

**PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO**

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

PROCESSO DE COMPRAS Nº. 140/2025**INEXIGIBILIDADE Nº. 026/2025****CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025****EDITAL**

Local:	O recebimento da documentação para o credenciamento ocorrerá exclusivamente no formato eletrônico através do site www.ammlicita.org.br
Período:	Até 17 de novembro de 2026.

1. PREÂMBULO

O Município de Santana do Paraíso, inscrito no CNPJ sob o nº. 38.515.573/0001-20, através dos Agentes de Contratação nomeados pela Portaria nº. 2571/2025, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas modificações posteriores, torna público que receberá, durante o período de **18/11/2025 a 17/11/2026**, no site www.ammlicita.org.br, de forma exclusiva pelo método eletrônico, propostas para o **CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025**.

2. DO OBJETO

2.1. O presente Credenciamento Eletrônico tem por objeto o credenciamento de leiloeiros oficiais para a prestação de serviços para alienação de bens imóveis, de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, sendo responsabilidade do profissional todos os atos necessários à organização do certame, divulgação, visitação, realização do leilão, prestação de contas, e acompanhamento da entrega dos bens, com transferência de propriedade, sendo o leilão realizado por meio de licitação na modalidade de leilão público.

2.2. A aquisição do Edital completo poderá ser efetuada pelos endereços eletrônicos <https://www.santanadoparaíso.mg.gov.br/licitacoes> e ou www.ammlicita.org.br licitações.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

3. FINALIDADE

3.1. O presente credenciamento eletrônico tem por finalidade atender a demanda da Secretaria Municipal de Administração do Município de Santana do Paraíso.

4. DA FORMA DE ATENDIMENTO

4.1. O Credenciado, compromete-se a cumprir integralmente a forma de atendimento estabelecida no **TERMO DE REFERÊNCIA, ANEXO** a este Edital, que descreve detalhadamente os requisitos e procedimentos necessários para a execução dos serviços contratados.

5. DO VALOR E PAGAMENTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

5.1. O valor do serviço objeto deste credenciamento está estabelecido no **TERMO DE REFERÊNCIA ANEXO** que são partes integrantes do presente Edital e do TERMO DE CREDENCIAMENTO a ser celebrado.

5.2. A comissão de despesas do leiloeiro será paga pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

6. DAS CONDIÇÕES PARA O CREDENCIAMENTO

6.1. Poderão participar do presente credenciamento eletrônico pessoas físicas ou jurídicas, legalmente constituídas e habilitadas, com regularidade jurídica, fiscal e trabalhista, que não tenham sofrido penalidade de suspensão ou declaração de indignidade por parte do Poder Público e que satisfaçam as condições fixadas neste edital de Credenciamento, aceitando as normas aqui estabelecidas.

6.1.1. É de responsabilidade exclusiva e integral da credenciada a utilização de pessoal para execução do objeto da contratação, incluídos os encargos trabalhistas, previdenciários, sociais, fiscais e comerciais resultantes de vínculo empregatício, cujo ônus e obrigações em nenhuma hipótese poderão ser transferidos ao Município.



6.1.2. É vedada participação de Pessoa Jurídica na qual, dentre seus dirigentes responsáveis técnicos ou legais, bem como dentre eventuais subcontratados, fique ocupante de cargo ou de emprego público na Administração direta ou indireta do Município.

6.2. Os participantes deverão primeiramente se inscrever na plataforma eletrônica do credenciamento eletrônico no endereço: www.ammlicita.org.br, dentro da opção: Adesão - Adesão fornecedor. Cadastrada senha de acesso, será liberado o acesso à área logada. O participante deverá, após selecionar o edital enviar a documentação necessária, informar os serviços aos quais pretende se credenciar e solicitar a participação no credenciamento. Para dúvidas quanto ao cadastro na plataforma deverão ser sanadas diretamente com a Licitar Digital.

6.3. COMO CONDIÇÃO PARA PARTICIPAÇÃO NO CREDENCIAMENTO, O INTERESSADO ASSINALARÁ “SIM” OU “NÃO” EM CAMPO PRÓPRIO DO SISTEMA ELETRÔNICO, RELATIVO ÀS SEGUINTE DECLARAÇÕES:

() Declaro que não incorro nas condições impeditivas do art. 14 e art 9º § 1º da Lei Federal nº 14.133/21;

() Declaro que atendo aos requisitos de habilitação, conforme disposto no art. 63, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/21;

() Declaro que cumpro as exigências de reserva de cargos para pessoa com deficiência e para reabilitado da Previdência Social, previstas em lei e em outras normas específicas, conforme art. 63, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/21;

() Declaro que a proposta apresentada para essa licitação está em conformidade com as exigências do instrumento convocatório e me responsabilizo pela veracidade e autenticidade dos documentos apresentados;

() Declaro que minha proposta econômica compreendem a integralidade dos custos para atendimento dos direitos trabalhistas assegurados na Constituição Federal, nas leis trabalhistas, nas normas infralegais, nas convenções coletivas



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

de trabalho e nos termos de ajustamento de conduta vigentes na data de entrega da proposta, conforme art. 63, §1º, da Lei Federal nº 14.133/21;

() Declaro que estou ciente do edital e concordo com as condições locais para o cumprimento das obrigações objeto da licitação, conforme o art. 67, inciso VI, da Lei Federal nº 14.133/21;

() Declaro para fins do disposto no inciso VI do art. 68, da Lei nº 14.133/21, que não emprego menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprego menor de 16 (dezesesseis) anos, salvo menor, a partir dos 14 (quatorze) anos, na condição de aprendiz, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal/88;

() Declaro que não possuo, em minha cadeia produtiva, empregados executando trabalho degradante ou forçado, observando o disposto nos incisos III e IV do art. 1º e no inciso III do art. 5º da Constituição Federal/88;

() Declaro que iremos disponibilizar todos os profissionais necessários para a prestação dos serviços;

() Declaro para os devidos fins legais, sem prejuízo das sanções e multas previstas neste ato convocatório, estar enquadrado como ME/EPP/Cooperativa, conforme a Lei Complementar nº 123/2006, não contrariando o disposto no art 4º § 2º da Lei 14.133/2021. cujos termos declaro conhecer na íntegra, estando apto, portanto, a exercer o direito de preferência.

() Sim, ME; () Sim, EPP; () Não, outros enquadramentos.

6.4. A declaração falsa relativa ao cumprimento de qualquer condição sujeitará o licitante às sanções previstas em lei e neste Edital.

