



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Realização de Leilão Público, na modalidade eletrônica, por meio de plataforma online, destinado à alienação de bem móvel pertencente ao patrimônio público municipal, conforme as condições e exigências previstas neste instrumento.

TRADUTOR	QUANT.	DESCRIÇÃO	UNIDADE	VALOR INICIAL DE LANCE
	1	Imóvel urbano setor 43 quadra 004 lote 0400 sub lote 000. Imóvel localizado no bairro Café Mineiro matrícula nº63.819, área do lote 11.335,33m², imóvel de propriedade do município de Patrocínio. Laudo de avaliação de nº042/2025.	TR	\$1.870.329,45

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A presente contratação tem por finalidade a realização de Leilão Público Eletrônico para a alienação de bem imóvel (lote) integrante do patrimônio público municipal, considerado ocioso e sem destinação pública atual.

2.2 A medida fundamenta-se no interesse público de promover a racionalização do uso do patrimônio municipal, assegurando a eficiência administrativa e a melhor utilização dos recursos públicos, conforme preceitua o artigo 37 da Constituição Federal e os dispositivos da Lei nº 14.133/2021, especialmente quanto à gestão patrimonial e à economicidade.

2.3 A alienação do lote por meio de leilão visa ainda gerar receita para o Município, possibilitando a reversão dos valores arrecadados em investimentos de interesse coletivo, observadas as normas legais e regulamentares aplicáveis.

2.4 Portanto, a contratação para a realização de um leilão público de bem é uma medida estratégica que visa aperfeiçoar a gestão de ativos, promover a sustentabilidade, garantir a transparência e gerar benefícios econômicos e sociais para a coletividade.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



3. DA ESPECIFICAÇÃO DOS BENS

3.1 Do objeto: Imóvel Urbano constituído pelo lote 400 quadra 004 setor 43 de forma irregular com área de 11.335,33m², situado na faixa de domínio da Rodovia BR-365, zona industrial, bairro Café Mineiro na cidade de Patrocínio MG.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Poderão participar do processo licitatório, na modalidade leilão eletrônico, quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

4.2. O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.

4.2.1 Todos os lances captados durante o leilão serão inseridos no site, possibilitando a todos os usuários o acompanhamento online do leilão.

4.6 O usuário poderá fazer mais de uma oferta de compra ou lance de compra para o bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

4.3. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, sendo que o usuário será responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

4.4. É obrigação do arrematante, apresentar, no prazo de até 12 (doze) meses contados da data da homologação, o projeto de construção do empreendimento à Secretaria Municipal de Urbanismo.

4.4.1. Os projetos deverão observar integralmente as diretrizes e exigências estabelecidas no Plano Diretor Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao uso e à ocupação de áreas destinadas a fins industriais.

4.6. É obrigação do arrematante, efetivar as obras no prazo de 24(vinte e quatro) meses contados da arrematação.

4.7 O pagamento mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) á vista, no ato próprio definido no edital. Possibilidade de parcelamento do saldo remanescente em até 12(doze) parcelas iguais, mensais e sucessivas;

4.8. É de responsabilidade do arrematante pelo pagamento dos tributos, taxas, emolumentos notariais e demais despesas decorrentes da lavratura e registro dos atos, os quais deverão ser realizados no prazo Máximo de 30(trinta) dias após a homologação da arrematação.

4.9. Reversão automática do imóvel ao patrimônio público, independentemente de indenização, em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas, devendo tal cláusula resolutive constar expressamente da escritura publica e ser averbada na matrícula do imóvel.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



4.10 A todos os interessados é dado o direito de vistoriar e examinar visualmente o bem, não podendo alegar ignorância quanto ao estado do mesmo, em juízo ou fora dele, como motivo de redução de valor ou indenização.

4.11 A vistoria do imóvel se dará mediante agendamento prévio de no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência, pelo telefone (34) 98845-0514, sendo contato o Senhor Aldo Candido Roriz Junior, Secretario Municipal de Administração, de Segunda a Sexta no horário de 08h00min as 10h30min e de 13h00min as 16h30min, até o dia do certame.

5. JUSTIFICATIVA DE AUSÊNCIA DE DESTINAÇÃO EXCLUSIVA A ME/EPP

5.1. Nos termos do **art. 4º da Lei nº 14.133/2021**, a Administração deve observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, assegurando que a licitação atenda ao interesse público. Adicionalmente, a Lei Complementar nº 123/2006, em seu art. 48, I, prevê a possibilidade de preferência para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) em contratações públicas.

No entanto, considerando que o presente certame se refere à venda de um único imóvel urbano, não há viabilidade técnica ou econômica em restringir a participação exclusivamente a ME/EPP, uma vez que:

- O objeto da licitação consiste na alienação de item unico, exigindo capacidade financeira e operacional compatível com a aquisição integral;
- A limitação de participação poderia reduzir a competitividade do certame, prejudicando a obtenção da melhor proposta para o erário;
- A medida visa assegurar eficiência, economicidade e transparência, permitindo ampla concorrência entre todos os interessados.

