

LEILÃO PRESENCIAL 001/2026

ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

I – DEFINIÇÃO DO OBJETO

- 1.1. O presente procedimento tem como objeto a Alienação/venda, com encargos, de imóveis pertencentes ao município de Pontalina, localizados no Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria, conforme descrições, quantitativos e demais condições estabelecidas neste Termo de Referência.
- 1.2. Localização dos Imóveis: Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria.
- 1.3. Os imóveis do Pólo Industrial são destinados, exclusivamente, à implantação de empreendimento(s) de atividades comerciais, industriais, prestação de serviços, inclusive serviços na área educacional.
- 1.4. A Identificação do (s) imóvel(eis), a Descrição do Perímetro da(s) área(s) a ser(em) alienada(s), o(s) valor(es) de avaliação e valor(es) mínimo(s) de arrematação: estão descritos no Apêndice I deste Termo de Referência.
- 1.5. A venda do (s) imóvel (eis) faz parte do Programa de Incentivo Fiscal, Econômico e Social do Município de Pontalina – PROINFES, e fundamenta-se nas Leis Municipais nº 1663/2021, nº 1697/2022, nº 1709/2022 e nº 1764/2023.
- 1.6. A autorização legislativa para a alienação dos lotes está contida expressamente na Lei Municipal nº 1764/2023.
- 1.7. Nos termos da legislação municipal (Lei nº 1764/2023), a alienação do imóvel ocorrerá com encargos e com incentivo de abatimento de 70% (setenta por cento) sobre o valor da proposta vencedora.
- 1.8. A alienação dos imóveis pertencentes à Administração Pública será “*ad corpus*”, no estado em que se encontra, não havendo possibilidade de o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, aplicando-se o disposto no art. 500 do Código Civil.

II – FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A fundamentação da contratação, explicitando os motivos da sua necessidade, encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

III – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. A descrição da solução como um todo, encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

IV – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Não se aplica esse título ao procedimento de que trata esse Termo de Referência, visto que o requisito da contratação é usualmente utilizado para as contratações e aquisição de bens e serviços.

4.2 A solução para implantação do Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria decorre exclusivamente da venda dos lotes que compõem o referido empreendimento, que será realizada por meio de licitação na modalidade Leilão.

4.3 Consoante disposto no art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021, o leilão não terá fase de habilitação e não se exigirá registro cadastral.

4.4 O procedimento licitatório deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor.

V – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. **NÃO SE APLICA.**

VI – MODELO DE GESTÃO

6.1. **NÃO SE APLICA.**

6.2. Encerrada a fase de lances, superada a fase recursal a licitação será homologada.

6.3. Efetuado o pagamento do maior lance será formalizada a escritura pública de compra e venda do imóvel.

6.4. Em caso de pagamento parcelado será realizada a formalização de escritura pública com alienação fiduciária do imóvel.

6.5. 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.

VII - CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

7.1. DO PAGAMENTO

7.1. Finalizada a fase recursal, o pagamento referente ao valor de arrematação poderá ser realizado mediante pagamento à vista ou de forma parcelada, mediante emissão de Documento de Arrecadação Municipal (DUAM) ou Guia de Recolhimento do Município.

7.2. A arrematante deverá efetuar o pagamento do valor de arrematação à vista ou da primeira parcela no prazo de até 03 (três) dias, independentemente de notificação.

7.3. O prazo estipulado no item anterior poderá ser prorrogado uma vez, por igual período, quando solicitado pela licitante, durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo justificado e aceito Administração Municipal.

7.4. No caso de pagamento parcelado, a licitante pagará uma entrada de, no mínimo, 50% do valor de arrematação e o saldo remanescente poderá ser pago em até 12 (doze) parcelas.

7.5. Não realizado o pagamento nos termos do item anterior, o arrematante decairá do direito de compra do imóvel arrematado.