6.5. DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO

6.5.1. PARA PESSOA JURÍDICA:

6.5.1.1. HABILITAÇÃO JURÍDICA:

a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial;



6.5.1.2. REGULARIDADE FISCAL:

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);
- b) prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, relativo à sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do certame;
- c) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- d) prova de regularidade de débito para com o Sistema de Seguridade Social (INSS) com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);
- e) prova de regularidade trabalhista, através da apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;

1. A licitante que for isenta de inscrição como contribuinte ou isenta de pagamento de tributos deverá, para comprovar sua regularidade fiscal, entregar documento oficial expedido pela autoridade fazendária respectiva que confirme tal situação.

6.5.1.3. QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

- a) Certidão negativa de pedido de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, referente à matriz e, quando for o caso, igualmente da filial licitante, em data não anterior a 90 (noventa) dias da abertura da sessão pública deste Leilão, se outro prazo não constar do documento;

6.5.1.4. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

- a) Comprovação de aptidão para fornecimento dos serviços objeto da licitação, através de atestado de Capacidade Técnica.
- b) Documento que comprove a matrícula de Leiloeiro na JUCEMG;
- c) Comprovar vínculo do leiloeiro com a empresa, através de contrato social, contrato de prestação de serviço, carteira de trabalho, ou qualquer outro documento que comprove.



d) O Atestado de Capacidade técnica mencionado na alínea “a” deverá ser em nome da pessoa jurídica;

6.5.2. PARA PESSOA FÍSICA:

6.5.2.1. HABILITAÇÃO FÍSICA:

a) Documentos pessoais: RG e CPF, que poderão ser substituídos por carteira de trabalho, CNH, carteira de identificação profissional ou outro similar.

6.5.2.2. REGULARIDADE FISCAL:

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Física (CPF);
- b) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) prova de regularidade trabalhista, através da apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;

6.5.2.3. DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

- a) Comprovação de aptidão para fornecimento dos serviços objeto da licitação, através de atestado de Capacidade Técnica.
- b) Documento que comprove a matrícula de Leiloeiro na Junta Comercial de Minas Gerais - JUCEMG.

6.6. Os documentos de habilitação deverão ser anexados na plataforma eletrônica em formato PDF.

6.7. Não será credenciado o interessado que deixar de apresentar quaisquer desses documentos acima, ou apresentá-los em desacordo com o presente Edital de Credenciamento, resguardada a hipótese do participante que se declarar micro empresa e a empresa de pequeno porte e Equiparadas, que possuindo restrição em qualquer documento de **regularidade fiscal e trabalhista**, terá sua habilitação condicionada à apresentação da nova documentação, que comprove sua regularidade em 5 (cinco) dias úteis, a contar da comunicação da pendência na plataforma eletrônica do credenciamento, para regularização da documentação.



6.8. POR SE TRATAR DE UM CREDENCIAMENTO ABERTO, E, ASSIM SEM DISTRIBUIÇÃO DE QUANTITATIVO, DEVERÁ O CREDENCIADO NO CAMPO QUANTITATIVO DEIXAR COMO ZERO, o qual deverá garantir a igualdade de oportunidade entre os interessados.

6.9. No termo de Credenciamento a ser gerado constará apenas os valores dos itens, sendo que a distribuição dos serviços será realizada conforme sorteios.

6.10. Para dúvidas quanto ao cadastro na plataforma deverão ser sanadas diretamente com a Licitar Digital.

7. DA ADESÃO AO CREDENCIAMENTO

7.1. Os proponentes, ao efetivarem o CREDENCIAMENTO, concordam automaticamente com todos os termos do Edital e seus anexos.

7.2. A contratação somente se efetivará após o cumprimento dos critérios estabelecidos neste EDITAL DE CREDENCIAMENTO.

7.3. Será considerada habilitada o profissional que apresentar toda a documentação em conformidade com o presente edital.

8. DA CONVOCAÇÃO

8.1. Os documentos de habilitação deverão ser encaminhados exclusivamente pela plataforma eletrônica indicada no item “1” (www.licitardigital.com.br), no **período de 17/11/2025 a 18/11/2026.**

8.2. O Município convocará o candidato selecionado, através da plataforma eletrônica do credenciamento e ou e-mail, para assinar o termo de credenciamento no prazo de até 02 (dois) dias contados a partir do envio do e-mail ou da comunicação na plataforma;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

8.3. O termo de credenciamento será enviado ao candidato selecionado pela plataforma eletrônica e ou e-mail, sendo que, poderá o candidato devolver o termo assinado:

8.3.1. Pelo e-mail licita.santanadoparaiso@gmail.com.

8.4. O não atendimento à convocação para assinatura do termo, no prazo previsto no subitem 8.3, representará a desistência do credenciado com relação ao procedimento previsto neste Edital.

8.5. O resultado da habilitação e do credenciamento será divulgado em até 05 (cinco) dias úteis após o credenciamento do interessado, no site e www.licitardigital.com.br, no PNCP, e/ou publicação no diário local.

8.6. É vedada a transferência, total ou parcial, para terceiros, do objeto do presente credenciamento, sem a anuência prévia do Município.

9. DO PRAZO

9.1. O prazo de vigência do credenciamento será até xx de xxx de xxxx, iniciando na data de sua emissão.

10. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. As receitas correntes da presente contratação integrarão a dotação orçamentária de receita nº 001 02 22210101, Ficha 120, fonte 1755, do orçamento vigente no Município de Santana do Paraíso ou pela que vier a substituí-la no próximo exercício.

11. DAS CONDIÇÕES CONTRATUAIS

11.1. O termo a ser firmado, cuja minuta (**Anexo II**) integra o presente edital para todos os fins e efeitos de direito, regulamentará as condições de sua execução, bem como os direitos, obrigações e responsabilidades das partes, sujeitando-se aos preceitos de direito público e aplicando-se subsidiariamente, os princípios da teoria geral dos termos e as disposições de direito privado.



12. DA PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

12.1. A prestação dos serviços deverá ser realizada em conformidade com o especificado no Termo de Referência em Anexo.

13. DOS RECURSOS e IMPUGNAÇÃO

13.1. Aos credenciados é assegurado o direito de interposição de Recurso diretamente na plataforma eletrônica do credenciamento, no endereço www.licitardigital.com.br, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21.

13.2. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de credenciamento por irregularidade ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos.

