



PREFEITURA MUNICIPAL DE IPATINGA
Sede Provisória: Av. Carlos Chagas, 789 – Cidade Nobre
Ipatinga/MG (Prédio da Antiga Faculdade Pitágoras)
CNPJ 19.876.424/0001-42 Telefone: (31) 3829-8000

ANEXO VIII – TERMO DE REFERÊNCIA - GLEBA IV
LEILÃO ELETRÔNICO N.º 002/2026
PROCESSO ADMINISTRATIVO N.º 2026.21809

ANEXO VIII - TERMO DE REFERÊNCIA
LEILÃO ELETRÔNICO PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL PÚBLICO
Gleba IV – Bairro Horto – Ipatinga/MG

Órgão Requisitante:	Secretaria Municipal de Administração
Modalidade:	Leilão Eletrônico
Objeto:	Alienação da Gleba IV – Bairro Horto
Matrícula:	nº 17.447 – CRI Ipatinga
Área total:	486.371 m².
Base legal:	Lei Federal nº 14.133/2021; Dec. Municipal nº 12.032/2026

1. PREÂMBULO

O presente Termo de Referência é elaborado em conformidade com os preceitos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, que institui a Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, do Decreto Municipal nº 12.032, de 2026, que regulamenta os procedimentos operacionais do leilão eletrônico para alienação de bens imóveis e móveis no âmbito do Município de Ipatinga, e demais normas correlatas, com o propósito de instrumentalizar juridicamente e operacionalmente o procedimento licitatório destinado à alienação, mediante leilão eletrônico, do imóvel público denominado GLEBA IV, inscrito sob a matrícula nº 17.447 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, pertencente ao patrimônio dominical do Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais.

O presente documento tem caráter vinculante para todos os fins do processo administrativo de alienação, constituindo-se no instrumento técnico-jurídico que define o objeto, as condições de participação, os requisitos de habilitação, as regras do certame, as obrigações das partes, as garantias do procedimento e as disposições relativas à transferência da propriedade, servindo de base para a elaboração do edital de licitação e do contrato de promessa de compra e venda a serem celebrados.

A alienação do imóvel público ora descrito se insere no contexto das políticas de gestão do patrimônio público municipal, visando à otimização do uso dos bens integrantes do acervo patrimonial do Município, à geração de receitas de capital para custeio de investimentos em infraestrutura e serviços públicos, e ao cumprimento da função social da propriedade urbana, nos termos do art. 182 da Constituição Federal e dos arts. 2º e seguintes da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

Registra-se que, embora a Lei Municipal nº 4.030/2020, autorizadora da alienação do imóvel objeto do presente procedimento, faça referência à realização de “concorrência

pública”, o certame será conduzido na modalidade leilão, em observância à legislação federal atualmente vigente.

A mencionada divergência decorre da superveniência da Lei Federal nº 14.133/2021, que promoveu significativa alteração no regime jurídico aplicável às alienações de bens públicos. Isso porque a norma municipal foi editada sob a égide da Lei Federal nº 8.666/1993, contexto em que a concorrência pública figurava como modalidade ordinariamente utilizada para alienação de bens imóveis públicos, nos termos do então art. 17, inciso I.

Contudo, com a entrada em vigor da Lei Federal nº 14.133/2021, o legislador federal passou a prever expressamente o leilão como modalidade própria para alienação de bens imóveis pertencentes à Administração Pública, conforme disposto no art. 76, inciso I, da referida norma.

Assim, a adoção da modalidade leilão no presente procedimento constitui adequação legal necessária ao atual regime jurídico das contratações e alienações públicas.

2. ÓRGÃO REQUISITANTE

Órgão:	Secretaria Municipal de Administração – Município de Ipatinga/MG
Responsável técnico:	Secretário(a) Municipal de Administração
Fundamentação:	Documento de Formalização de Demanda – DFD – Leilão Gleba IV

A demanda foi formalizada mediante expedição de Documento de Formalização de Demanda – DFD, no qual a unidade requisitante demonstrou a necessidade da alienação, descreveu o bem, indicou a modalidade licitatória adequada e apontou os benefícios esperados para a Administração Pública Municipal, em consonância com o planejamento anual de gestão patrimonial.

3. OBJETO

3.1. Constitui objeto do presente Termo de Referência a ALIENAÇÃO, MEDIANTE LEILÃO ELETRÔNICO, NA MODALIDADE AD CORPUS, do imóvel público denominado GLEBA IV, pertencente ao patrimônio dominical do Município de Ipatinga, com as seguintes características:

Denominação:	Gleba IV
Localização:	Bairro Horto, Município de Ipatinga, Estado de Minas Gerais
Área total:	486.371 m ² (quatrocentos e oitenta e seis mil e trezentos e setenta e um metros quadrados)
Matrícula:	nº 17.447 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga/MG
Forma de alienação:	Ad corpus (venda da coisa certa, sem garantia de medida ou área)

Natureza do bem:	Bem imóvel público de natureza dominical
Afetação:	Não afetado a uso comum do povo nem a serviço público específico
Modalidade licitatória:	Leilão eletrônico
Critério de julgamento:	Maior lance
Valor mínimo:	R\$ 95.261.627,08 (Noventa e cinco milhões, duzentos e sessenta e um mil, seiscentos e vinte e sete reais e oito centavos).

3.2. A alienação ad corpus implica que o imóvel é vendido como corpo certo, sem garantia de área ou de medição precisa, sendo o arrematante responsável por verificar as condições físicas, jurídicas e urbanísticas do bem antes de apresentar lance, nos termos do § 3º do art. 500 do Código Civil Brasileiro. A diferença entre a área real e a área mencionada neste Termo não autoriza pedido de rescisão nem de complementação de preço, exceto nos casos de evicção ou vícios redibitórios, conforme previsto em lei.

3.3. O imóvel será alienado no estado em que se encontra, cabendo ao arrematante pleno conhecimento de suas condições físicas, ambientais, de uso e ocupação do solo, infraestrutura disponível e eventuais restrições legais, sem que a Administração Municipal possa ser responsabilizada por discrepâncias não verificadas previamente pelo adquirente.

4. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

4.1. O presente procedimento licitatório encontra amparo no ordenamento jurídico pátrio e municipal, especialmente nas seguintes normas:

4.1.1. CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988:

4.1.2. LEI FEDERAL Nº 14.133/2021 – NOVA LEI DE LICITAÇÕES E CONTRATOS ADMINISTRATIVOS:

4.1.3. DECRETO MUNICIPAL Nº 12.032/2026:

4.1.4. LEI FEDERAL Nº 10.257/2001 – ESTATUTO DA CIDADE:

4.1.5. LEI FEDERAL Nº 10.406/2002 – CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO:

4.1.6. DEMAIS NORMAS CORRELATAS:

- Lei Orgânica do Município de Ipatinga;
- Plano Diretor Municipal vigente;
- Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de Ipatinga;

- Lei Federal nº 4.320/1964 – normas gerais de direito financeiro;
- Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente art. 44, que veda a aplicação de receita de capital em despesas correntes;
- Instruções Normativas do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais – TCE/MG aplicáveis à alienação de bens públicos municipais.

