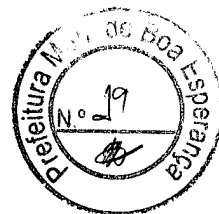




Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



TERMO DE REFERÊNCIA ALIENAÇÃO (VENDA) DE BENS IMÓVEIS

1. OBJETO

1.1- VENDA DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DESTA PREFEITURA MUNICIPAL, SENDO 10 (DEZ) IMÓVEIS DESCRITOS E CARACTERIZADOS NESTE EDITAL E ANEXOS, CONFORME RELAÇÃO ABAIXO:

LOTE Nº	ÁREA DO TERRENO M²	LOTEAMENTO BAIRRO	MATRICULA Nº	CADASTRO Nº
01	1.920,00	Rua Nogueira, Quadra D Jardim Novo Horizonte	41707, Lº 2	18892
02	573,00	Rua José do Patrocínio São Matheus	32071, Lº 2	18549
03	10.714,50	Rua 18 Loteamento Catavento	39523, Lº 2	203192
04	200,00	Terreno nº 09, Quadra M Residencial Jardim Progresso	40696, Lº 2	14603
05	200,00	Terreno nº 08, Quadra M Residencial Jardim Progresso	40695, Lº 2	14614
06	1.545,94	Terreno Equipamentos Comunitários Loteamento Jardim Delduque Barbosa	41718, Lº 2	16597
07	545,00	Terreno e Casa Residencial Rua Capitão Neves, 367, Centro	40309, Lº 2	21
08	615,25	Terreno Quadra R Loteamento Pitangueiras	33719, Lº 2	25845
09	1.662,50	Terreno Área Pública “J” Loteamento Jardim Geraldo Freire	39651, Lº 2	10381
10	41.307,34	Terreno Av. Antonio Carlos Bandeira Jardim Aeroporto	42438, Lº 2	204496

1.2- Os imóveis serão vendidos *ad corpus*, em caráter e nas condições físicas e documentais, de conservação, ocupação e de titulação em que se encontram constantes das respectivas matrículas nas certidões de registro de imóveis.

1.3- As áreas e dimensões dos imóveis, constantes nas descrições deste termo, são de caráter secundário, e devem ser consideradas meramente enunciativas, ficando vedado ao adquirente exigir complemento de área, indenização ou rescisão do negócio, caso se constate que as áreas ou dimensões do imóvel não coincidam com aquelas que forem encontradas fisicamente.

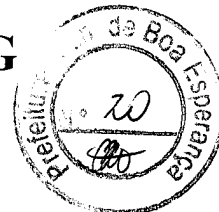
1.4- Os imóveis serão vendidos através de licitação na modalidade de Leilão Público nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e Decreto Municipal nº 4.886/2022, que regulamenta a modalidade de leilão no Município de Boa Esperança/MG.

1.5- O Leiloeiro Oficial que se responsabilizará por todos os atos do leilão será contratado através da Chamada Pública nº 03/2023.



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



1.6- O direito de preferência, nos termos do Art. 4º do Decreto Municipal nº 4.886/2022, será concedido ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

1.7- Tendo em vista que a presente contratação não irá gerar despesa orçamentária ao Município, entendemos não ser necessário a elaboração de Matriz de Riscos e Estudo Técnico Preliminar de que trata a Lei Federal nº 14.133/2021.

2. JUSTIFICATIVA

2.1- A motivação para alienação dos imóveis públicos está vinculada à Lei Municipal nº 5.685/2022, sendo que, os recursos arrecadados com a alienação serão repassados ao Instituto de Previdência Municipal de Boa Esperança – IPREMBE, conforme segue:

“LEI MUNICIPAL Nº 5685 DE 01 SETEMBRO DE 2022

Autoriza o Poder Executivo a alienar áreas de terrenos de propriedade do patrimônio público municipal e revoga a Lei Municipal nº 5.647, de 23/06/2022, e dá outras providências.

(...)