13.3. A comissão de contratação responderá aos pedidos de esclarecimentos ou à impugnação no prazo de três dias úteis, contado da data de recebimento do pedido.

13.4. Em caso de acolhimento da impugnação, o edital retificado será publicado no PNCP.

13.4. A impugnação não terá efeito suspensivo e a decisão da comissão de contratação será motivada nos autos.

14. DOS PREÇOS PRATICADOS

14.1. Os preços apresentados pelo proponente estão alinhados com as práticas identificadas no mercado para serviços similares, assegurando uma proposta financeiramente equilibrada.

14.2. Fica estabelecido que os preços propostos são fixos e não sofrerão ajustes durante a vigência do Termo de Credenciamento, garantindo estabilidade financeira para ambas as partes.

15. DAS SESSÕES PÚBLICAS DE SORTEIO E CONTRATAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

15.1. O processo de credenciamento será realizado conforme as disposições legais aplicáveis e os critérios estabelecidos neste Termo de Referência.

15.2. A efetiva contratação se dará por um sistema de sorteio para assegurar oportunidades iguais a todos os credenciados, considerando que as atividades a serem executadas terão vigência conforme os ciclos definidos abaixo, definindo também das datas de sorteio.

15.2.1. A seleção dos leiloeiros será realizada por meio de sorteio, sempre que houver a necessidade de contratação dos serviços de leiloeiro. O leiloeiro sorteado será convocado para a prestação dos serviços contratados.

15.2.3. A cada publicação de Lei autorizativa de alienação de bens imóveis, será realizado sorteio para realização do leilão dos imóveis listados na respectiva lei.

15.2.4. No caso de lotes desertos e/ou frustrados em leilões anteriores, poderão ser incluídos no próximo leilão ou realizados em leilão à parte, devendo ocorrer novo sorteio, devidamente justificado nos autos.

15.3. Após a realização do primeiro leilão, surgindo novas demandas, o Município poderá agendar novo sorteio, respeitando sempre o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis do sorteio anterior e dando publicidade ao mesmo através do Diário Oficial Eletrônico do Município, devendo o sorteio ocorrer no segundo dia após o da publicação, no mínimo.

15.4. Os sorteios serão realizados presencialmente e transmitidos através do Canal do Youtube do Departamento de Licitações, no seguinte link: https://www.youtube.com/channel/UC8VC86EbFMr43YiNiCoU_rw

16. DO DESCREDENCIAMENTO

16.1. O órgão poderá realizar o descredenciamento quando houver:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

I - Pedido formalizado pelo Credenciado;

II - Perda das condições de habilitação do credenciado;

III - Descumprimento injustificado do contrato pelo contratado; e

IV - Sanção de impedimento de licitar e contratar ou de declaração de inidoneidade superveniente ao credenciamento.

16.2. No caso de desistência de um Contratado, após assinatura do Contrato, será convocado o próximo colocado, para assumir o prazo restante do Contrato.

17. DOS ANEXOS

17.1. Integram o presente Edital os seguintes anexos:

- a) ANEXO I - Termo de Referência;
- b) ANEXO II - Estudo Técnico Preliminar;
- c) ANEXO III - Modelo de Proposta;
- d) ANEXO IV - Modelo De Carta de Preposto;
- e) ANEXO V - Minuta de Termo de Credenciamento;
- f) ANEXO VI - Minuta de Contrato.

Santana do Paraíso, 18 de novembro de 2025.

Luís Gustavo Andrade Duarte
Agente de Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

PROCESSO DE COMPRAS Nº. 140/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 026/2025

CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025

ANEXO I - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR COM BASE NA LEI Nº 14.133/2021

MUNICÍPIO DE SANTANA DO PARAÍSO

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. A necessidade administrativa identificada consiste na alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, considerados inservíveis ou sem destinação pública específica, em conformidade com o art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

O objeto do presente estudo técnico preliminar é o credenciamento de leiloeiros oficiais para a prestação de serviços para alienação de bens imóveis, de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, sendo responsabilidade do profissional todos os atos necessários à organização do certame, divulgação, visitação, realização do leilão, prestação de contas, e acompanhamento da entrega dos bens, com transferência de propriedade, sendo o leilão realizado por meio de licitação na modalidade de leilão público. Trata-se de credenciamento de leiloeiro público oficial, fundamentada no inciso I, do art. 78, da Lei 14.133/2021. A contratação de Leiloeiro se faz necessária devido não possuírem em seus quadros funcionais profissionais habilitados a exercer a função de Leiloeiro.

2. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1. Para a contratação em questão, o Leiloeiro Oficial credenciado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

2.1.1. Ser cidadão brasileiro e estar em gozo dos direitos civis e políticos;

2.1.2. Possuir regularidade fiscal, trabalhista e idoneidade para contratar com a Administração Pública;

2.1.3. Possuir capacidade técnica e operacional para operar leilões públicos na forma eletrônica;

2.1.4. Provar situação regular na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.



2.2. O leiloeiro será o responsável pelo recolhimento de impostos, taxas, contribuições à previdência Social, encargos trabalhistas, prêmios de seguro, emolumentos e demais despesas que se façam necessárias à execução dos serviços contratados, conforme a legislação vigente.

2.3. O Município contratante terá a responsabilidade de dar publicidade do leilão no Diário Oficial do Município, enquanto que o Contratado/Leiloeiro terá a responsabilidade de elaborar os Avisos de Leilões, distribuir os Catálogos Oficiais, realizar medidas para divulgar a realização dos leilões (panfletagem, faixas, cartazes, banners, etc.), disponibilizar informações sobre os leilões na internet, possibilitando a visualização e características dos respectivos imóveis, enfim, fazer o que for necessário para a divulgação do evento.

2.4. O leiloeiro contratado deverá disponibilizar equipe técnica qualificada, devidamente registrada, para a prestação dos serviços, bem como materiais e equipamentos necessários à execução das atividades relativas à contratação.

2.5. Além dos pontos acima, deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

3. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

3.1. Trata-se de serviço comum, não contínuo ou por escopo: aquele que impõe ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período predeterminado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto.

3.2. A contratação se dará através de credenciamento de Leiloeiros Oficiais.

4. SUSTENTABILIDADE

4.1. Não incidem critérios de sustentabilidade na presente licitação por se tratar de contratação de serviço que não acarretará impactos ambientais.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Credenciamento de leiloeiros pelo prazo de duração previsto neste documento. Inicialmente há previsão da contratação de 01 (um) leiloeiro Oficial para administrar e operacionalizar leilão de bens imóveis inservíveis do Município de Santana do Paraíso, com autorização legislativa para alienação.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. A necessidade administrativa identificada consiste na alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do [órgão ou entidade], considerados



inservíveis ou sem destinação pública específica, em conformidade com o art. 91 da Lei nº 14.133/2021.