4.1.7. LEI Nº 4.030, DE 21 DE JANEIRO DE 2020

5. JUSTIFICATIVA DA ALIENAÇÃO

5.1. A alienação da Gleba IV fundamenta-se em razões de ordem técnica, jurídica, administrativa e financeira, plenamente justificadas nos termos do art. 17, caput, da Lei Federal nº 14.133/2021, que exige que a alienação de bens públicos seja precedida de interesse público devidamente justificado.

5.2. O imóvel denominado Gleba IV constitui bem integrante do patrimônio dominical do Município de Ipatinga, categoria prevista no art. 99, inciso III, do Código Civil Brasileiro, como aquele que constitui o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal ou real, de cada uma dessas entidades. Por não estar afetado ao uso comum do povo nem ao serviço público específico, a Gleba IV possui regime jurídico que admite alienação, respeitadas as condições legais aplicáveis.

5.3. A Gleba IV encontra-se atualmente em estado de ociosidade, sem destinação específica, sem utilização para serviços públicos, sem obras ou benfeitorias realizadas pela Municipalidade e sem perspectivas de aproveitamento público no horizonte imediato do planejamento municipal. Embora não se faça, a manutenção do bem no patrimônio público implica custos administrativos de vigilância, manutenção e gestão sem retorno social equivalente, representando ônus financeiro sem contrapartida para o erário municipal.

5.4. Ademais, a área em questão, com extensão de 486.371 m², apresenta potencial significativo de aproveitamento urbanístico pela iniciativa privada, podendo, uma vez transferida, gerar empregos, tributos, dinamizar a economia local e induzir o desenvolvimento do Bairro Horto e de seu entorno imediato. A transferência ao setor privado, portanto, tende a produzir resultado social e econômico muito superior à manutenção do bem na titularidade pública sem uso.

5.5. Do ponto de vista orçamentário e financeiro, a receita de capital decorrente da alienação permitirá ao Município alocar recursos em obras de infraestrutura, mobilidade urbana, habitação de interesse social e demais investimentos que impactam positivamente a qualidade de vida da população ipatinguense, em estrita observância ao art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal.

5.6. A justificativa da alienação encontra-se amplamente detalhada no Documento de Formalização de Demanda – DFD elaborado pela Secretaria Municipal de Governo, que integra os autos do processo administrativo de alienação e constitui peça indissociável do presente Termo de Referência.

6. INTERESSE PÚBLICO ENVOLVIDO

6.1. A alienação da Gleba IV atende ao interesse público sob múltiplas dimensões, conforme a seguir exposto:

6.1.1. INTERESSE FISCAL E ORÇAMENTÁRIO: A geração de receita de capital mediante alienação de bem imóvel possibilita ao Município financiar investimentos prioritários sem comprometer o equilíbrio das finanças públicas. Os recursos obtidos serão obrigatoriamente aplicados em despesas de capital, nos termos do art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000, contribuindo para a melhoria da infraestrutura e dos serviços públicos oferecidos à população.

6.1.2. INTERESSE URBANÍSTICO E DE DESENVOLVIMENTO: A Gleba IV, em razão de sua extensão e localização no Bairro Horto, apresenta relevante potencial para induzir o desenvolvimento urbano ordenado de toda a região. A alienação a um agente privado com capacidade econômica e técnica de aproveitamento do bem tende a incrementar a densidade construtiva, impulsionar o comércio e os serviços locais, gerar postos de trabalho e ampliar a base tributária do ISS, ITBI e IPTU no Município.

6.1.3. INTERESSE SOCIAL: A desoneração do patrimônio público de imóvel ocioso, sem uso e sem destinação social, e sua transferência para empreendedor com capacidade de aproveitamento, está em consonância com o princípio da eficiência administrativa (art. 37, caput, da Constituição Federal) e com o princípio da economicidade, contribuindo para que o patrimônio público seja gerido de forma responsável e orientada à satisfação do interesse coletivo.

6.1.4. INTERESSE AMBIENTAL E PAISAGÍSTICO: A incorporação de área ociosa ao tecido urbano por meio de empreendimentos privados regulamentados favorece a ordenação territorial e pode contribuir para a mitigação de impactos negativos como a ocupação desordenada, a instalação de favelas ou usos irregulares em área pública sem vigilância ou destinação.

6.2. O presente processo de alienação observa rigorosamente o princípio da supremacia do interesse público sobre o privado, na medida em que todo o procedimento é conduzido com transparência, publicidade, impessoalidade, competitividade e controle externo, garantindo que a melhor proposta para o Município seja selecionada mediante ampla concorrência.

7. FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

7.1. A Constituição Federal de 1988, em seu art. 5º, inciso XXIII, estabelece que a propriedade atenderá a sua função social. No âmbito da propriedade urbana, o art. 182, § 2º, dispõe que a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.

7.2. O Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001 – amplia esse conceito ao estabelecer, em seu art. 2º, que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana. Entre as diretrizes fundamentais, incluem-se a garantia do direito a cidades sustentáveis, a ordenação e controle do uso do solo e a gestão democrática da cidade.

7.3. A Gleba IV, em sua atual condição de ociosidade e sem uso público ou privado regular, não cumpre sua função social, contrariando os preceitos constitucionais e legais que orientam a política urbana. A área encontra-se sem aproveitamento econômico, sem edificações, sem infraestrutura implantada e sem perspectiva de utilização pública no curto ou médio prazo, o que representa, em termos urbanísticos, uma subutilização contrária ao interesse da coletividade.

7.4. A alienação, nesse contexto, representa mecanismo adequado para fazer com que o imóvel passe a cumprir sua função social, na medida em que o adquirente, motivado pela racionalidade econômica, tenderá a promover o aproveitamento efetivo do bem, seja para fins habitacionais, comerciais, industriais ou mistos, conforme permitido pela legislação urbanística municipal, contribuindo para o adensamento, a qualificação e o desenvolvimento do Bairro Horto e de sua região de entorno.

7.5. A alienação é, portanto, não apenas juridicamente autorizada, mas também socialmente recomendável sob a ótica da função social da propriedade, constituindo instrumento de efetivação dos objetivos da política urbana inscritos na Constituição Federal e no Estatuto da Cidade.

8. SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL

8.1. O imóvel denominado Gleba IV encontra-se, na presente data, nas seguintes condições:

Denominação:	Gleba IV
Localização:	Bairro Horto, Ipatinga/MG
Área total:	486.371 m ²
Matrícula:	17.447 – CRI Ipatinga
Titularidade:	Município de Ipatinga
Uso atual:	Sem uso específico / ocioso

Benfeitorias:	Inexistentes ou irrelevantes para fins de avaliação
Ônus ou gravames:	A verificar conforme certidão de matrícula atualizada
Zoneamento:	ZGE – Zona de Grande Equipamento - Anexo ao Edital
Acesso:	Bairro Horto – com acesso viário urbano

8.2. O levantamento técnico realizado pela Seção de Patrimônio indica que o imóvel não está sendo utilizado para qualquer finalidade de serviço público, não abriga equipamentos comunitários, contém área de preservação permanente legalmente instituída conforme plano de zoneamento, e não integra qualquer programa ou projeto público de curto ou médio prazo que justifique sua permanência no patrimônio dominical municipal. Eventuais empreendimentos de impacto, atividades de grande porte ou usos potencialmente causadores de repercussões negativas poderão depender da apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, Relatório de Impacto de Vizinhança – RIV, Estudo de Impacto Ambiental – EIA ou demais licenciamentos exigidos pelos órgãos competentes, nos termos da legislação urbanística e ambiental aplicável

8.3. A área não está sujeita a tombamento pelo poder público federal, estadual ou municipal, não integra área de especial interesse social ou cultural, e não apresenta restrições legais que impeçam ou dificultem sua regular transferência ao setor privado, ressalvadas as limitações administrativas de ordem urbanística que deverão ser observadas pelo arrematante no exercício de sua atividade.

8.4. A situação de ociosidade do bem implica, para o Município, os seguintes custos e riscos: (i) custo de manutenção e segurança do perímetro; (ii) risco de ocupação irregular por invasores; (iii) impossibilidade de geração de tributos sobre a propriedade enquanto de titularidade pública; (iv) desperdício de potencial urbanístico e econômico da área. Tais fatores reforçam a pertinência e a conveniência da alienação.

9. VANTAGENS ECONÔMICAS E ADMINISTRATIVAS DA ALIENAÇÃO

9.1. A alienação da Gleba IV mediante leilão eletrônico apresenta expressivas vantagens econômicas e administrativas para o Município de Ipatinga, que são a seguir detalhadas:

9.1.1. OTIMIZAÇÃO DO PATRIMÔNIO PÚBLICO: A transferência de bem ocioso para o setor privado representa racionalização do portfólio de ativos do Município, eliminando custos de manutenção, vigilância e gestão de imóvel sem uso ou destinação pública relevante.

9.1.2. GERAÇÃO DE RECEITA DE CAPITAL: A receita auferida com a alienação constitui recurso de capital que, nos termos do art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal, deverá ser aplicada em despesas de capital, tais como obras de infraestrutura, aquisição de equipamentos, construção de equipamentos públicos ou aplicação em fundos de reserva, beneficiando diretamente a população do Município.

9.1.3. **AMPLIAÇÃO DA BASE TRIBUTÁRIA:** A transferência do imóvel a pessoa jurídica ou física de direito privado incorpora o bem à base de incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, com geração de receita tributária recorrente para o Município. Eventuais construções e transações imobiliárias subsequentes gerarão adicionalmente ISS e ITBI.

9.1.4. **DINAMIZAÇÃO ECONÔMICA LOCAL:** O aproveitamento privado da Gleba IV tende a gerar empregos diretos e indiretos na região, promover o desenvolvimento do Bairro Horto, valorizar o entorno e incrementar a atividade econômica local, com reflexos positivos sobre a arrecadação tributária total do Município.

9.1.5. **REDUÇÃO DO PASSIVO ADMINISTRATIVO:** A gestão de imóveis ociosos implica, para a Administração, constante responsabilidade de vigilância e conservação sem correspondência em benefício público. A alienação elimina esse passivo, liberando recursos humanos e materiais para atividades finalísticas da Administração.

9.1.6. **EFICIÊNCIA E GOVERNANÇA:** O procedimento de leilão eletrônico assegura ampla publicidade, isonomia entre os participantes, competitividade e transparência, maximizando o valor obtido pelo Município e minimizando os riscos de irregularidades, em plena conformidade com os princípios constitucionais da Administração Pública.

10. RECEITA DE CAPITAL E DESTINAÇÃO ESTRATÉGICA DOS RECURSOS

10.1. Nos termos do art. 44 da Lei Complementar nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal –, é vedada a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesas correntes, salvo se destinada por lei aos regimes de previdência social, geral e próprio dos servidores públicos.

10.2. Os recursos obtidos com a alienação da Gleba IV serão registrados contabilmente como receita de capital, na rubrica própria do orçamento municipal, e deverão ser obrigatoriamente destinados ao custeio de despesas de capital, podendo ser aplicados, dentre outras finalidades:

- Obras e serviços de infraestrutura urbana (pavimentação, saneamento, drenagem, iluminação pública);
- Construção e equipamento de unidades de saúde, educação, assistência social ou esporte e lazer;
- Aquisição de bens e equipamentos para serviços públicos;
- Construção de habitações de interesse social;
- Amortização de dívidas públicas;
- Constituição ou reforço de fundos municipais de investimento;
- Demais despesas de capital previstas na Lei de Diretrizes Orçamentárias e no Plano Plurianual vigentes.

10.3. A destinação estratégica dos recursos obedecerá ao planejamento orçamentário municipal e às prioridades estabelecidas no Plano Plurianual – PPA vigente, devendo a Secretaria Municipal de Fazenda providenciar a abertura das dotações orçamentárias necessárias quando da efetivação da receita, garantindo a rastreabilidade e a correta classificação contábil e orçamentária dos valores arrecadados.

11. MODALIDADE LICITATÓRIA ADEQUADA

11.1. A modalidade licitatória selecionada para a alienação da Gleba IV é o LEILÃO, nos termos do art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14.133/2021, que a define como a modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente alienáveis, ou para a concessão real de uso de bens imóveis, a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor de avaliação nos casos de alienação.

11.2. O leilão é a modalidade adequada e, de acordo com a doutrina e a jurisprudência dominantes, a modalidade preferencial para alienação de bens imóveis públicos, por razão de sua estrutura que privilegia a maximização do preço obtido pela Administração, a amplitude de participação e a transparência do procedimento.

11.3. Na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, a alienação de bem imóvel da Administração Pública requer: (i) demonstração do interesse público, (ii) avaliação prévia do bem, (iii) licitação na modalidade leilão ou, excepcionalmente, dispensa de licitação nas hipóteses taxativamente previstas em lei.

11.4. O leilão eletrônico foi selecionado, em detrimento do leilão presencial, em razão das vantagens que oferece em termos de: (i) ampliação geográfica do universo de potenciais participantes; (ii) redução de custos operacionais do certame; (iii) maior transparência e rastreabilidade dos lances; (iv) eliminação de riscos inerentes ao ambiente presencial; (v) conformidade com as diretrizes de modernização e digitalização dos serviços públicos. A realização de leilão eletrônico encontra amparo na Lei Federal nº 14.133/2021 e nos arts. pertinentes do Decreto Municipal nº 12.032/2026.