Dessa forma, fica justificada a dispensa de tratamento exclusivo a ME/EPP, garantindo-se a observância dos princípios legais e o interesse público na maximização do retorno financeiro ao Município.

6. DOS PRAZOS

6.1 A transferência do bem arrematado deverá observar os prazos e procedimentos estabelecidos na Lei Municipal nº 5.848/2025, Art. 4º.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



7. ADJUDICAÇÃO DO OBJETO

7.1. Maior lance por item.

8. DO PAGAMENTO

8.1 O pagamento deverá ser efetuado com entrada mínima de 35%(trinta e cinco por cento) a vista, depósito em conta do município, em até 3(três) dias após a homologação. Após o pagamento, o arrematante enviará no e-mail licitacao@patrocinio.mg.gov.br o comprovante de pagamento para fins de verificação junto a Tesouraria do Município.

8.1.1 Os pagamentos do saldo remanescente em até 12(doze) parcelas iguais, mensais e sucessivas;

8.1.2 O vencimento das parcelas ocorrerá na data do pagamento da entrada.

8.2 Na hipótese de não realização do pagamento (da entrada) no prazo de 03 (três) dias úteis a contar da data da homologação, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, após atestar o fato, examinará o lance imediatamente subsequente e assim sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de proposta que atenda à Administração.

9. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

9.1. Advertência;

9.2. Multa que pode variar entre 05% até 30%;

9.3. Impedimento de licitar e contratar e;

9.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

9.5. Na aplicação das sanções serão analisadas:

9.5.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

9.5.2. As peculiaridades do caso concreto;

9.5.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

9.5.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

9.6. Outras Considerações:



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



- 9.6.1. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa;
- 9.6.2. O atraso injustificado na execução do contrato sujeitará o contratado à multa moratória, e corresponderá ao percentual de 0,5% (cinco décimos por cento) por dia de atraso sobre o valor da parcela inadimplida, ou sobre o valor do empenho correspondente ao período que tenha ocorrido a falta, até o limite de 30% (trinta por cento), salvo se outro percentual estiver previsto no instrumento convocatório da contratação;
- 9.6.3. A aplicação de sanção de multa moratória não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções;
- 9.6.4. Poderá ser aplicada multa compensatória de até 30% (trinta por cento) sobre o valor da parcela inadimplida ao licitante ou contratado que entregar o objeto contratual em desacordo com as especificações, condições e qualidade contratadas ou com irregularidades ou defeitos ocultos que o tornem impróprio para este fim a que se destina;
- 9.6.5. Poderá ser aplicada multa compensatória de até 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta ao licitante ou o valor do contrato ao contratado que retardar o procedimento de contratação, descumprir preceito normativo ou obrigações assumidas conforme o DECRETO Nº 4.553 DE 21 DE MARÇO DE 2025;
- 9.6.6. A aplicação das sanções previstas neste termo não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral dos danos causados.
- 9.7. O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas caracterizará a inadimplência do Contratado, sujeitando-o às penalidades previstas na Lei nº 14.133, de 2021, sem prejuízo de eventual responsabilidade civil e criminal.

10. ESTIMATIVA DE VALOR

- 10.1 O valor total mínimo estimado da alienação é de R\$1.870.329,45 (um milhão oitocentos e setenta mil trezentos e vinte nove reais e quarenta e cinco centavos), conforme avaliação anexo I.

UNIDADE RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO:

Gestor de Contrato: Aldo Candido Roriz Junior

Fiscal Técnico: Gustavo Vinícius de Oliveira Cardoso

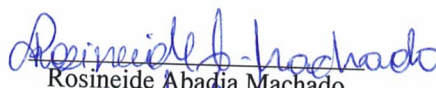
Fiscal Administrativo: Patrícia Queiroz Ávila Ribeiro



Prefeitura Municipal de Patrocínio
Estado de Minas Gerais



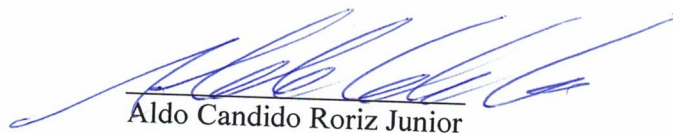
Patrocínio, 03 de novembro de 2025.


Rosineide Abadia Machado
Planejamento
Matrícula: 4576

APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERENCIA:

OBJETIVO: Este termo de referencia visa à alienação de bem imóvel por meio de leilão, conforme condições e exigências estabelecidas.

Considerando que o estudo contempla elementos suficientes para a adequada caracterização dos objetos a serem contratados, aprovo o referido documento.


Aldo Candido Roriz Junior

Matricula: 81233
Secretário Municipal de Administração

