Instrumento de Promessa de Compra e Venda.

12.3. Além das sanções administrativas previstas em Lei e/ou neste Termo de Referência, também serão aplicadas as sanções penais às pessoas que, durante o processo licitatório ou durante a execução do contrato, tenham praticado crimes definidos no Capítulo II – B da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.4. Pelo atraso de pagamento: serão corrigidas sobre a(s) parcela(s) vencida(s) pelo IGP-M, contados da data de vencimento à data do efetivo pagamento.

12.5. As penalidades só deixarão de ser aplicadas se ocorrer hipótese de caso fortuito ou força maior, aceita pela Comissão Processante e submetida à aprovação da Autoridade Superior.

12.6. As penalidades serão aplicadas mediante procedimento administrativo, no qual serão assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13. DA DISPENSA DE ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

13.1 Como se observa, trata-se de licitação a ser realizada sob a égide da Lei nº 14.133/2021, a qual, em regra, exige a elaboração de Estudo Técnico Preliminar – ETP, um dos principais documentos da fase preparatória sob a vigência da referida lei. Os requisitos do ETP estão expressos nos art. 18, § 1º da Lei Federal nº 14.133/2021.



13.2 Pela leitura da legislação supra, justifica-se no caso em apreço, alienação de bens imóveis do município, que os próprios requisitos do ETP não são compatíveis com a natureza do objeto do presente termo de referência.

13.3 Ademais, em se tratando de alienação de áreas públicas, exigindo-se autorização legislativa e avaliação prévia, justifica-se que a matéria já foi debatida e autorizada, inclusive, no parlamento municipal, que foi inclusive demonstrado como os recursos da alienação serão destinados, o que justifica o entendimento da desnecessidade de Estudo Técnico Preliminar para o caso.

14. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

14.1. Os imóveis objeto desta licitação encontram-se livres e desembaraçados de ônus reais e serão alienados nas condições físicas e documentais, no estado de ocupação, conservação e de titulação em que se encontram, ficando a cargo e ônus do adquirente as eventuais providências que sejam necessárias às regularizações de qualquer natureza, com os ônus e riscos decorrentes.

14.2. A venda será "ad corpus", sendo meramente enunciativas as referências feitas às dimensões do imóvel. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no imóvel, serão resolvidas pelos adquirentes, sem ônus para o Município de Perdizes-MG, não podendo ser invocada a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações, no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio.

14.3. O(s) débito(s) relativo(s) a taxas e/ou impostos, anteriores a transferência da posse do bem, serão quitados pelos adquirentes sem ônus para o Município de Perdizes-MG, não podendo ser invocados a qualquer tempo como motivo para compensações ou modificações, no preço ou nas condições de pagamento ou desfazimento do negócio.

14.4. Esta licitação não importa, necessariamente, em proposta de contrato por parte do Município de Perdizes-MG, podendo ser revogada, no todo ou em parte por interesse administrativo, ou anulada de ofício ou mediante provocação, bem como adiado ou prorrogado o prazo para o recebimento das propostas, sem que caiba qualquer direito à reclamação ou indenização.



PREFEITURA DE
PERDIZES

14.5. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação **em conjunto com o (a) leiloeiro (a).**

14.6. A participação no procedimento licitatório implicará em aceitação plena e irrevogável das condições constantes deste Edital.

14.7. É facultada à Comissão de Licitação ou a autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar no ato da sessão pública.

Perdizes-MG, 02 de abril de 2024.

Antônio José Machado
Secretário Municipal de Governo e Planejamento