TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO E CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Realização de leilão público eletrônico para alienação onerosa dos lotes 255 e 415, ambos no setor 43, quadra 001, pertencentes ao Município de Patrocínio/MG e autorizados pela Lei Municipal nº 5.962, de 29 de outubro de 2026, com julgamento pelo maior lance por imóvel, pagamento à vista, nas condições deste Termo de Referência.

1.2. Identificação resumida dos imóveis. As matrículas, os memoriais descritivos, as plantas ou croquis e os laudos de avaliação integram a documentação do procedimento e deverão acompanhar o edital:

TRADUTOR	PLAQUETA PATRIMINIAL	DESCRIÇÃO	UNID.	LANCE MÍNIMO
138159	72.618	Imóvel Urbano. Identificação: lote 255, setor 43, quadra 001, área de 15.584,45 m², de frente para a faixa de terreno I (via de acesso), nas proximidades da BR-365, km 482 + 191,51 m. Matrícula nº 88.401, livro 2, ficha 01F. Laudo de avaliação nº 108/2026.	Terreno	R$ 1.558.445,00
138160	72.619	Imóvel Urbano. Identificação: lote 415, setor 43, quadra 001, área de 21.522,91 m², de frente para a faixa de terreno II (via de acesso), nas proximidades da BR-365, km 482 + 310,32 m. Matrícula nº 88.407, livro 2, ficha 01F. Laudo de avaliação nº 109/2026.	Terreno	R$ 2.152.291,00
		VALOR MÍNIMO CONJUNTO		**R$ 3.710.736,00**

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente alienação compreende dois imóveis urbanos integrantes do patrimônio municipal: o lote 255, matrícula nº 88.401, com área de 15.584,45 m², e o lote 415, matrícula nº 88.407, com área de 21.522,91 m². Embora a Lei Municipal nº 5.962/2026 autorize a venda de quatro bens, somente estes dois lotes integram o objeto deste procedimento.

2.2. A necessidade está demonstrada no Estudo Técnico Preliminar e no art. 2º da Lei Municipal nº 5.962/2026, que declara a ociosidade dos imóveis, a ausência de utilização pública prevista e a possibilidade de aliená-los sem comprometer a continuidade ou a eficiência dos serviços municipais. Sua permanência no acervo não está associada a projeto ou finalidade administrativa atual identificada no processo.

2.3. A alienação permitirá converter esse patrimônio em receita de capital destinada a despesas de capital, especialmente obras públicas e investimentos de interesse coletivo, conforme os arts. 1º e 7º da Lei Municipal nº 5.962/2026 e o art. 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000. A aplicação dos recursos observará a programação orçamentária e as limitações fiscais incidentes.

2.4. A transferência também poderá estimular o aproveitamento econômico de terrenos hoje ociosos para o Município. A dimensão das áreas e sua localização nas proximidades da BR-365 permitem vislumbrar usos privados capazes de favorecer a ocupação regular e a atividade econômica local, sempre sujeitos ao zoneamento, às condições de acesso, às regras ambientais e às aprovações exigidas. A alienação não autoriza atividade específica nem substitui os respectivos licenciamentos.

2.5. O interesse público será resguardado pela avaliação prévia, pelo respeito aos valores mínimos, pela disputa independente de cada imóvel e pela publicidade das condições de venda. A alienação não implica garantia de instalação de empreendimento, criação de empregos ou arrecadação futura.

2.6. O procedimento observará os arts. 6º, inciso XL, 28, inciso IV, 31, 33, inciso V, e 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Municipal nº 5.962/2026.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO.

3.1. A solução consiste na realização de leilão eletrônico para a venda dos dois imóveis, cada um constituindo item autônomo, com valor mínimo, disputa, arrematação e formalização próprios. O interessado poderá concorrer a um ou a ambos, sem obrigação de aquisição conjunta.

3.2. A preparação reúne a autorização legislativa, a justificativa de interesse público, a documentação registral e técnica e as avaliações individualizadas. O edital disponibilizará essas informações, disciplinará a visitação e apresentará previamente as regras de participação, lances, pagamento e transferência.

3.3. A sessão ocorrerá em plataforma eletrônica com registro dos lances, acompanhamento público e preservação das informações da disputa. Será vencedor de cada item quem oferecer o maior lance válido, igual ou superior ao valor mínimo fixado para o respectivo imóvel.

3.4. O pagamento será integral e à vista, em até cinco dias úteis contados da homologação do resultado. Confirmada a quitação, o Município emitirá o termo correspondente e providenciará a documentação necessária à lavratura da escritura. A transferência da propriedade dependerá do registro do título no Cartório de Registro de Imóveis competente.