Art. 3º - Os recursos arrecadados provenientes das alienação de que trata esta Lei, serão repassados ao Instituto de Previdência Municipal de Boa Esperança – IPREMBE, através de aporte, a fim de abater no déficit atuarial.”

3. ESTIMATIVA DA OFERTA

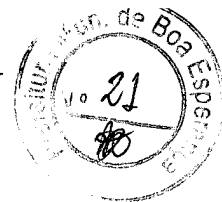
3.1- Os valores mínimos a serem ofertados para a aquisição dos imóveis referem-se ao valor de 50% do valor de mercado e encontram-se discriminados na tabela abaixo:

LOTE Nº	MEMORIAL DESCRITIVO DOS IMÓVEIS	MATRICULA	ÁREA DO TERRENO M²	(R\$) VALOR MÍNIMO	(R\$) VALOR DE MERCADO
01	Área Institucional, situada na Rua Nogueira, na quadra Q do loteamento Jardim novo Horizonte, na cidade de Boa Esperança/MG, com área de 1.920,00m², dentro da seguinte demarcação: 60,00m de frente para a Rua Nogueira, 32,00m pelo lado direito confrontando com a Rua Cedro, 32,00m pelo lado esquerdo confrontando com os lotes nº 04 e 08, 60,00m pelo fundo confrontando com a Rua Pereira.	41707, Lº 2	1.920,00	301.276,66	602.553,33
02	Área de terreno situada nesta cidade na Rua José do Patrocínio, no bairro São Matheus, com área de 573,00 m², dentro da seguinte demarcação: inicia-se em um ponto em confrontação com a Rua José do Patrocínio e em divisa com João Batista Vilela, segue em linha reta por 30,54 metros em divisa com	32071, Lº 2	573,00	80.888,88	161.777,77



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



	João Batista Vilela, volve à direita e segue em linha reta por 19,75 metros em divisa com os lotes 10, 12 e 14, volve à direita e segue em linha reta por 30,34 metros em divisa com o lote 09, volve à direita e segue em linha reta por 18,20 metros em divisa com a Rua José do patrocínio, até o ponto onde iniciou e finda esta demarcação				
03	Área de terreno, situado nesta cidade, com frente para a Rua 18, no Loteamento Catavento, com a área de 10.714,50m², dentro da seguinte demarcação: Inicia-se em um ponto (P1) em frente a Rua 18, segue em linha reta por 71,81m em divisas com a área pública, volve à direita em linha reta por 20,00m e divisas com a área pública, volve à esquerda por 14,30m em divisas com a área pública, volve à esquerda por 20,00m em divisas com o passeio da área pública, volve à direita por 6,03m em divisa com a área pública, volve à direita por 198,02m em divisa com a área pública, volve à direita num raio de 16,70m em divisa com a área pública e segue em linha reta por 120,00m em divisa com a área pública, volve à direita por 20,00m em divisa com a área pública, volve à esquerda por 15,00m em divisa com a área pública, volve à esquerda por 20,00m em divisa com a área pública, volve à direita por 95,00m em divisa com a área pública, volve à direita por um raio de 8,23m em divisa com a área pública até o ponto P1 onde iniciou e finda esta demarcação	39523, Lº 2	10.714,50	2.295.586,38	4.591.172,77
04	Lote de terreno de nº 09, da quadra M, do Loteamento Bairro Residencial Jardim Progresso, situado nesta cidade, com frente para a Rua Araras, medindo 10,00m de frente para a citada Rua Araras; 20,00m pelo lado direito, confrontando com o lote nº 10; 20,00m pelo lado esquerdo, confrontando com Maércio B. Junqueira; 10,00m de fundos, confrontando com o lote nº 08, com a área total de 200,00m²	40696, Lº 2	200,00	36.866,66	73.733,33
	Lote de terreno de nº 08, da quadra				



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

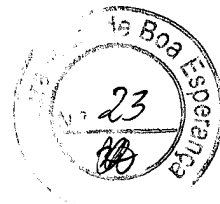
Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