12. FORMA DE JULGAMENTO

12.1. O julgamento do certame obedecerá ao critério do MAIOR LANCE, nos termos do art. 6º, inciso XL, c/c art. 76 e seguintes da Lei Federal nº 14.133/2021, sendo vencedor o licitante que oferecer o lance mais elevado, igual ou superior ao valor mínimo fixado no laudo de avaliação, na forma do edital.

12.2. Serão desclassificados os lances inferiores ao valor mínimo estabelecido no edital, bem como aqueles ofertados por licitantes inabilitados, impedidos de participar ou que não atendam às condições do edital.

12.3. Em caso de lances iguais, será adotado critério de desempate na forma prevista no edital, observada a legislação vigente, podendo ser utilizado, entre outros, o critério de desempate por nova rodada de lance em caráter de desempate.

12.4. O Leiloeiro Oficial ou o responsável pela plataforma eletrônica declarará o vencedor e lavrará o auto de arrematação, que constitui título hábil para início dos procedimentos de transferência da propriedade, na forma prevista nos arts. seguintes deste Termo de Referência.

13. CRITÉRIO DE DISPUTA

13.1. O critério de disputa será o de LANCES ABERTOS EM MODO ASCENDENTE, em que os licitantes formulam lances progressivamente maiores, de forma pública e transparente, em plataforma eletrônica, com visibilidade dos lances apresentados pelos demais participantes, dentro do período de tempo fixado no edital.

13.2. O sistema eletrônico aceitará apenas lances que superem o maior lance já registrado por valor igual ou superior ao incremento mínimo fixado no edital, garantindo a progressividade e a seriedade dos lances apresentados.

13.3. O critério de lances abertos confere ao procedimento maior transparência, estimula a competição e assegura ao Município a obtenção do melhor preço possível para o imóvel alienado, em conformidade com o princípio da eficiência administrativa e com o dever de obter a melhor relação custo-benefício na gestão do patrimônio público.

14. LEILÃO ELETRÔNICO

14.1. O leilão será realizado integralmente por meio de plataforma eletrônica devidamente credenciada junto ao Município de Ipatinga, em conformidade com o Decreto Municipal nº 12.032/2026, garantindo segurança, integridade, rastreabilidade e publicidade das operações realizadas.

14.2. O leilão eletrônico observará as seguintes características operacionais:

- Acesso pelos interessados mediante cadastro prévio na plataforma eletrônica indicada no edital;
- Publicação do edital com antecedência mínima prevista na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Decreto Municipal nº 12.032/2026;
- Disponibilização de documentação técnica do imóvel na plataforma (matrícula, laudo de avaliação, memorial descritivo, fotografias);
- Realização dos lances em sessão pública eletrônica, com data e horário fixados no edital;
- Registro automático e inviolável de todos os lances e ocorrências;
- Comunicação eletrônica com os licitantes por meio da plataforma;

- Lavratura eletrônica ou física do auto de arrematação ao término da sessão;
- Integração com os sistemas de controle financeiro da Prefeitura Municipal para registro da receita.

14.3. A plataforma eletrônica selecionada deverá possuir certificação de segurança adequada, ser operada por entidade credenciada, e disponibilizar suporte técnico aos licitantes durante o período de cadastramento e realização da sessão. As especificações técnicas da plataforma serão detalhadas no edital de leilão.

14.4. O leiloeiro oficial ou responsável pela condução eletrônica do certame será designado na forma do Decreto Municipal nº 12.032/2026, competindo-lhe conduzir a sessão, dirimir dúvidas de ordem procedimental, declarar o vencedor e lavrar o auto de arrematação.

15. VALOR MÍNIMO E VISITAÇÃO DO IMÓVEL

15.1. Nos termos expressos do art. 76, § 1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a alienação de bem imóvel público requer avaliação prévia, cujo resultado será o valor mínimo de alienação fixado no edital de leilão, abaixo do qual não será admitido lance.

15.2. A avaliação prévia deverá ser realizada pela Comissão de Avaliação da Secretaria de Planejamento constituída legalmente para esse fim, mediante a elaboração de Laudo Técnico de Avaliação em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14.653 e suas partes pertinentes.

15.3. O Laudo Técnico de Avaliação deverá contemplar, no mínimo:

- Identificação completa do imóvel (localização, área, confrontações, matrícula);
- Descrição das condições físicas, topográficas e de acesso;
- Pesquisa de mercado com imóveis comparáveis da região;
- Metodologia avaliativa adotada (comparativo de dados de mercado, método da renda, custo ou outro pertinente);
- Valor de mercado do imóvel avaliado;
- Valor mínimo sugerido para alienação;
- Data de validade do laudo (que não deverá ser superior a 12 meses).

15.4. O valor resultante do Laudo Técnico de Avaliação constituirá o VALOR MÍNIMO para fins de abertura do leilão, devendo ser expressamente consignado no edital. Lances inferiores ao valor mínimo serão automaticamente rejeitados pelo sistema eletrônico ou declarados desclassificados pelo Leiloeiro.

15.5. O Laudo Técnico de Avaliação deverá ser disponibilizado aos interessados juntamente com os demais documentos técnicos do imóvel, garantindo transparência e pleno conhecimento dos fundamentos do valor mínimo estipulado.

15.6. A visita técnica ao imóvel será disponibilizada aos interessados em data e horário fixados no edital, sendo facultativa, cabendo ao licitante a integral responsabilidade pelo conhecimento das condições físicas do bem, independentemente de ter comparecido à visita, em razão da natureza ad corpus da alienação.

15.7. O imóvel objeto do presente leilão, denominado Gleba IV, estará disponível para visita pública pelos interessados, independentemente de agendamento prévio, em regime de visita aberta, com a finalidade de possibilitar prévio conhecimento de suas características, dimensões, localização, estado físico, condições urbanísticas e demais aspectos relevantes à formulação das propostas.

15.8. O imóvel localiza-se nas imediações da BR 381, Bairro Horto, conforme mapas e plantas anexas.

15.9. A visita poderá ser realizada até a data imediatamente anterior à sessão pública do leilão, em dias e horários compatíveis com o acesso regular ao local, correndo por conta e risco exclusivo do interessado todas as providências necessárias ao comparecimento.

15.10. A Administração Municipal recomenda que os interessados realizem vistoria prévia e criteriosa, inclusive quanto às condições topográficas, ambientais, registrais, urbanísticas e de ocupação do imóvel, não podendo ser alegado desconhecimento posterior para fins de desistência, revisão de proposta ou descumprimento de obrigação assumida.

15.11. A participação no certame implicará ciência plena de que o imóvel será alienado no estado em que se encontra, nos termos do edital e da legislação aplicável.

16. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

16.1. Poderão participar do leilão eletrônico para alienação da Gleba IV pessoas físicas ou jurídicas, inclusive consórcios, nacionais ou estrangeiras, que:

- Realizem o cadastro prévio na plataforma eletrônica designada para o certame, dentro do prazo estabelecido no edital;
- Concordem expressamente, mediante aceite eletrônico, com os termos e condições do edital de leilão e deste Termo de Referência;
- Possuam capacidade econômica para cumprir as obrigações decorrentes da arrematação, conforme atestado nos documentos de habilitação;
- Não sejam servidores ou agentes públicos vinculados ao órgão realizador do leilão, nem pessoas a eles equiparadas na forma da lei.
- Comprove a prestação de garantia de proposta, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021.

17. IMPEDIMENTOS DE PARTICIPAÇÃO

17.1. Nos termos do art. 14 da Lei Federal nº 14.133/2021 e das disposições do Decreto Municipal nº 12.032/2026, estão impedidos de participar do leilão:

- Pessoas físicas ou jurídicas que se encontrem suspensas de licitar ou contratar com esta Administração Pública Municipal;
- Pessoas jurídicas declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública;
- Servidor ou dirigente do órgão ou entidade responsável pela licitação ou por qualquer outro órgão ou entidade licitante da Administração Municipal;
- Cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral até o terceiro grau de servidor ou dirigente do órgão realizador da licitação;
- Pessoa jurídica cujo sócio ou administrador seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta ou colateral até o terceiro grau de servidor ou dirigente do órgão realizador;
- Empresas que, isoladamente ou em consórcio, apresentem proposta ou participem de grupo que detenha vínculo com o responsável técnico pelo laudo de avaliação do imóvel;
- Pessoas físicas ou jurídicas que tenham sido condenadas judicialmente, com trânsito em julgado, por atos lesivos à Administração Pública;
- Quaisquer outras hipóteses de impedimento previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 12.032/2026 e nas normas do edital.

17.2. A verificação dos impedimentos de participação poderá ser realizada de ofício pelo Município, mediante consulta aos cadastros de sanções administrativas mantidos pelos órgãos competentes, bem como às informações constantes do processo administrativo de alienação.

18. ETAPAS DO CERTAME

18.1. O leilão eletrônico para alienação da Gleba IV observará as seguintes etapas, cujos prazos específicos serão fixados no edital:

Etapa 1	Comprovação da Garantia de Proposta
Etapa 2	Apresentação da proposta inicial fechada e dos documentos complementares a proposta
Etapa 3	Lances
Etapa 4	Julgamento
Etapa 5	Recursal
Etapa 6	Contratual e Pagamento

18.2. Da Primeira Etapa – Comprovação da Garantia de Proposta

18.2.1. Como requisito para formulação da proposta, os interessados deverão comprovar antes da fase de proposta, a prestação de garantia, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.2.2. O valor da garantia corresponderá a até 1% (um por cento) do valor estimado do imóvel/lote objeto da disputa, conforme indicado no edital, não podendo exceder o limite legal.

18.2.3. A garantia de proposta poderá ser prestada em qualquer das modalidades legalmente admitidas, observadas as disposições do art. 96, §1º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

18.2.4. Tendo em vista a restrição na plataforma eletrônica em que será operacionalizada o leilão eletrônico, bem como o fato de não haver fase de habilitação nesta licitação, a comprovação da garantia deverá ser anexada no campo destinado aos documentos de habilitação.

18.2.5. A garantia de proposta será devolvida aos licitantes no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contados:

I – da assinatura do instrumento contratual pelo licitante vencedor; ou

II – da data em que for declarada fracassada, revogada ou anulada a licitação, quando cabível.

18.2.6. Implicará a execução integral da garantia de proposta, sem prejuízo das demais sanções legais e editalícias, a recusa injustificada do licitante vencedor em assinar o contrato de promessa de compra e venda, escritura pública, instrumento equivalente, ou o inadimplemento das obrigações assumidas na fase posterior à adjudicação, conforme regras do edital.

18.2.7. A apresentação da garantia de proposta não substitui quaisquer obrigações financeiras futuras do arrematante, especialmente pagamento do preço, tributos, emolumentos, custas cartorárias e demais encargos incidentes sobre a alienação.

18.3. Da Segunda Etapa – Apresentação da proposta inicial fechada e dos documentos complementares a proposta

18.3.1. Para participação no presente leilão, os interessados deverão apresentar, previamente à fase competitiva de lances, proposta inicial fechada, por meio eletrônico na plataforma indicada, conforme forma definida no edital.

18.3.2. A proposta inicial fechada corresponderá à manifestação formal de interesse na arrematação do imóvel objeto do certame, devendo conter, no mínimo:

- I – identificação do leilão e do imóvel correspondente (Gleba IV);
- II – nome completo do licitante, ou razão social, conforme o caso;
- III – número do CPF ou CNPJ;
- IV – endereço completo, telefone e e-mail para contato;
- V – valor ofertado, em moeda corrente nacional, observado o valor mínimo previsto no edital;
- VI – data e assinatura do proponente ou de seu representante legal.

18.3.3. A proposta inicial fechada terá caráter vinculante, obrigando o proponente às condições nela ofertadas, sem prejuízo da possibilidade de participação posterior na fase de lances, quando admitida.

18.3.4. Como condição e regular prosseguimento no certame, o licitante deverá apresentar os seguintes documentos complementares, juntamente com as propostas:

I – Se pessoa física:

- a) documento oficial de identificação com foto com a indicação do número de CPF;
- b) quando representado por terceiro, procuração com poderes específicos e documento do procurador.

II – Se pessoa jurídica:

- a) ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, com alterações ou consolidação;
- b) comprovante de inscrição no CNPJ;
- c) documento oficial de identificação do representante legal;
- d) documento comprobatório dos poderes de representação, tais como contrato social, ata de eleição, procuração ou instrumento equivalente;
- e) quando representada por procurador, procuração com poderes específicos.

18.4. Da Terceira Etapa – Fase de Lances

18.4.1. Os lances obedecerão às seguintes regras:

- O valor inicial de abertura do leilão corresponderá ao valor mínimo fixado no laudo de avaliação, devidamente consignado no edital;

- Cada lance subsequente deverá ser superior ao lance anterior por valor igual ou superior ao incremento mínimo fixado no edital (valor a ser determinado em função do valor de avaliação do bem);
- Não serão aceitos lances inferiores ao lance imediatamente anterior registrado no sistema, tampouco inferiores ao valor mínimo;
- Os lances serão recebidos em tempo real pela plataforma eletrônica, durante o período e horário fixados no edital;
- O sistema eletrônico registrará automaticamente cada lance, com indicação do licitante ofertante, valor ofertado e horário, gerando trilha de auditoria imutável;
- Será considerado desistente o licitante que, durante a fase de lances, não ofertar nenhum lance válido durante a sessão aberta, podendo o sistema prever prorrogação automática em caso de lance nos últimos minutos da sessão;
- A sessão poderá ser prorrogada automaticamente, a critério do edital, por período determinado, toda vez que houver lance válido nos últimos minutos antes do encerramento;
- Ao final da sessão de lances, o sistema declarará provisoriamente o licitante que tenha ofertado o maior lance válido como potencial arrematante.