6.2. Com o intuito de avaliar as alternativas disponíveis no mercado e selecionar a solução mais adequada, foi realizado levantamento de mercado abrangendo modelos, instrumentos e práticas utilizadas por entes públicos e privados na venda e destinação de bens imóveis.

6.3. A pesquisa permitiu identificar as seguintes opções de atendimento da necessidade:

6.3.1. Alienação direta - Consiste na venda direta do imóvel a interessado específico, mediante avaliação prévia e aprovação da autoridade competente. Embora simplifique o processo, esta alternativa restringe a competitividade e pode comprometer a obtenção do melhor preço de mercado, sendo recomendada apenas em hipóteses excepcionais (ex.: alienação entre entes públicos ou desapropriação inversa).

- Conclusão: pouco vantajosa sob o ponto de vista da economicidade e da transparência.

6.3.2. Concorrência pública - É a modalidade tradicional de licitação prevista no art. 28 da Lei nº 14.133/2021 para a alienação de bens imóveis. Permite ampla publicidade e controle, mas o procedimento é mais burocrático e moroso, demandando etapas formais extensas (edital, sessão pública, habilitação, julgamento e homologação), além de estrutura administrativa especializada.

- Conclusão: juridicamente viável, porém menos eficiente operacionalmente, com maior custo e tempo de execução.

6.3.3. Leilão público isolado - Modalidade de licitação destinada à venda ao maior lance ou oferta, podendo ser conduzido diretamente pelo órgão. Apresenta vantagem em termos de celeridade e transparência, mas exige equipe técnica capacitada, estrutura de divulgação e gestão de lances — o que aumenta os custos administrativos e reduz a eficiência, especialmente quando há múltiplos imóveis a alienar.

- Conclusão: operacionalmente complexo para execução direta pela Administração.

6.3.4. Contratação individual de leiloeiro oficial - O órgão poderia contratar, via licitação, um único leiloeiro para conduzir os leilões. Embora tecnicamente viável, essa opção limita a concorrência futura, pois o profissional licitado seria o único apto a realizar os leilões durante a vigência contratual, reduzindo a flexibilidade e a competitividade.



- Conclusão: solução restritiva e menos vantajosa.

6.3.5. Credenciamento de leiloeiros oficiais - Consiste na habilitação permanente de profissionais ou empresas que atendam aos requisitos legais e técnicos para condução de leilões públicos, conforme o Decreto nº 21.981/1932 e o art. 78, inciso III, da Lei nº 14.133/2021. Permite que vários leiloeiros credenciados atuem simultaneamente, de acordo com a conveniência e disponibilidade da Administração, sem exclusividade e sem custos fixos, já que a remuneração decorre de comissão paga pelo arrematante. Além disso, amplia a divulgação e alcance das vendas, especialmente com o uso de plataformas digitais de leilões eletrônicos, e assegura a obtenção do maior valor de mercado, atendendo aos princípios da eficiência, publicidade e economicidade.

- Conclusão: alternativa mais adequada, vantajosa e compatível com as práticas de mercado.

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1. O valor estimado da contratação será baseado no § 1º, do art. nº 6, do Decreto nº 11.461/2023:

7.1.1. O credenciamento de que trata o caput observará, como parâmetro máximo da taxa de comissão a ser paga pelos arrematantes a todos os credenciados, o montante de 5 % (cinco por cento) do valor do bem arrematado. Conforme § 2º, do art. 6º: É vedada a previsão de taxa de comissão a ser paga pelos comitente.

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1. Após análise das alternativas para esta contratação, chegou-se à conclusão de que a solução mais adequada é efetuar a contratação através de credenciamento, fundamentada no inciso I, do art. 78, da Lei 14.133/2021. Conforme preceitua o Art. 6º do Decreto nº 11.461/2023: Na hipótese de realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, sua seleção será mediante credenciamento. Desta forma deverá ser efetuado um credenciamento de todos os leiloeiros interessados e que sejam regulares na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei nº 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

Considerando a natureza do serviço a ser contratado, não se verifica a possibilidade de parcelamento da solução.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Os benefícios a serem alcançados com a presente contratação incluem, entre outros, a redução do custo operacional na gestão dos bens inservíveis; na mitigação nos riscos de furto dos bens; na redução nos custos de controle e segurança; na prevenção ao perdimento do bem por deterioração ou danos; no reaproveitamento do bem para outros fins, garantindo assim o prolongamento do seu ciclo de vida útil e especialmente na redução no impacto ambiental.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. Não se vislumbra necessidades de tomada de providências de adequações para a solução a ser contratada.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1. Não há.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A contratada deverá atender aos critérios de qualidade ambiental, sustentabilidade socioambiental, respeitando as normas de proteção ao meio ambiente. A contratada será responsável pela destinação correta de todos os resíduos gerados na execução dos serviços.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

14.2. Justificativa da Viabilidade: de acordo com a necessidade do órgão contratante, a solução encontrada para esta contratação é perfeitamente adequada segundo os regulamentos vigentes. Portanto é viável, pois mostra-se possível tecnicamente e fundamentalmente necessária.

Daniel Amorim Reggiani Costa

Assistente Administrativo

Braian de Oliveira Alves

Gerente de Patrimônio



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

PROCESSO DE COMPRAS Nº. 140/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 026/2025

CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Credenciamento de leiloeiros oficiais para a prestação de serviços para alienação de bens imóveis, de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, sendo responsabilidade do profissional todos os atos necessários à organização do certame, divulgação, visitação, realização do leilão, prestação de contas, e acompanhamento da entrega dos bens, com transferência de propriedade, sendo o leilão realizado por meio de licitação na modalidade de leilão público.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. O presente processo reger-se-á no art. 31, §§1º e 2º c/c Art. 76, I, ambos da Lei 14.133/2021, que regula a matéria de licitações e contratos administrativos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. Descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em Tópico específico do Estudo Técnico Preliminar.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Para a contratação em questão, o Leiloeiro Oficial credenciado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

4.1.1. Ser cidadão brasileiro e estar em gozo dos direitos civis e políticos;

4.1.2. Possuir regularidade fiscal, trabalhista e idoneidade para contratar com a Administração Pública;

4.1.3. Possuir capacidade técnica e operacional para operar leilões públicos na forma eletrônica;

4.1.4. Provar situação regular na Junta Comercial do Estado de Minas Gerais.

4.2. O leiloeiro será o responsável pelo recolhimento de impostos, taxas, contribuições à previdência Social, encargos trabalhistas, prêmios de seguro,



emolumentos e demais despesas que se façam necessárias à execução dos serviços contratados, conforme a legislação vigente.