05	M, do Loteamento Bairro Residencial Jardim Progresso, situado nesta cidade, com frente para a Avenida Beija-flor, medindo 10,00m de frente para a citada Avenida Beija-flor; 20,00m pelo lado direito, confrontando com Maércio B. Junqueira; 20,00m pelo lado esquerdo, confrontando com o lote 07; 10,00m de fundos, confrontando com o lote nº 09, com a área de 200,00 m²	40695, Lº 2	200,00	37.700,00	75.400,00
06	Área de terreno destinada à "Equipamentos Comunitários", situada na Quadra D, Loteamento Jardim Delduque Barbosa, em Boa Esperança/MG, com frente para a Rua 4, dentro da seguinte demarcação: inicia-se em um ponto (P1) com a Rua 4, segue em linha reta por 37,98 metros em divisa com a Rua 3, segue e volve à esquerda e em linha reta por 52,83 metros em divisa com os lotes nº 8, 7, 6, 5, 4 e 3, segue e volve à esquerda e em linha reta por 22,05 metros em divisa a área desmembrada e volve à esquerda e segue em linha reta por 49,60 metros em divisa com a Rua 4, até o ponto (P1) onde iniciou e finda esta demarcação, com área total de 1.545,94m². Coordenadas geográficas: 21°5'58.41"S-45°33'58.06"O.	41718, Lº 2	1.545,94	285.931,90	571.863,80
07	Casa residencial, coberta de telhas, com 15 cômodos, situada nesta cidade, com frente para a Rua Capitão Neves, nº 367, Centro, e o seu respectivo terreno com a área total de 545,00 m², dentro da seguinte demarcação: Inicia-se em um ponto com frente para a Rua Capitão Neves e segue em linha reta por 20,50m com frente para a citada Rua Capitão Neves; volve à direita e segue em linha reta por 26,63m, em divisas com Ana Paula Naves Diniz Barbosa, espólio de Amélia Leite Naves Diniz Pinto; volve à direita e segue em linha reta por 20,50 m em divisa com Aldebaran M.R. Barbosa, até o ponto onde iniciou e finda essa demarcação, com área de 545,00 m²	40309, Lº 2	545,00	320.325,55	640.651,11



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG
Secretaria Municipal de Administração e Comunicação

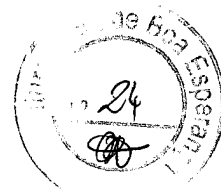


08	Área de terreno, na quadra R, do loteamento Pitangueiras, situado nesta cidade, com frente para a Rua Projetada 06, com a seguinte descrição: iniciando de frente para a Rua Projetada 06, segue pela dita rua, numa extensão de 18,50m;daí volve à direita formando um ângulo de 90°00'00" numa extensão de 32,77m divisando com os lotes nº 07, 08 e 09; daí volve à direita formando um ângulo de 93°12'31" e segue numa extensão de 18,50m divisando com Wilson de Oliveira; daí volve à direita formando um ângulo de 86°47'29" numa extensão de 33,82m, divisando com o lote nº06, atingindo a Rua Projetada 06 e formando com a mesma um ângulo de 90°00'00", com a área total de 615,25m²	33719, Lº 2	615,25	99.409,16	198.818,33
09	Área de terreno, denominada Área Pública "J", situada nesta cidade, no Loteamento Jardim Geraldo Freire, dentro da seguinte demarcação: 25,00m de lado que confronta com o lote 01 da Quadra 04; 119,50m de fundos confrontando com os lotes: 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, e 15 da Quadra 04; 107,00m de frente para a área de Elíbio Augusto Monteiro, 13,50m de lado que confronta com a Rua D, perfazendo uma área de 1.662,50 m².	39651, Lº 2	1.662,50	111.291,66	222.583,33
10	Área de terreno com 41.307,34m², situada em Boa Esperança/MG, com frente para a Av. Antônio Carlos Bandeira, no Bairro Jardim Aeroporto dentro dos seguintes limites e confrontações: inicia-se no ponto 1 e segue em linha reta por 355,88 metros confrontando com a área 02 remanescente; volve a direita e segue com uma pequena inclinação por 46,62m, confrontando com a propriedade de José Aloysio Sousa Morais Campos e Tamara Sousa Morais Campos; volve a direita e segue em linha reta por 105,52m confrontando com a área 03 (Campo da União) desmembrada; volve a esquerda e segue em linha	42438, Lº 2	41.307,34	3.158.333,33	6.316.666,66