18.4.2. Eventuais erros de digitação ou falhas técnicas na formulação de lances serão de exclusiva responsabilidade do licitante, não sendo aceito qualquer pedido de cancelamento ou revisão de lance já registrado, salvo por decisão motivada do Leiloeiro nas hipóteses expressamente previstas no edital.

18.4.3. O Município de Ipatinga e o Leiloeiro não se responsabilizam por falhas de conectividade, problemas de acesso à internet ou quaisquer outros problemas técnicos de responsabilidade do licitante que impeçam ou dificultem a formulação de lances.

18.5. Da Quarta Etapa – Fase de Julgamento

18.5.1. Encerrada a etapa de envio de lances, o leiloeiro oficial ou o servidor designado verificará a conformidade da proposta e considerará vencedor o licitante que tiver ofertado o maior lance, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem.

18.5.2. Será dado ao licitante vencedor prazo para apresentação da proposta final ajustada ao valor do lance vencido.

18.5.3. Cumpridas as condições estabelecidas no item anterior, o licitante vencedor será considerado arrematante.

18.5.4. Na hipótese de o procedimento restar fracassado, o órgão ou entidade poderá republicar o edital ou fixar prazo para que os interessados possam adequar as suas propostas.

18.5.5. A republicação também poderá ocorrer quando o procedimento restar deserto.

18.6. Da Quinta Etapa – Fase Recursal

18.6.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10 (dez) minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

18.6.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, em campo próprio do sistema, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

18.6.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

18.6.4. Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

18.6.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação dos atos que não puderem ser aproveitados.

18.6.6. Na hipótese de ocorrência da preclusão prevista no caput, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

18.7. Da Sexta Etapa – Fase Contratual e Pagamento

18.7.1. Encerrada a fase recursal, o arrematante será convocado para assinar o contrato de promessa de compra e venda, conforme minuta anexa ao edital.

18.7.2. O leiloeiro oficial ou o servidor designado, após a formalização do contrato de promessa de compra e venda, emitirá, por meio do sistema, o documento de arrecadação municipal pertinente para que o arrematante proceda ao pagamento do bem.

18.7.3. O pagamento, a critério do arrematante, poderá ser em parcela única ou, parcelado nos seguintes moldes:

- a) 1ª Parcela equivalente a 30% (trinta por cento) do valor arrematado, no prazo de até 72 (setenta e duas) horas da emissão do documento de arrecadação municipal pertinente;
- b) Valor total remanescente, equivalente a 70% (setenta por cento) do valor arrematado, dividido em 6 (seis) parcelas iguais mensais.

18.7.4. As parcelas dos pagamentos referidos na alínea b do item anterior poderão, a critério do arrematante, ser antecipadas.

18.7.5. O arrematante enviará o comprovante de pagamento ao leiloeiro oficial ou ao servidor designado por meio do sistema eletrônico, em local a ser indicado.

18.7.6. Por ocasião da recusa do arrematante em assinar o contrato de promessa de compra e venda, bem como da sua rescisão, 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, sem prejuízo da integral retenção da garantia apresentada e da aplicação das sanções cabíveis ao licitante que não cumprir sua obrigação, garantidos o contraditório e a ampla defesa.

18.7.7. Na hipótese prevista no item anterior, a convocação dos licitantes remanescentes dar-se-á para fins de contratação nas condições propostas pelo arrematante original.

18.7.8. Caso nenhum dos licitantes remanescentes aceitem a contratação nos termos do item anterior, o leiloeiro oficial ou o servidor designado poderá convocá-los, na ordem de classificação, para negociação, com vistas à obtenção de melhor proposta, ainda que inferior ao valor do lance originalmente vencedor, desde que observado o maior dentre os seguintes limites mínimos:

- I – o preço mínimo de alienação do bem;
- II – o valor do lance final apresentado pelo próprio licitante remanescente na licitação.

19. INADIMPLEMTO DO ARREMATANTE

19.1. O não pagamento do preço de arrematação no prazo fixado no edital, ou a desistência injustificada após a lavratura do Auto de Arrematação, sujeitará a:

- Perda do sinal ou depósito de garantia eventualmente prestado, em favor do Município;
- Aplicação das sanções administrativas previstas neste Termo de Referência e no edital;
- Convocação do segundo colocado para, querendo, adquirir o imóvel pelo mesmo valor ofertado, na forma do edital;
- Realização de novo leilão, se nenhum dos demais licitantes manifestar interesse na aquisição;
- Responsabilização civil pelas perdas e danos causados ao Município em decorrência do inadimplemento.

19.2. O não pagamento integral do valor da arrematação no prazo estabelecido no Edital sujeitará o arrematante, independentemente de notificação prévia, às seguintes penalidades e encargos moratórios:

I – multa moratória de 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) por dia de atraso incidente sobre o valor principal inadimplido;

II – juros de mora e atualização monetária calculados pela taxa SELIC acumulada, proporcionalmente aos dias de atraso, incidentes desde o primeiro dia subsequente ao vencimento até a data do efetivo pagamento, acrescidos de 1% (um por cento) relativamente ao mês, ou fração, em que o pagamento estiver sendo efetuado;

III – persistindo a inadimplência após o prazo fixado no Edital ou na notificação administrativa, poderá a Administração declarar a caducidade da arrematação, com a perda, em favor do Município, dos valores eventualmente pagos, sem prejuízo da cobrança administrativa ou judicial do saldo remanescente e demais cominações legais.

19.2.1. Para fins de cálculo dos encargos previstos no inciso II, será utilizada a taxa SELIC vigente no período de inadimplemento, observada sua incidência pro rata die.

19.2.2. O pagamento em atraso somente produzirá efeitos liberatórios após a quitação integral do valor principal, da multa, dos juros e demais encargos incidentes.

19.2.3. A tolerância eventual da Administração quanto ao atraso não importará novação, renúncia de direitos ou alteração das condições originalmente pactuadas.

20. TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

20.1. A transferência da propriedade da Gleba IV ao arrematante somente se operará, após a quitação integral do valor arrecadado, com a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda em Cartório de Notas e seu posterior registro na matrícula nº 17.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, nos termos dos arts. 1.245 e seguintes do Código Civil Brasileiro, que estabelece que a propriedade imóvel se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis.

20.2. O Auto de Arrematação, por si só, não é suficiente para a transferência do domínio, configurando apenas o título executivo extrajudicial que habilita o arrematante a exigir a lavratura da escritura, após a quitação integral do valor arrecadado.