4.3. O Município contratante terá a responsabilidade de dar publicidade do leilão no Diário Oficial do Município, enquanto que o Contratado/Leiloeiro terá a responsabilidade de elaborar os Avisos de Leilões, distribuir os Catálogos Oficiais, realizar medidas para divulgar a realização dos leilões (panfletagem, faixas, cartazes, banners, etc.), disponibilizar informações sobre os leilões na internet, possibilitando a visualização e características dos respectivos imóveis, enfim, fazer o que for necessário para a divulgação do evento.

4.4. O leiloeiro contratado deverá disponibilizar equipe técnica qualificada, devidamente registrada, para a prestação dos serviços, bem como materiais e equipamentos necessários à execução das atividades relativas à contratação.

4.5. Além dos pontos acima, o adjudicatário deverá apresentar declaração de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço como requisito para celebração do contrato.

5. NATUREZA DA CONTRATAÇÃO

5.1. Trata-se de serviço comum, não contínuo ou por escopo: aquele que impõe ao contratado o dever de realizar a prestação de um serviço específico em período pré-determinado, podendo ser prorrogado, desde que justificadamente, pelo prazo necessário à conclusão do objeto.

5.2. A contratação se dará através de credenciamento de Leiloeiros Oficiais.

6. MODELO DE EXECUÇÃO

6.1. Compete ao Leiloeiro Credenciado contratado:

6.1.1. Apresentar três laudos de avaliação de imóveis, confeccionados nos termos da NBR 14653 ou Norma Brasileira de Avaliação de Bens, em até 15 dias após assinatura do Contrato, que apresentará os imóveis que serão leiloados.

6.1.2. Divulgar a realização dos leilões agendados, excetuando-se as publicações de ordem legal que serão realizadas e custeadas pela Administração.



6.1.3. Disponibilizar de plataforma virtual que permita a realização de leilões virtuais pela rede mundial de computadores.

6.1.4. A utilização de plataforma virtual deverá ser gratuita, ficando impedida a cobrança de qualquer valor a título de inscrição e/ou utilização.

6.1.5. Disponibilizar representante(s) para acompanhar o período de visitação dos interessados nos bens contemplados no certame;

6.1.6. Conferir as informações e documentos recebidos, ainda que obtidas de repartições públicas ou de terceiros, efetuando todas as correções aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade, na forma da lei;

6.1.7. Disponibilizar catálogos pertinentes ao leilão os quais deverão estar disponíveis no site do leiloeiro oficial no mínimo em 15 (quinze) dias que antecedem o certame, bem como fornecidos à Administração para permitir a publicação nos meios oficiais. A ausência de divulgação da descrição correta e restrições que recaiam sobre os bens são de inteira responsabilidade do leiloeiro oficial;

6.1.8. Confeccionar ou disponibilizar eletronicamente os catálogos do Leilão; se impressos, em papel com boa qualidade. Os catálogos, tanto os impressos quanto os eletrônicos, deverão conter informações, sob exclusiva responsabilidade do CONTRATADO, sendo no mínimo:

- a) Descrição correta dos bens, débitos, ônus, gravames e quaisquer restrições incidentes;
- b) Órgão/Entidade promotor do Leilão;
- c) Data do Leilão, com horário de início e previsão de término;
- d) Local do Leilão;
- e) Local de visitação dos bens, com data, horário de início e término das visitas;
- f) Endereço eletrônico próprio para visualização dos bens e para realização do certame;
- g) Endereço do escritório, telefones e e-mails de contato do leiloeiro, para dirimirem-se dúvidas e realizarem-se os atendimentos aos arrematantes e à Contratante;
- h) Informações e condições Gerais sobre o Leilão (Resumo do Edital de Leilão);



i) Listagem dos bens imóveis do Leilão, constando o nº do lote, quadra, bairro, metragem, registro, gravames e valor do lance inicial;

6.2. DO PROCEDIMENTO

6.2.1. Os lotes dos bens que irão à leilão deverá ser arrematados eletronicamente.

6.2.2. Todo o conteúdo de instruções para cadastro de participação, oferta de lances e orientações técnicas deverão ser através da plataforma eletrônica disponibilizada pelo leiloeiro.

6.2.3. A participação no leilão realizado na forma eletrônica, em quaisquer de suas fases, implica responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao certame, ainda que representado por intermédio de procurador.

6.2.4. Os interessados efetuarão sucessivos lances eletrônicos, a partir do valor mínimo definido para cada lote, considerando-se arrematante o licitante que fizer o **MAIOR LANCE POR LOTE**.

6.2.4.1. Os intervalos dos lances serão fixos e definidos por lote.

6.2.4.2. Uma vez realizado o lance, não se admitirá a sua desistência.

6.2.4.3. Na sucessão de lances, a diferença do valor não poderá ser inferior à estabelecida pela Leiloeiro.

6.2.4.4. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, registrando-se no sistema aquele que for recebido primeiro.

6.2.5. Encerrada a etapa de lances, o leiloeiro e/ou plataforma por este utilizada, informará o vencedor e adjudicará o lote ao arrematante, que será notificado por meio da plataforma ou do e-mail cadastrado para fins de providências de pagamento.

6.2.6. Declarado o vencedor, o Leiloeiro estabelecerá o prazo de até 10 (dez) minutos para que os licitantes manifestem pela intenção de apresentação de recursos.

6.2.7. Ao dar o lance, todo participante reconhece a íntegra do Edital, bem como o valor ofertado e as despesas ou multas que venham a incidir sobre o bem,



como líquido, certo e exigível, desde já, dando seu ciente e ordem para protesto e acionamento judicial posterior.

6.2.8. Os lances serão intransferíveis.

6.2.9. O licitante que descumprir com as suas obrigações e pagamentos poderá ser declarado inidôneo impossibilitando sua participação em outros leilões.

6.2.10. É PROIBIDO AO ARREMATANTE, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da transferência do mesmo, no prazo legal estabelecido neste TERMO DE REFERENCIA.