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



	reta por 134,13m confrontando com a área 03 (Campo da União) desmembrada; volve a direita e segue em linha reta por 172,90m de frente para a Av. Antônio Carlos Bandeira; volve a direita e segue por 128,48m confrontando com a área 04 remanescente; volve a direita e segue por 20,0m confrontando com a propriedade de João Abrão Monteiro; volve a esquerda e segue por 36m confrontando novamente com a propriedade de João Abrão Monteiro, volve a esquerda e segue por 20,0m confrontando ainda com a propriedade de João Abrão Monteiro, volve a direita e segue em linha reta por 7,76m confrontando com a área 04 remanescente, onde segue por 13,46m em linha reta confrontando com loteamento Alta Vista até chegar no ponto onde iniciou e finda esta demarcação.				
--	---	--	--	--	--

3.2- Os imóveis poderão ser vistoriados pelos interessados, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o COMPRADOR não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem.

3.3- As despesas cartorárias, tributárias e administrativas ficarão por conta do adquirente.

3.4- Os valores apresentados acima como **VALOR MÍNIMO** não correspondem ao valor mínimo de venda previsto pelo Comitente/Vendedor, devendo o valor final apurado para cada lote/imóvel do leilão passar por homologação/aceitação do Comitente.

3.4.1- O resultado sobre a homologação do leilão se dará dentro do prazo de até 02 dias úteis após o leilão.

4. DA FORMA DE PAGAMENTO

4.1. À VISTA:

4.1.1. Após o encerramento do leilão, os arrematantes deverão efetuar no mesmo dia o pagamento de 20% (vinte por cento) do valor arrematado ao Município mais 5% (cinco por cento) do total arrematado como comissão da leiloeira.

4.1.2. O pagamento ao Município deverá ser efetuado por meio de Transferência Eletrônica - TED para a Agência nº 0173-2 do Banco do Brasil S/A, Conta Corrente nº 40119-6, em nome da Prefeitura Municipal de Boa Esperança/MG, inscrita no CNPJ nº 18.239.590/0001-75.

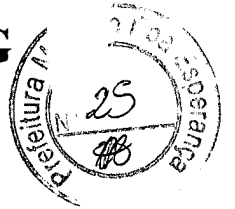
4.1.3. Para pagamento imediato à leiloeira os arrematantes receberão da mesma os dados bancários para o respectivo depósito.

4.1.4. O valor remanescente que corresponde à 80% (oitenta por cento) do valor arrematado deverá ser pago à Prefeitura, no prazo de até 03 (três) dias úteis, por meio de Transferência Eletrônica - TED para a Agência nº 0173-2 do Banco do Brasil S/A, Conta Corrente nº 40119-



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



6, em nome da Prefeitura Municipal de Boa Esperança/MG, inscrita no CNPJ nº 18.239.590/0001-75.

4.2. PARCELADO:

4.2.1. Após o encerramento do leilão, os arrematantes deverão efetuar no mesmo dia do leilão o pagamento de 20% (vinte por cento) do valor arrematado ao Município mais 5% (cinco por cento) do total arrematado como comissão da leiloeira.

4.2.2. O pagamento ao Município deverá ser efetuado por meio de Transferência Eletrônica - TED para a Agência nº 0173-2 do Banco do Brasil S/A, Conta Corrente nº 40119-6, em nome da Prefeitura Municipal de Boa Esperança/MG, inscrita no CNPJ nº 18.239.590/0001-75.