3.5. A execução abrange, portanto, a divulgação, a disputa, o pagamento e a formalização. Os recursos serão contabilizados como receita de capital e aplicados nos fins admitidos pela lei autorizadora, com registros que permitam rastrear o recebimento do preço e a destinação dos valores.

3.6. O encerramento do acompanhamento de cada imóvel dependerá da conclusão da transferência, com registro nos autos e adoção das providências registrais cabíveis.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Poderão participar pessoas físicas e jurídicas que atendam às condições legais e editalícias, observados os impedimentos da Lei nº 14.133/2021. Nos termos do art. 31, § 4º, o leilão não exige registro cadastral prévio nem possui fase de habilitação. A identificação e o acesso à plataforma atenderão às exigências necessárias à autoria dos lances e à formalização da alienação.

4.2. O leilão será eletrônico, em plataforma que permita acesso aos documentos, apresentação de lances, acompanhamento da sessão e registro auditável dos atos.

4.2.1. Os lances serão registrados e disponibilizados para acompanhamento dos participantes, preservadas as informações pessoais protegidas por lei e a integridade da disputa.

4.2.2. O participante poderá apresentar sucessivos lances para cada imóvel, conforme os incrementos e as regras do edital. Prevalecerá o maior lance válido, respeitado o valor mínimo do item.

4.3. Os lances ofertados serão irrevogáveis e irretratáveis, vinculando o participante ao valor e às condições da oferta registrada em seu nome. Não será admitida desistência por mera conveniência do licitante. Eventual pedido de cancelamento decorrente de erro material comprovado, falha do sistema ou outra ocorrência que comprometa a validade do lance será apreciado pelo responsável pelo leilão, mediante decisão fundamentada e registro nos autos, preservadas a isonomia e a regularidade da disputa.

4.4. A utilização dos imóveis pelo adquirente deverá observar o zoneamento, as normas ambientais, as condições de acesso e as demais exigências legais incidentes sobre cada imóvel. Eventuais intervenções dependerão das aprovações e licenças exigíveis para a atividade pretendida.

4.5. O pagamento será realizado exclusivamente à vista, pelo valor integral do lance vencedor, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da homologação do resultado, conforme o art. 4º, § 2º, da Lei Municipal nº 5.962/2026.

4.5.1. O Município fornecerá as instruções e os dados oficiais para recolhimento. A quitação dependerá da confirmação do ingresso integral dos recursos pela Tesouraria, não bastando a apresentação de comprovante de agendamento.

4.5.2. Não haverá entrada ou saldo parcelado. O não pagamento integral no prazo sujeitará o arrematante às consequências previstas neste Termo e no edital, assegurado o procedimento legal para aplicação de sanções.

4.6. Caberá ao arrematante custear os tributos, taxas, emolumentos, certidões, averbações e registros necessários à transferência, nos termos do art. 5º, § 1º, da Lei Municipal nº 5.962/2026. A lavratura e o encaminhamento do título a registro deverão ser providenciados em até 30 (trinta) dias após a quitação

integral e a emissão do termo municipal de quitação, observada a disponibilização, pelo Município, dos documentos e da assinatura necessários ao ato.

4.7. O inadimplemento do preço será apurado em processo administrativo, com contraditório e ampla defesa. Poderão ser aplicadas as sanções e as demais consequências previstas neste Termo e no edital, observada a legislação aplicável.

4.8. Será facultada **vistoria** dos imóveis para conhecimento de sua localização e estado aparente. A ausência de visita não dispensa o interessado de examinar os documentos disponibilizados, mas não exonera o Município de prestar informações corretas nem afasta sua responsabilidade por ônus, pendências ou divergências que deva informar.

4.9. A vistoria será agendada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, pelo telefone (34) 3839-1800, ramal 444, junto ao servidor Agnaldo Joaquim dos Santos, da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, de segunda a sexta-feira, das 8h às 10h30 e das 13h às 16h30. As visitas poderão ocorrer até 3 (três) dias antes da sessão, em condições isonômicas e conforme divulgação no edital.

5. REFERENTE À TRANSFERENCIA E DOS PRAZOS

5.1. A formalização e a transferência dos imóveis observarão a Lei Municipal nº 5.962/2026, a Lei nº 14.133/2021, este Termo e o edital. O instrumento de alienação deverá identificar o imóvel, o valor, a quitação, as obrigações das partes e as consequências do inadimplemento.