20.3. A Escritura Pública de Compra e Venda será lavrada em Cartório de Notas indicado pelo Município, devendo o arrematante comparecer ao ato ou se fazer representar por mandatário com poderes específicos para tanto. Os custos com a lavratura da escritura, emolumentos notariais, ITBI e custas de registro serão de responsabilidade exclusiva do arrematante.

20.4. O Município somente autorizará a lavratura da Escritura após a comprovação de:

- (i) quitação integral do preço de arrematação;
- (ii) quitação de eventuais tributos incidentes sobre a operação;
- (iii) apresentação de toda a documentação exigida pelo Cartório de Notas;

21. OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

21.1. Constituem obrigações do arrematante:

- Pagar integralmente o preço de arrematação no prazo fixado, acrescido de eventuais correções e encargos em caso de parcelamento e/ou atrasos;
- Pagar o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, devido ao Município de Ipatinga, antes da lavratura da escritura;
- Arcar com todas as despesas notariais, de registro, emolumentos, taxas e demais custas decorrentes da lavratura e registro da Escritura Pública de Compra e Venda;
- Obter, às suas expensas, todos os documentos necessários para a lavratura da escritura, incluindo certidões pessoais e reais;
- Comparecer ao Cartório de Notas para a lavratura da escritura dentro do prazo fixado no edital, após a quitação integral do preço;
- Responsabilizar-se pelo imóvel a partir do recebimento das chaves ou da entrega da posse, arcando com todos os encargos e obrigações decorrentes da propriedade, incluindo tributos, taxas e contribuições de melhoria incidentes após a transferência;
- Manter o imóvel em conformidade com a legislação urbanística, ambiental e edilícia do Município de Ipatinga;
- Não promover uso ou atividade no imóvel contrária às normas de zoneamento e uso e ocupação do solo vigentes no Município;
- Informar ao Município, no prazo de 30 (trinta) dias após o registro da escritura, a data do registro e o número do ato, para fins de atualização cadastral.

22. OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRAÇÃO

22.1. Constituem obrigações da Administração Municipal:

- Realizar o leilão em estrita conformidade com as normas legais e regulamentares aplicáveis;
- Disponibilizar ao arrematante todos os documentos do imóvel necessários à lavratura da escritura pública, incluindo certidão de matrícula, plantas, memoriais e demais documentos que estejam em poder do Município;
- Outorgar a Escritura Pública de Compra e Venda ao arrematante, mediante representação do Prefeito Municipal ou de procurador legalmente habilitado, após a quitação integral do preço e o cumprimento de todas as condições previstas no edital;

- Entregar a posse direta do imóvel ao arrematante após a lavratura e registro da Escritura, na forma e prazo previstos no edital;
- Manter o imóvel livre de ocupações irregulares até a entrega da posse, dentro do razoável, empreendendo as medidas administrativas e judiciais pertinentes quando necessário;
- Informar ao arrematante, com a maior antecedência possível, acerca de quaisquer circunstâncias jurídicas ou fáticas supervenientes que possam afetar a regularidade da transferência;
- Respeitar os prazos previstos no edital para cada etapa do procedimento pós-arrematação;
- Providenciar a atualização do cadastro imobiliário municipal com a transferência do imóvel após o registro da escritura;
- Conservar o processo administrativo de alienação e manter seus atos à disposição dos órgãos de controle interno e externo.

23. MATRÍCULA, ESCRITURA E REGISTRO

23.1. O imóvel objeto da presente alienação encontra-se registrado sob a matrícula nº 17.447 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ipatinga, sendo o Município de Ipatinga o atual proprietário regularmente inscrito.

23.2. Após a lavratura, a Escritura Pública será encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação e registro na matrícula nº 17.447, conforme exigido pelos arts. 1.245 e 1.246 do Código Civil Brasileiro, a fim de que a transferência da propriedade produza efeitos erga omnes.

23.4. O prazo para o registro da escritura junto ao Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do arrematante, que arcará com todos os emolumentos e taxas decorrentes.

23.5. Eventuais inconsistências ou omissões constantes da matrícula, identificadas antes ou após a lavratura da escritura, deverão ser regularizadas pelo arrematante, com o auxílio do Município na disponibilização de documentos de que disponha, sem que o Município possa ser responsabilizado por defeitos registrários anteriores à transferência que não tenham sido dolosamente ocultados.

24. TRIBUTOS, CUSTAS E DESPESAS

24.1. Todas as despesas decorrentes da alienação da Gleba IV, incluindo tributos, emolumentos, taxas e custas de qualquer natureza, serão de responsabilidade exclusiva do arrematante, incluindo:

- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI, conforme alíquota vigente no Município de Ipatinga, calculado sobre o valor declarado da transmissão ou sobre o valor venal do imóvel, prevalecendo o maior;
- Emolumentos notariais da escritura pública, fixados conforme tabela de custas aprovada pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais;
- Custas de registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme tabela oficial;
- Eventuais taxas da plataforma eletrônica de leilão;
- Quaisquer outros tributos ou encargos incidentes sobre a operação ou sobre o imóvel após a transferência.

24.2. O Município de Ipatinga estará isento, por ser o alienante, do pagamento do ITBI, nos termos da legislação tributária aplicável, que prevê a não incidência do referido imposto nas transmissões de bens ou direitos ao Poder Público.

24.3. Cabe ao arrematante requerer, junto à Secretaria Municipal de Fazenda, a guia de recolhimento do ITBI antes da lavratura da escritura, apresentando o comprovante ao Cartório de Notas no ato da assinatura.

25. RISCOS DO PROCEDIMENTO

25.1. O presente Termo de Referência reconhece os seguintes riscos inerentes ao procedimento de alienação, indicando as medidas mitigadoras adotadas:

Risco 1 – Leilão deserto:	Não apresentação de lances válidos. Mitigação: valor mínimo de avaliação compatível com o mercado; ampla divulgação do edital.
Risco 2 – Impugnação ao edital:	Questionamentos de licitantes ou terceiros. Mitigação: elaboração jurídica rigorosa do edital; prazo legal para análise de impugnações.
Risco 3 – Recursos administrativos:	Recursos que prolonguem o procedimento. Mitigação: fundamentação técnica e jurídica robusta em todas as etapas.
Risco 4 – Ação judicial:	Impugnação judicial do procedimento. Mitigação: rigorosa observância da legalidade; transparência integral do processo.
Risco 5 – Inadimplência do arrematante:	Não pagamento após a arrematação. Mitigação: sanções contratuais; convocação do segundo colocado.
Risco 6 – Falha técnica na plataforma:	Indisponibilidade ou erros do sistema durante o leilão. Mitigação: plataforma certificada.
Risco 7 – Restrições urbanísticas supervenientes:	Alterações legislativas que afetem o uso do imóvel. Mitigação: alienação no estado atual; responsabilidade do arrematante pelo conhecimento da legislação.
Risco 8 – Ocupação irregular do imóvel:	Invasões ou usos não autorizados. Mitigação: levantamento prévio e medidas administrativas de desocupação antes do leilão.