6.2.11. Não será aceita a desistência do arrematante comprador quanto aos lances ofertados.

6.3. DO PAGAMENTO E CONTRATAÇÃO

6.3.1. DO PAGAMENTO PELO ARREMATANTE

6.3.1.1. O valor do sinal, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) do valor do lance mínimo, será pago pelo arrematante a título de garantia de contratação, no período de até 24 h (vinte e quatro horas) após a assinatura da respectiva ata, lavrada pelo leiloeiro no encerramento do leilão, obrigando-se ainda o licitante ao pagamento do restante no prazo e forma abaixo estipulados. O valor pago a título de sinal deverá ser depositado, pelo licitante, na conta corrente do Poder Executivo, sendo:

Banco do Brasil

Agência: 1009-X

Conta Corrente: 106683-8

CNPJ: 38.515.573/0001-20.

6.3.1.1.1. A não liberação dos valores depositados a título de sinal na conta do Município caracterizará a desistência da proposta, com a consequente imposição de multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o preço ofertado, aplicando-se, no que couber, o disposto no edital, sem prejuízo das penalidades administrativas legalmente previstas.

6.3.2. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o complemento do preço será efetuado no ato da assinatura do Termo de Adjudicação, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante depósito do valor respectivo na conta corrente supramencionada.



6.3.3. Na hipótese de pagamento à vista com recursos do FGTS ou de financiamento, será assinado CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA previsto no Edital, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante apresentação de documentos que comprovem haver o licitante vencedor requerido, conforme o caso, o competente financiamento bancário ou a utilização de recursos do FGTS para a liquidação do saldo restante do preço por ele oferecido no leilão.

6.3.4. Não efetuada a liberação dos recursos do FGTS e/ou do financiamento bancário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.

6.3.5. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado por igual período, caso o arrematante comprove que o processo de aprovação de financiamento esteja em análise pela instituição financeira, ou suspenso até a resolução de eventual restrição cuja responsabilidade seja do vendedor. O prazo previsto também poderá ser prorrogado, a critério da MGI, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável, sem prejuízo da incidência de correção monetária pela variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IBGE.

6.3.6. O oferecimento de lance, especialmente quando for visado o pagamento do imóvel com recursos do FGTS e/ou financiamento bancário, implica a plena ciência de todas as condições constantes do Edital e seus anexos, bem como das cláusulas, condições e exigências que regem a utilização do FGTS e do financiamento bancário.

6.3.7. Caso o valor complementar do lance não seja integralmente coberto pelo financiamento e/ou pelos recursos do FGTS, o licitante deverá promover o pagamento da quantia remanescente com recursos próprios, mediante depósito do valor respectivo na conta descrita no item 6.3.1.1., contados a partir do recebimento da convocação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

6.3.8. Independentemente da forma de pagamento escolhida pelo comprador, ficarão a seu encargo todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, e outras, acaso devidas.

6.3.9. No prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do TERMO DE ADJUDICAÇÃO ou do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, o licitante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e, principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa correspondente ao valor atualizado do sinal, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste Edital e na Lei n.º 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do Leiloeiro, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

6.3.10. No caso de pagamento com recursos oriundos de financiamento ou do FGTS, o comprador deverá comprovar o registro do Contrato de Compra e Venda do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva assinatura, sob pena do previsto no item 6.3.4.

6.3.11. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o comprador deverá requerer o registro da escritura no prazo de até 30 (trinta) dias após a sua assinatura e terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas úteis após o registro da escritura definitiva, para informá-lo ao leiloeiro, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.3.12. Não caberá ao Município ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel, assim como, quando for o caso, de eventuais despesas ou atos necessários para a desocupação do mesmo, que correrão por conta e iniciativa do adquirente.

7. GESTÃO DO CONTRATO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

7.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

7.2. Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4. O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

7.5. Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa contratada para reunião inicial.

7.6. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

8.1. O fornecedor será selecionado por meio de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade CREDENCIAMENTO.

8.1.1 Todos os leiloeiros que atenderem às exigências legais e editalícias serão credenciados, estando aptos a prestarem os serviços.

8.1.2 A seleção dos leiloeiros será realizada por meio de sorteio, sempre que houver a necessidade de contratação dos serviços de leiloeiro. O leiloeiro sorteado será convocado para a prestação dos serviços contratados.

8.1.3. A cada publicação de Lei autorizativa de alienação de bens imóveis, será realizado sorteio para realização do leilão dos imóveis listados na respectiva lei.

8.1.4. No caso de lotes desertos e/ou frustrados em leilões anteriores, poderão ser incluídos no próximo leilão ou realizados em leilão à parte, devendo ocorrer novo sorteio, devidamente justificado nos autos.

8.2. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes requisitos:

PARA PESSOA JURÍDICA:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

HABILITAÇÃO JURÍDICA:

a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial;

REGULARIDADE FISCAL:

a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ);

b) prova de inscrição no Cadastro de Contribuintes Estadual ou Municipal, relativo à sede da licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto do certame;

c) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

d) prova de regularidade de débito para com o Sistema de Seguridade Social (INSS) com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS);

e) prova de regularidade trabalhista, através da apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;

1. A licitante que for isenta de inscrição como contribuinte ou isenta de pagamento de tributos deverá, para comprovar sua regularidade fiscal, entregar documento oficial expedido pela autoridade fazendária respectiva que confirme tal situação.

QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:

a) Certidão negativa de pedido de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, referente à matriz e, quando for o caso, igualmente da filial licitante, em data não anterior a 90 (noventa) dias da abertura da sessão pública deste Leilão, se outro prazo não constar do documento;

DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

a) Comprovação de aptidão para fornecimento dos serviços objeto da licitação, através de atestado de Capacidade Técnica.

b) Documento que comprove a matrícula de Leiloeiro na JUCEMG;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

c) Comprovar vínculo do leiloeiro com a empresa, através de contrato social, contrato de prestação de serviço, carteira de trabalho, ou qualquer outro documento que comprove.

d) O Atestado de Capacidade técnica mencionado na alínea “a” deverá ser em nome da pessoa jurídica;

PARA PESSOA FÍSICA:

HABILITAÇÃO FÍSICA:

a) Documentos pessoais: RG e CPF, que poderão ser substituídos por carteira de trabalho, CNH, carteira de identificação profissional ou outro similar.