5.2. A escritura pública de compra e venda será lavrada após a quitação integral do preço. O domínio somente se transferirá com o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.245 do Código Civil. A ata ou o termo de arrematação não substitui, por si só, os atos necessários à transmissão do domínio.

5.2.1. As despesas e o prazo para a formalização observarão o item 4.6. O arrematante deverá comprovar o protocolo do título e apresentar ao Município a matrícula atualizada após a efetivação do registro, atendendo às exigências registrais sob sua responsabilidade.

5.2.2. A arrematação confere direito à aquisição, condicionado ao pagamento e à formalização previstos. Não autoriza, isoladamente, a ocupação do terreno, a execução de obras ou a realização de intervenções sem a entrega da posse e as licenças exigíveis.

5.2.3. A posse será transmitida mediante termo próprio, após a quitação integral do preço e a formalização do instrumento de alienação, conforme o art. 5º, § 2º, da Lei Municipal nº 5.962/2026. Sua entrega não se confunde com a transferência registral da propriedade.

5.2.4. A transferência da propriedade pressupõe:

5.2.4.1. Quitação integral do preço de arrematação;

5.2.4.2. Cumprimento das obrigações exigíveis na etapa de transferência;

5.2.4.3. Emissão do termo de quitação pelo Município;

5.2.4.4. Lavratura da escritura pública e seu registro na matrícula do imóvel.

5.2.5. A rescisão por inadimplemento dependerão de apuração formal, decisão motivada e contraditório e ampla defesa, observada a legislação aplicável. A recuperação da posse e a alteração do registro serão promovidas pelos meios jurídicos adequados, sem retomada material arbitrária.

5.3. Na hipótese de desfazimento da alienação, os efeitos patrimoniais serão definidos na decisão administrativa e executados conforme a escritura e a legislação aplicável. A restituição do preço efetivamente pago considerará atualização pelo IPCA desde cada recolhimento e dedução das multas regularmente aplicadas e dos prejuízos comprovados, vedada a perda integral automática do preço. As benfeitorias receberão o tratamento legal correspondente à sua natureza, regularidade e às circunstâncias da resolução, sem promessa de indenização irrestrita nem exclusão genérica de direitos legalmente assegurados.

5.4. Os imóveis serão alienados nas condições físicas descritas no edital e nos documentos anexos. O interessado deverá examinar as características, a localização, os acessos e as restrições informadas. Divergências relevantes entre matrícula, memorial, planta e situação física deverão ser esclarecidas pelo Município, não podendo ser afastadas por declaração genérica de aceitação do bem.

5.5. O adquirente observará as normas federais, estaduais e municipais de uso do solo, zoneamento, proteção ambiental, saneamento, acesso e edificação. A arrematação não autoriza uso incompatível nem dispensa licenciamento, responsabilidade técnica ou aprovação pelos órgãos competentes.

5.6. O Município informará no edital os ônus, as pendências fiscais e registrais e as restrições de que tenha conhecimento. A atribuição de despesas ao adquirente limitar-se-á às obrigações expressamente previstas e legalmente transferíveis, sem presunção de assunção de débitos pretéritos não informados. As providências relativas a irregularidades de responsabilidade municipal deverão ser adotadas pela Administração.

6. ARREMATAÇÃO DO OBJETO

6.1. A arrematação será por item, pelo maior lance válido, igual ou superior a R$ 1.558.445,00 para o lote 255 e a R$ 2.152.291,00 para o lote 415. O julgamento, os recursos, a adjudicação e a homologação observarão o edital e a Lei nº 14.133/2021. A declaração do vencedor será registrada em ata.

7. DO PAGAMENTO

7.1. O arrematante pagará integralmente o valor do item adquirido, à vista, em até 5 (cinco) dias úteis contados da homologação do resultado, por recolhimento à conta oficial ou guia emitida pelo Município. O comprovante será encaminhado ao e-mail licitacao@patrocinio.mg.gov.br para conferência pela Tesouraria.

7.1.1. O pagamento será considerado efetivado após a confirmação do crédito integral e sua identificação em favor do Município. Caberá à Administração disponibilizar tempestivamente as instruções de recolhimento.

7.1.2. Não será admitido pagamento mediante entrada e parcelamento do saldo. A escritura e a posse observarão a quitação integral e as demais condições dos itens 4 e 5.

7.2. Não confirmado o pagamento no prazo, a ocorrência será certificada e submetida à autoridade competente para as providências cabíveis, inclusive aplicação de sanções mediante processo próprio e exame de eventual convocação de remanescentes na ordem de classificação, quando juridicamente admitida, respeitados o valor mínimo e as condições do edital. O descumprimento não autoriza a transferência do imóvel ao inadimplente.

8. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

8.1. Advertência, quando cabível à infração apurada;

8.2. Multa, nos limites de 0,5% (cinco décimos por cento) a 30% (trinta por cento), conforme a infração, a base de cálculo e as condições definidas neste Termo e no edital;

8.3. Impedimento de licitar e contratar, nas hipóteses e pelo prazo legalmente admitidos;

8.4. Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nas hipóteses, pelo prazo e com os efeitos previstos nos arts. 155 e 156 da Lei nº 14.133/2021, observados os requisitos de reabilitação.

8.5. A aplicação de sanções observará os arts. 155 a 163 da Lei nº 14.133/2021, com processo regular, motivação, proporcionalidade, contraditório e ampla defesa. Serão considerados:

8.5.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

8.5.2. As peculiaridades do caso concreto;

8.5.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

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

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

8.6. Regras de aplicação:

8.6.1. A multa poderá ser aplicada cumulativamente com advertência, impedimento ou declaração de inidoneidade, conforme a gravidade e o enquadramento da conduta, sem dupla punição pelo mesmo fundamento.

8.6.2. O atraso injustificado no pagamento sujeitará o arrematante à multa moratória de 0,5% (cinco décimos por cento) ao dia sobre o preço não pago, limitada a 30% (trinta por cento).

8.6.3. A multa moratória poderá ser convertida em compensatória nos casos legalmente admitidos, com consideração dos valores já aplicados pelo mesmo fato.

8.6.4. A recusa injustificada em formalizar a aquisição ou o não pagamento que frustre a alienação sujeitará o responsável à multa compensatória de 10% (dez por cento) do valor de arrematação do respectivo imóvel, sem prejuízo das demais medidas legalmente cabíveis. A dosimetria e eventual cumulação observarão os limites legais e a vedação ao bis in idem.

8.6.5. As penalidades não afastam a reparação de danos efetivamente demonstrados. Multas, restituições e eventual indenização por benfeitorias serão apuradas com memória de cálculo, sem retenção genérica de todo o preço.

8.7. O descumprimento das condições será comunicado à unidade responsável, com indicação dos fatos e documentos. A análise distinguirá atraso imputável ao adquirente de fato comprovadamente atribuível ao Município ou a impedimento legal superveniente, assegurando decisão motivada sobre a exigibilidade, as medidas de regularização e as consequências cabíveis.

9. ESTIMATIVA DE VALOR

9.1. O valor mínimo conjunto da alienação é de R$ 3.710.736,00 (três milhões, setecentos e dez mil, setecentos e trinta e seis reais), sendo R$ 1.558.445,00 para o lote 255, conforme Laudo nº 108/2026, e R$ 2.152.291,00 para o lote 415, conforme Laudo nº 109/2026. Os valores correspondem ao Anexo I da Lei Municipal nº 5.962/2026 e constituem receita potencial de alienação, não despesa municipal de aquisição. As avaliações foram elaboradas pela Comissão Especial de Avaliação designada pelo Decreto Municipal nº 4.858/2026.

10. UNIDADE RESPONSÁVEL PELO ACOMPANHAMENTO/FISCALIZAÇÃO:

A Secretaria Municipal de Administração, será responsável pelo acompanhamento e fiscalização da alienação (Decreto Municipal nº 4.954/2026).

- **Gestor de contratos**: Aldo Candido Roriz Junior;
- **Fiscal administrativo**: Patrícia Queiroz Avila Ribeiro, Sandra Lucia Ferreira Dias, Pollyana Rodrigues Neves da Silva, Silvana Helena Borges;

- **Fiscal técnico**: Elessandra Aparecida da Silva Ventura, Gustavo Vinícius de Oliveira Cardoso, Lucas de Souza Silva, Marcos Vinícius Silva Araújo, Marina de Oliveira Souza e Vinícius Figueiredo dos Santos.

Patrocínio/MG, 5 de novembro de 2026.

Mariana Ribeiro Gorreri
Equipe de Planejamento

APROVAÇÃO DO TERMO DE REFERENCIA:

OBJETIVO: Alienação, por leilão eletrônico, dos lotes 255 e 415, nas condições de pagamento e transferência estabelecidas neste Termo de Referência.

Considerando que este Termo caracteriza os imóveis, fundamenta a necessidade e define as condições da alienação, aprovo o presente documento.

Aldo Candido Roriz Junior
Secretário Municipal de Administração