25.2. Os riscos acima elencados são considerados gerenciáveis e não invalidam a pertinência e a conveniência da alienação, que continua justificada pelos benefícios amplamente demonstrados neste Termo de Referência.

26. SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

26.1. Comete infração administrativa, nos termos dos artigos 155 a 163 da Lei Federal nº 14.133, o licitante/contratado que deixa de praticar atos que lhe competem ou pratica atos contrários às normas, quer seja com dolo ou culpa.

26.2. Na aplicação das sanções administrativas, além das disposições contidas na Lei Federal nº 14.133/2021, deverão ser observadas as normas inseridas no Decreto Municipal nº 10.800, de 10 de novembro 2023, ACESSÍVEL EM:

<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/i/ipatinga/decreto/2023/1080/10800/decreto-n-10800-2023-regulamenta-o-procedimento-de-apuracao-de-infracoes-e-aplicacao-de-sancoes-administrativas-aos-fornecedores-no-ambito-da-administracao-publica-nos-termos-da-lei-federal-n-14133-de-1-de-abril-de2021?q=10.800>

27. FISCALIZAÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

27.1. Nos termos do artigo 19 e 20 do Decreto Municipal 10.793/2023, serão designados servidores para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato formalizado.

27.2. Os agentes designados anotarão em registro próprio todas as ocorrências relacionadas com a execução do contrato, determinando o que for necessário à regularização das faltas observadas.

27.3. As decisões e providências que ultrapassem as competências dos agentes designados serão solicitadas aos seus superiores em tempo hábil para a adoção das medidas cabíveis.

27.4. A designação dos agentes deverá ser publicada em ato específico no Diário Oficial Eletrônico do Município de Ipatinga no momento da Homologação do certame.

28. GOVERNANÇA E TRANSPARÊNCIA

28.1. O procedimento de alienação da Gleba IV será conduzido com observância dos princípios de governança pública, transparência, integridade e responsabilidade, nos

termos do art. 5º da Lei Federal nº 14.133/2021 e das boas práticas internacionais de gestão patrimonial pública.

28.2. Para garantir a transparência do procedimento, o Município de Ipatinga adotará as seguintes medidas:

- Publicação do edital e de todos os documentos relacionados ao leilão no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), Portal Eletrônico do Município, em jornal diário de circulação local e na plataforma eletrônica de licitações;
- Disponibilização, das informações sobre o andamento da sessão de lances e seus resultados;
- Publicação do resultado do leilão no Diário Oficial do Município e no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP);

28.3. O agente público responsável pela condução do procedimento de alienação deverá manter postura de estrita imparcialidade, vedando-se qualquer favorecimento a participante em particular, bem como a prática de atos que possam comprometer a integridade e a credibilidade do certame.

29. SUSTENTABILIDADE URBANA E DESENVOLVIMENTO LOCAL

29.1. A alienação da Gleba IV está inserida em uma visão estratégica de sustentabilidade urbana e desenvolvimento local que orienta o planejamento municipal de longo prazo. Ao transferir ao setor privado um bem de grandes dimensões que se encontra sem uso ou destinação pública definida, o Município abre espaço para que o mercado imobiliário e os agentes econômicos privados promovam o desenvolvimento da área de forma ordenada, em conformidade com a legislação urbanística vigente.

29.2. O desenvolvimento privado da Gleba IV, sujeito às normas de zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo e construção do Município de Ipatinga, tende a contribuir para os seguintes objetivos de sustentabilidade urbana:

- Adensamento urbano qualificado em área dotada de infraestrutura viária e de serviços;
- Redução da expansão horizontal desordenada da cidade, ao aproveitar área já inserida no tecido urbano;
- Geração de habitações, empregos e serviços em região de relevante potencial de desenvolvimento;
- Ampliação da arrecadação municipal com a tributação do imóvel e das atividades nele desenvolvidas;
- Indução de investimentos privados em infraestrutura e urbanização da área e do entorno;

29.3. O arrematante deverá submeter qualquer projeto de aproveitamento do imóvel à aprovação dos órgãos municipais competentes, observadas as normas legais e infralegais pertinentes.

30. ADEQUAÇÃO AO PLANEJAMENTO MUNICIPAL

30.1. A alienação da Gleba IV é coerente com o planejamento estratégico e orçamentário do Município de Ipatinga, estando em consonância com:

- O Plano Plurianual – PPA vigente, que estabelece as diretrizes de gestão do patrimônio público e os objetivos de geração de receitas de capital para financiamento de investimentos;
- A Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO do exercício corrente, que orienta a política de alienação de bens públicos como instrumento de equilíbrio fiscal e geração de recursos para investimentos;
- O Plano Diretor Municipal vigente, que define as diretrizes de ordenamento territorial e uso e ocupação do solo, incluindo as potencialidades de aproveitamento da Gleba IV;
- As metas fiscais do Município, que requerem a maximização das fontes de receita própria para custeio de investimentos sem comprometimento do equilíbrio das finanças públicas;
- A política de modernização e eficiência da gestão pública municipal, que requer o descarte de ativos ociosos e a racionalização do patrimônio público.

31. DISPOSIÇÕES FINAIS

31.1. Os casos omissos no presente Termo de Referência serão resolvidos com base nas disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 12.032/2026, do Código Civil Brasileiro e das demais normas aplicáveis, prevalecendo sempre a interpretação que melhor atenda ao interesse público e à segurança jurídica do procedimento.

31.2. Eventuais dúvidas de interpretação ou aplicação das disposições do presente Termo serão dirimidas pela Procuradoria-Geral do Município de Ipatinga, cujo parecer jurídico vinculará os atos administrativos praticados no processo.

31.3. O presente Termo de Referência, após aprovação da autoridade competente, integrará os autos do processo administrativo de alienação e servirá de base para a elaboração do Edital de Leilão, do Auto de Arrematação, Contrato de Promessa de Compra e Venda e da Escritura Pública de Compra e Venda, constituindo peça fundamental do procedimento licitatório.

31.4. O processo administrativo de alienação da Gleba IV será instaurado formalmente com a juntada do presente Termo de Referência, do Documento de Formalização de Demanda

– DFD, do Laudo Técnico de Avaliação e dos demais documentos exigidos pela legislação, sendo sua instrução de responsabilidade da Secretaria Municipal de Administração.

31.5. O presente Termo de Referência poderá ser revisado ou complementado antes da publicação do edital, mediante despacho fundamentado da autoridade competente, desde que as alterações não descaracterizem o objeto, o valor mínimo ou as condições essenciais da alienação, tampouco violem os direitos de eventuais interessados que já tenham tomado ciência do procedimento.

Ipatinga/MG, 14 de maio de 2026.

Elisângela Alves Santana
Secretária Municipal de Administração
Município de Ipatinga – MG