REGULARIDADE FISCAL:

- a) prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Física (CPF);
- b) prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;
- c) prova de regularidade trabalhista, através da apresentação de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT;

DA QUALIFICAÇÃO TÉCNICA:

- a) Comprovação de aptidão para fornecimento dos serviços objeto da licitação, através de atestado de Capacidade Técnica.
- b) Documento que comprove a matrícula de Leiloeiro na Junta Comercial de Minas Gerais - JUCEMG.

9. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. A comissão de despesas do leiloeiro será paga pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

10. MODALIDADE DE CONTRATAÇÃO

10.1. Para a eventual contratação, será utilizado a modalidade Credenciamento.

11. PRAZO DE EXECUÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES



11.1. O prazo máximo para execução da prestação de serviço é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da sessão de sorteio, sendo:

11.1.1. Apresentar três laudos de avaliação de imóveis, confeccionados nos termos da NBR 14653 ou Norma Brasileira de Avaliação de Bens, em até 15 dias após assinatura do Contrato, que apresentará os imóveis que serão leiloados;

11.1.2. Envio da minuta de Edital de Leilão para análise e aprovação em até 30 dias.

11.2. O leiloeiro será o responsável pelo recolhimento de impostos, taxas, contribuições à previdência Social, encargos trabalhistas, prêmios de seguro, emolumentos e demais despesas que se façam necessárias à execução dos serviços contratados, conforme a legislação vigente.

11.3. Elaborar Termo de Referência a ser publicado juntamente com o Aviso do Edital de Licitação na modalidade Leilão pelo Município no Diário Oficial Eletrônico do Município.

11.4. Os serviços a serem prestados pelo Leiloeiro Oficial abrangem a análise presencial, valoração dos bens (que deverá ser ratificada pela Comissão de Alienação), registro fotográfico, verificação de ônus e débitos, desembaraço de documentos, divulgação e realização de leilões de bens imóveis de propriedade deste Município, com autorização legislativa.

11.7.1. A primeira visita técnica para início dos trabalhos deverá ocorrer em até cinco dias úteis após a sessão de sorteio.

11.8. O Leiloeiro Oficial deverá orientar o arrematante quanto aos procedimentos referentes ao pagamento do bem arrematado.

11.9. O Leiloeiro Oficial deverá entregar à Comissão de Alienação deste Município, Ata de Leilão em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da sessão pública do certame, contendo, dentre outras as seguintes informações:

a) nome completo/razão social, CPF/CNPJ e nº. de identidade, endereço e telefone do arrematante vencedor;

b) valor do lance vencedor ofertado;

c) demais fatos relevantes ocorridos no Leilão, inclusive a não ocorrência de lance para determinado bem, quantidade de lotes arrematados, quantidade de lotes não arrematados.



11.10. A contratada deverá prestar orientações e esclarecimentos gerais quando da fiscalização por meio da Comissão de Alienação.

11.11. A Contratada é obrigada a cumprir os atos constante na legislação específica de leiloeiro.

11.12. O leiloeiro contratado deverá disponibilizar equipe técnica qualificada, devidamente registrada, para a prestação dos serviços, bem como materiais e equipamentos necessários à execução das atividades relativas à contratação.

11.13. A contratada é responsável pelo seu deslocamento, refeições, acomodações, caso seja necessário permanência no município de Santana do Paraíso/MG, em todas as fases da realização do leilão.

11.14. A contratada é responsável pelo acompanhamento dos interessados à vistoria dos bens.

11.15. A contratada é obrigada a realizar os serviços conforme o acordado neste Termo de Referência estabelecido pela CONTRATANTE.

11.16. A contratada é obrigada a responsabilizar-se integralmente pela qualidade do serviço fornecido, cumprindo as disposições legais que interfiram em sua execução.

11.17. A contratada deverá designar por escrito, no ato do recebimento do Contrato, preposto que tenha poder para resolução de possíveis ocorrências durante fornecimento dos serviços contratados.

11.18. A contratada é obrigada a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade, a fiscalização do CONTRATANTE em seu acompanhamento.

11.19. A contratada deverá atender aos critérios de qualidade ambiental, sustentabilidade socioambiental, respeitando as normas de proteção ao meio ambiente e também será responsável pela destinação correta de todos os resíduos gerados na execução dos serviços.

11.20. A contratada é obrigada a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.



11.21. A contratada é responsável por todos os procedimentos até a entrega definitiva dos bens ao arrematante, nos termos da lei.

12. PRAZO PARA CONTRATAÇÃO

12.1. O prazo de vigência do termo de credenciamento será de 1 (um) ano e poderá ser prorrogado, por igual período.

13. DA RÚBRICA DA RECEITA

13.1. As receitas provenientes das contratações integrarão o orçamento do Município exercício 2025 na Rubrica da receita:

001 02 22210101, Ficha 00120, Fonte 1755.

14. DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO

14.1. A fiscalização ficará a da Secretaria Municipal de Administração. A fiscalização de que trata este item não exclui nem reduz a responsabilidade da contratada, inclusive perante terceiros, por qualquer irregularidade, ainda que resultante de imperfeições técnicas ou vícios redibitórios, e, na ocorrência desta, não implica em corresponsabilidade da Administração ou de seus agentes e prepostos, de conformidade com o art. 120 da Lei nº 14.133, de 2021.

15. DAS PENALIDADES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

15.1. A licitante ou a contratada será responsabilizada administrativamente pelas seguintes infrações:

I - dar causa à inexecução parcial do contrato;

II - dar causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - dar causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas as seguintes sanções:

I - advertência;

II - multa;

III - impedimento de licitar e contratar;

IV - declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

§ 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

I - a natureza e a gravidade da infração cometida;

II - as peculiaridades do caso concreto;

III - as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV - os danos que dela provierem para a Administração Pública;

V - a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

Reinaldo Luíz Santos

Secretário Municipal de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

PROCESSO DE COMPRAS Nº. 140/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 026/2025

CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025

ANEXO III - MODELO DE PEDIDO DE CREDENCIAMENTO

EMPRESA/LICITANTE:

CNPJ/CPF:

ENDEREÇO:

REPRESENTANTE LEGAL:

DADOS BANCÁRIOS:

**A PROPOSTA É DE OBRIGATÓRIA APRESENTAÇÃO.
O PREENCHIMENTO DO SISTEMA DEVERÁ SER REALIZADO COM O
QUANTITATIVO ZERADO.**

Referente ao Edital de Credenciamento Nº 007/2025.