4.2.3. Para pagamento imediato à leiloeira os arrematantes receberão da mesma os dados bancários para o respectivo depósito.

4.2.4. O valor remanescente que corresponde à 80% (oitenta por cento) do valor arrematado deverá ser pago ao Município no prazo de até 30 (trinta dias) corridos, por meio de Transferência Eletrônica - TED para a Agência nº 0173-2 do Banco do Brasil S/A, Conta Corrente nº 40119-6, em nome da Prefeitura Municipal de Boa Esperança/MG, inscrita no CNPJ nº 18.239.590/0001-75.

4.3. Para a assinatura do Contrato de Compra e Venda, o arrematante deverá efetuar o pagamento do preço ofertado e apresentar o comprovante de pagamento do Preço Final de Venda do Imóvel.

4.4. Confirmado o pagamento do preço o Município de Boa Esperança por meio da Secretaria Municipal de Administração e Comunicação convocará o vencedor, para que no prazo de até 30 (trinta) dias corridos adote as providências relativas à lavratura da Escritura de Compra e Venda.

4.5. O adquirente somente será imitido na posse do imóvel, após a assinatura da Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas.

4.6. São de responsabilidade do adquirente todas as providências e despesas necessárias à transferência dos imóveis, tais como custas e emolumentos cartorários, tributos, taxas, alvarás, certidões, registros, averbações e demais despesas inerentes à compra e venda.

4.7. Caberá ao adquirente, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos da lavratura da Escritura de Venda e Compra proceder ao devido registro junto à Serventia Imobiliária competente, com comprovação do ato, no mesmo prazo, ao Município de Boa Esperança.

4.8. Se o lance vencedor se der por pessoas físicas ou jurídicas constituídas em grupo, figurarão no Contrato de Venda e Compra todos os Coproponentes em condomínio.

4.9. 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.

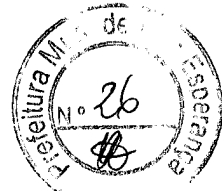
4.10. Após a arrematação consumada não será aceita a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de infringir o Artigo 335 do Código Penal Brasileiro. O arrematante ficará responsável pelo pagamento total dos lotes arrematados e só se procederá a entrega de qualquer bem após o pagamento de todos.

4.11- Se transcorrido os prazos estipulados no item 10 e seguintes e os pagamentos não forem efetivados pelo arrematante, este será considerado desistente e a venda será cancelada. Nesse caso a Leiloeira e o Município de Boa Esperança poderão emitir títulos de crédito para a



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



cobrança de tais valores, encaminhando-o para protesto por falta de pagamento, se for o caso, sem prejuízo da execução prevista no artigo 39 do Decreto nº 21.981/32. Destarte, haverá a cobrança dos valores abaixo descritos a título de multa:

* Valor de 10% (dez por cento) do valor do lance vencedor: será recolhido ao Contratante a título de multa;

* Valor de 5% (cinco por cento) do valor do lance vencedor: será utilizado para pagamento da comissão da leiloeira.

4.12- Somente poderá tomar posse dos imóveis leiloados, o arrematante que efetuar o pagamento integral do lance ofertado e o pagamento da comissão da leiloeira.

4.13- Em caso de possíveis depósitos incompletos e não ser consumado o pagamento total, seja para o COMITENTE, seja para a LEILOEIRA, ambos reservam-se o direito de reter a devolução deste saldo a fim de comporem as multas supra mencionadas. No entanto, caso o valor transferido pelo arrematante inadimplente supere o valor das multas, a diferença será devidamente ressarcida.

4.14- O arrematante que descumprir com as obrigações e pagamento poderá ter o seu cadastro bloqueado e impossibilitado de participar de leilões online e presenciais.

5. DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA:

5.1- No prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da data de confirmação do pagamento do preço, o arrematante deverá apresentar no Cartório de Notas para fins de lavratura e assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda os seguintes documentos:

5.1.1- Se pessoa física:

a) Xerox da Carteira de Identidade e CPF ou CNH;

b) Certidão de casamento, caso seja casado, viúvo, divorciado. (Obs: se casado sob o regime de comunhão universal de bens ou separação de bens, apresentar também a escritura de pacto antenupcial);

c) Certidão de Nascimento, se solteiro.

5.1.2- Se pessoa jurídica:

a) Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) Contrato social;

c) Certidão simplificada;

d) Xerox da Carteira de Identidade e CPF ou CNH dos representantes da pessoa jurídica.

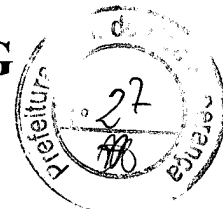
5.2- Outros documentos poderão ser exigidos pelo Município ou pelos Cartórios, respeitado o prazo para apresentação estabelecido neste Edital, contado da data do recebimento da convocação para este fim.

5.3- No prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados a partir da data de apresentação dos documentos contidos no subitem 6.1 deste termo, o Adjudicatário deverá providenciar a lavratura da escritura pública de compra e venda do Imóvel, que deverá ser assinada em cartório (“Escritura de Compra e Venda”), correndo exclusivamente por sua conta todas as despesas de lavratura e registro da mesma, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros, laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos.



Prefeitura Municipal de Boa Esperança – MG

Secretaria Municipal de Administração e Comunicação



5.4- A Escritura de Compra e Venda deverá ser lavrada em Cartório de Notas da Comarca de deste município.

5.5- O Adjudicatário somente será imitado na posse do Imóvel, após a assinatura da Escritura de Compra e Venda lavrada no Cartório de Notas.

5.6- O Adjudicatário deverá apresentar ao Setor de Patrimônio do Município de Boa Esperança, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da lavratura Escritura de Compra e Venda, um traslado da mesma, bem como certidão atualizada da matrícula do Imóvel na qual conste o seu registro.

5.7- Salvo por motivo de força maior devidamente comprovado, e assim avaliado pela Administração Pública Municipal, a inobservância do prazo fixado para o pagamento do Preço Final da Venda implicará na renúncia do arrematante, devendo ser-lhe aplicado as penalidades e multas previstas no edital e na lei 14.133/2021.

5.8- As dimensões dos imóveis informadas neste Edital e no respectivo contrato de compra e venda são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando os contratantes o negócio como sendo ad corpus, ou seja, o imóvel dado como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem.

6. DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA

6.1. A minuta do Contrato de Compra e Venda deve seguir como anexo do edital, cujas disposições disciplinarão as relações entre o Município de Boa Esperança/MG e o(s) arrematante(s).

6.2. Caso o licitante deixe de assinar o Contrato de Compra e Venda, por sua exclusiva culpa, será considerado arrependimento, acarretando multa equivalente a 10% (dez por cento) do valor total do imóvel arrematado, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas.

6.3. A transcrição do Contrato de Compra e Venda, junto aos Cartórios de Notas e Registro de Imóveis, deve ser efetivada pelo COMPRADOR e apresentado no Departamento de Patrimônio em até 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura do respectivo contrato, sendo que o descumprimento deste prazo facultará ao MUNICIPIO a cobrança de multa correspondente a 1% (um por cento) do valor do contrato, atualizado desde a data de sua assinatura.

6.4 - O prazo estipulado acima poderá ser prorrogado desde que justificado e aceito pela Administração Municipal.

7. DO FISCAL DO CONTRATO

7.1. Fica eleito através deste termo o Fiscal: Sra. Laiza Milena Vieira – Administrativo da Secretaria Municipal de Administração e Comunicação.

Boa Esperança/MG, 26 de maio de 2023.

WILLIAN CARVALHO OLIVEIRA

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E COMUNICAÇÃO