7.6. Sobre o valor da parcela mensal será aplicado juros de 0,5% ao mês.

7.7. O pagamento, eventualmente realizado com atraso, sofrerá a incidência de multa de 2% (dois por cento), correção monetária pelo índice do INPC, ou na falta deste, pelo índice que vier a substituí-lo oficialmente, acrescidos de juros de mora de 1% ao mês.

7.8. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro Administrativo convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

7.2. DA ASSINATURA DA ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

7.2.1. O arrematante terá um prazo de 05 (cinco) dias para assinar a escritura de compra e venda, contados do recebimento da notificação emitida pela Prefeitura Municipal de Pontalina.

7.2.2. O arrematante deverá apresentar a documentação requisitada pelo Cartório de Registro de Notas (Tabelionato) para a elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda, cabendo a este a responsabilidade da apresentação desta, sob pena de desfazimento do negócio.

7.2.3. A contar da data da assinatura da escritura pública relacionada à aquisição do imóvel, o adquirente terá o prazo de 10 (dez) dias para o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis.

7.2.4. A não observância do prazo estabelecido no item 3, em decorrência de fato imputado ao adquirente, acarretará 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 ao Município.

7.2.5. O adquirente será automaticamente imitido na posse do imóvel quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

7.2.6. **No caso de pagamento parcelado, a escrituração do contrato de compra e venda será 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.

7.2.7. 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, sob pena de aplicação da cláusula resolutiva prevista no item 7.2.5.

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

7.2.9. 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 no item 7.2.6 do Edital, constituirá título hábil para tais finalidades ofício expedido pelo órgão competente indicando que não houve pagamento do preço do imóvel no prazo previsto.

7.2.10. O adquirente será automaticamente imitido na posse do imóvel quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

7.2.11. Em caso de desistência do arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro Administrativo convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

7.3. DOS ENCARGOS

7.3.1. Nos termos previstos nas Leis Municipais nº Leis Municipais nº 1663/2021, nº 1697/2022, nº 1709/2022 e nº 1764/2023, a escritura de compra e venda do imóvel será firmado com os seguintes encargos, sob pena de nulidade do ato e retrocessão do imóvel ao patrimônio público, inclusive com eventuais benfeitorias nele erigidas ou implantadas:

- a) dar início às obras de construção no prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da lavratura da escritura de compra e venda;
- b) instalar e dar início às atividades empresariais na forma do projeto aprovado, no prazo de até 02 (dois) anos, contados da outorga da escritura;
- c) proibição de venda, cessão, transferência ou alienação do imóvel descrito neste edital sem o expresso consentimento do município, pelo prazo de 5 (cinco) anos, a contar do efetivo início das atividades empresariais verificado pela Prefeitura Municipal;
- d) utilização do imóvel exclusivamente para atividades empresariais de produção e/ou de armazéns gerais, sendo vedado seu uso para outras finalidades durante o prazo mencionado no inciso anterior.
- e) proibição de paralisação de suas atividades empresariais no referido período de cinco anos, salvo autorizado pela Prefeitura Municipal, a contar do início das atividades, por prazo superior a 24 (vinte e quatro) meses, contínuos ou intermitentes.
- f) inalienabilidade e impenhorabilidade do imóvel durante o prazo de 10 (dez) anos.

7.3.2. Poderá ocorrer a retrocessão/reversão do imóvel ao patrimônio público em caso de decretação da falência da compradora.

7.3.3. Os prazos descritos nas alíneas “a” e “b” do item 1 deste TÍTULO poderão ser prorrogados uma vez, por igual período, na hipótese de ocorrência de fatos supervenientes que comprometam as obras de implantação do empreendimento, mediante requerimento escrito e devidamente instruído com as justificativas e suas respectivas comprovações.

7.3.4. A compradora, mediante expresso consentimento do município de Pontalina, poderá dar o imóvel objeto desta licitação em garantia (ex: alienação fiduciária, hipoteca, etc.) para obtenção de financiamento bancário e/ou outra forma de crédito para pagamento do preço final para sua aquisição e/ou para custeio da implantação do empreendimento, tais como: construção, compra de equipamento, instalações e etc.

7.4. DA AUTORIZAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

Prefeitura Municipal de Pontalina

Rua José Honório S/Nº - Praça Justo Magalhães – Centro

(PABX) (64) 3471-1055 – CEP: 75.620-000 Pontalina – Goiás CNPJ: 01.791.276/0001-06

- 7.4.1. Antes do início das obras, a licitante vencedora fica obrigada a protocolar o projeto básico/executivo de implementação/construção do empreendimento desejado junto ao departamento competente para análise e aprovação. Os projetos das instalações deverão obedecer ao Código de Obras e Posturas Municipal, bem como a legislação ambiental vigente.
- 7.4.2. A adjudicatária providenciar junto à Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Recursos Hídricos a emissão da licença prévia ambiental, cabendo ao mencionado órgão apresentar-lhe a documentação necessária.
- 7.4.3. O projeto de construção que não for aprovado pelo Departamento competente, deverá ser adequado/corrigido no prazo fixado pelo órgão fiscalizador após o seu indeferimento.
- 7.4.4. As obras somente poderão ser iniciadas após a aprovação definitiva do projeto executivo e após a emissão do respectivo alvará de construção e da competente licença de instalação ambiental emitida pela Secretaria de Meio Ambiente e Recursos Hídricos de Pontalina.
- 7.4.5. O pedido de aprovação do projeto da obra pretendida poderá ser feito junto à Prefeitura de Pontalina desde a data do efetivo pagamento do valor final de compra do imóvel descrito neste Edital.
- 7.4.6. O atraso na aprovação do projeto causado por ato da compradora não configura motivo para justificar o não cumprimento do encargo que fixa o prazo de 06 (seis) meses para início das obras.
- 7.4.7. Ao final das obras de implantação do empreendimento, as atividades empresariais somente poderão ter início após a emissão da licença de funcionamento emitida pelo órgão ambiental de Pontalina.
- 7.4.8. Além das providências supracitadas, a compradora deverá verificar o cumprimento de todas as normas de vigilância sanitária, inclusive para fins do respectivo licenciamento, quando for o caso.

VIII – FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. FORMA DE SELEÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO DA PROPOSTA

8.1.1. A alienação dos imóveis descritos no apêndice I deste Termo de Referência será realizada mediante procedimento de licitação, na modalidade LEILÃO, sob a forma PRESENCIAL, com adoção do critério de julgamento de MAIOR LANCE, observando o modo de disputa aberto.

Justificativa:

A realização da presente licitação na forma presencial se justifica na autorização contida no art. 176, II, da Lei 14.133/2021, que estabelece que os municípios com população de até 20.000,00 (vinte mil) habitantes terão prazo de 06 (seis) anos, a contar da publicação da NLLC para cumprir a exigência da obrigatoriedade de realização as licitações na forma eletrônica que trata o § 2º do art. 17, da mesma Lei.

8.2. CRITÉRIOS DE ACEITABILIDADE DE PREÇOS

8.2.1. Serão aceitos preços iguais ou superiores ao valor fixado para o preço mínimo de arrematação, conforme descrito no apêndice I do Termo de Referência – Relação de Imóveis a serem alienados/vendidos através de licitação na modalidade Leilão.

8.3. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

8.3.1. O leilão não terá fase de habilitação (§ 4º, art. 31, da Lei nº 14.133/2021).

IX - ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1 O A Prefeitura de Pontalina estima arrecadar a importância de R\$ 1.112.113,50 (um milhão, cento e doze mil, cento e treze reais e cinquenta centavos) com a venda dos imóveis públicos do Pólo Industrial de Pontalina.

X – ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. Este procedimento não implicará em despesa para o erário municipal.

XI – RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO TR

Pontalina, 13 de agosto de 2026.

FERNANDO RODRIGUES RAMOS

Servidor

LEILÃO PRESENCIAL 001/2026

APÊNDICE I-TERMO DE REFERÊNCIA RELAÇÃO DE IMÓVEIS A SEREM ALIENADOS/VENDIDOS

OBJETO: Alienação/venda, com encargos, de imóveis pertencentes ao município de Pontalina, localizados no Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria.

ITEM	QD.	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	PREÇO AVALIAÇÃO (R\$)	PREÇO MÍNIMO DE ARREMATACÃO (R\$)
1	1	3	Rua Maria Candida de Faria	1039,44	R\$103.944,00	R\$31.183,20
2	1	4	Rua Maria Candida de Faria	977,94	R\$97.794,00	R\$29.338,20
3	1	5	Rua Maria Candida de Faria	910,27	R\$91.027,00	R\$27.308,10
4	1	6	Rua Maria Candida de Faria	843,05	R\$84.305,00	R\$25.291,50
5	1	7	Rua Maria Candida de Faria	775,82	R\$77.582,00	R\$23.274,60
6	1	8	Rua Maria Candida de Faria	708,60	R\$70.860,00	R\$21.258,00
7	1	9	Rua Maria Candida de Faria	838,73	R\$83.873,00	R\$25.161,90
8	1	10	Rua José Soares de Faria	627,61	R\$62.761,00	R\$18.828,30
9	1	11	Rua José Soares de Faria	683,40	R\$68.340,00	R\$20.502,00
10	1	13	Rua José Soares de Faria	784,26	R\$78.426,00	R\$23.527,80
11	1	14	Rua José Soares de Faria	834,68	R\$83.468,00	R\$25.040,40
12	1	15	Rua José Soares de Faria	885,11	R\$88.511,00	R\$26.553,30
13	1	16	Rua José Soares de Faria	935,54	R\$93.554,00	R\$28.066,20
14	1	17	Rua José Soares de Faria	985,97	R\$98.597,00	R\$29.579,10
15	1	18	Rua José Soares de Faria	1031,03	R\$103.103,00	R\$30.930,90
16	2	1	Rua José Soares de Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
17	2	3	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
18	2	4	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
19	2	5	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
20	2	6	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
21	2	8	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
22	2	9	Rua José Soares de Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
23	2	10	Rua Mario FariaA	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
24	2	11	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
25	2	14	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
26	2	15	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
27	2	16	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
28	2	18	Rua Mario Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
29	3	3	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
30	3	4	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
31	3	5	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
32	3	7	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
33	3	8	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00

34	3	9	Rua Mario Faria	697,47	R\$69.747,00	R\$20.924,10
35	3	10	Rua Algemiro Barcelos	847,77	R\$84.777,00	R\$25.433,10
36	3	11	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
37	3	12	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
38	3	13	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
39	3	14	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
40	3	15	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
41	3	16	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
42	3	17	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
43	4	1	Rua Gilson Faria	392,31	R\$39.231,00	R\$11.769,30
44	4	2	Rua Gilson Faria	394,08	R\$39.408,00	R\$11.822,40
45	4	3	Rua Algemiro Barcelos	698,26	R\$69.826,00	R\$20.947,80
46	4	4	Rua Algemiro Barcelos	667,42	R\$66.742,00	R\$20.022,60
47	4	6	Rua Algemiro Barcelos	379,91	R\$37.991,00	R\$11.397,30
48	4	7	Rua Algemiro Barcelos	378,74	R\$37.874,00	R\$11.362,20

* Nos termos do laudo de avaliação emitido pela Comissão de Avaliação da Prefeitura, foi apurado que o valor venal dos imóveis corresponde a R\$ 100,00 (cem reais) por metro quadrado.

*** O preço mínimo de arrematação foi definido em face da aplicação de estímulo econômico com abatimento de 70% (setenta por centos) sobre o preço de avaliação, nos termos da Lei nº 1.709/2022, alterada pela Lei nº 1.764/2023.**

* A alienação dos imóveis pertencentes à Administração Pública será “*ad corpus*”, no estado em que se encontra, não havendo possibilidade de o arrematante alegar desconhecimento das condições, características e estado de conservação, aplicando-se o disposto no art. 500 do Código Civil.