Vimos por meio desta, apresentar a esta comissão nossa proposta de Credenciamento de leiloeiros oficiais para a prestação de serviços para alienação de bens imóveis, de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, sendo responsabilidade do profissional todos os atos necessários à organização do certame, divulgação, visitação, realização do leilão, prestação de contas, e acompanhamento da entrega dos bens, com transferência de propriedade, sendo o leilão realizado por meio de licitação na modalidade de leilão público.

CARGO	PERCENTUAL A RECEBER DO ARREMATANTE
Leiloeiro Oficial	5%

- Prazo para realização do leilão, após contratação: xx dias (máximo 180 dias);
- Validade da proposta: até xx/xx/2025 (no mínimo 60 dias);



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

Local, _____ de _____ de xxxx.

(Assinatura do representante legal da empresa)



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

PROCESSO DE COMPRAS Nº. 140/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 026/2025

CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025

ANEXO IV - MINUTA DE TERMO DE CREDENCIAMENTO

SE PESSOA JURÍDICA:

Termo de Credenciamento que celebram entre si o Município de Santana do Paraíso/MG, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, com sede Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso/MG, inscrito no CNPJ sob o n.º 38.515.573/0001-20, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Reinaldo Luiz Santos, inscrito no CPF sob o nº, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE e a empresa, inscrita no CNPJ sob o nº., situado à Rua, bairro, no Município de/MG - CEP:-....., doravante denominado simplesmente CONTRATADO(A), neste ato representado por, inscrito no CPF sob o nº....., têm entre si certo e ajustado a contratação de prestação do(s) serviço(s), cujo(s) objeto(s) encontra(m)-se mencionado(s) na Cláusula Primeira, tudo nos termos da **Processo Licitatório nº. 140/2025 - Credenciamento nº. 007/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº. 026/2025**, regendo-se pelo disposto na Lei nº 14.133/2021 e pelas cláusulas e condições adiante enunciadas:

SE PESSOA FÍSICA:

Termo que fazem entre si o Município de Santana do Paraíso/MG, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, com sede Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso/MG, inscrito no CNPJ sob o n.º 38.515.573/0001-20, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Reinaldo Luiz Santos, inscrito no CPF sob o nº, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE e a pessoa física, inscrita no CPF sob o nº., residente à Rua, bairro, no Município de/MG - CEP:-....., doravante denominado simplesmente CONTRATADO(A), têm entre si certo e ajustado a contratação de prestação do(s) serviço(s), cujo(s) objeto(s) encontra(m)-se mencionado(s) na



Cláusula Primeira, tudo nos termos da **Processo Licitatório nº. 140/2025 - Credenciamento nº. 007/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº. 026/2025**, regendo-se pelo disposto na Lei nº 14.133/2021 e pelas cláusulas e condições adiante enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

Constitui objeto do presente instrumento o credenciamento de leiloeiros oficiais para a prestação de serviços para alienação de bens imóveis, de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, sendo responsabilidade do profissional todos os atos necessários à organização do certame, divulgação, visitação, realização do leilão, prestação de contas, e acompanhamento da entrega dos bens, com transferência de propriedade, sendo o leilão realizado por meio de licitação na modalidade de leilão público.

CLÁUSULA SEGUNDA: BASE LEGAL

O presente Termo tem origem no **Processo Licitatório nº. 140/2025 - Credenciamento nº. 007/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº. 026/2025**, fundamentada no art. 79, I, da Lei nº 14.133/2021 c/c Portaria 2571/2025.

CLÁUSULA TERCEIRA: DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. A comissão de despesas do leiloeiro será paga pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

CLÁUSULA QUARTA: DAS ESPECIFICAÇÕES

4.1. Compete ao Leiloeiro Credenciado contratado:

4.1.1. Apresentar três laudos de avaliação de imóveis, confeccionados nos termos da NBR 14653 ou Norma Brasileira de Avaliação de Bens, em até 15 dias após assinatura do Contrato, que apresentará os imóveis que serão leiloados.

4.1.2. Divulgar a realização dos leilões agendados, excetuando-se as publicações de ordem legal que serão realizadas e custeadas pela Administração.



4.1.3. Disponibilizar de plataforma virtual que permita a realização de leilões virtuais pela rede mundial de computadores.

4.1.4. A utilização de plataforma virtual deverá ser gratuita, ficando impedida a cobrança de qualquer valor a título de inscrição e/ou utilização.

4.1.5. Disponibilizar representante(s) para acompanhar o período de visitação dos interessados nos bens contemplados no certame;

4.1.6. Conferir as informações e documentos recebidos, ainda que obtidas de repartições públicas ou de terceiros, efetuando todas as correções aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade, na forma da lei;

4.1.7. Disponibilizar catálogos pertinentes ao leilão os quais deverão estar disponíveis no site do leiloeiro oficial no mínimo em 15 (quinze) dias que antecedem o certame, bem como fornecidos à Administração para permitir a publicação nos meios oficiais. A ausência de divulgação da descrição correta e restrições que recaiam sobre os bens são de inteira responsabilidade do leiloeiro oficial;

4.1.8. Confeccionar ou disponibilizar eletronicamente os catálogos do Leilão; se impressos, em papel com boa qualidade. Os catálogos, tanto os impressos quanto os eletrônicos, deverão conter informações, sob exclusiva responsabilidade do CONTRATADO, sendo no mínimo:

- a) Descrição correta dos bens, débitos, ônus, gravames e quaisquer restrições incidentes;
- b) Órgão/Entidade promotor do Leilão;
- c) Data do Leilão, com horário de início e previsão de término;
- d) Local do Leilão;
- e) Local de visitação dos bens, com data, horário de início e término das visitas;
- f) Endereço eletrônico próprio para visualização dos bens e para realização do certame;



g) Endereço do escritório, telefones e e-mails de contato do leiloeiro, para dirimirem-se dúvidas e realizarem-se os atendimentos aos arrematantes e à Contratante;

h) Informações e condições Gerais sobre o Leilão (Resumo do Edital de Leilão);

i) Listagem dos bens imóveis do Leilão, constando o nº do lote, quadra, bairro, metragem, registro, gravames e valor do lance inicial;

4.2. DO PROCEDIMENTO

4.2.1. Os lotes dos bens que irão à leilão deverá ser arrematados eletronicamente.

4.2.2. Todo o conteúdo de instruções para cadastro de participação, oferta de lances e orientações técnicas deverão ser através da plataforma eletrônica disponibilizada pelo leiloeiro.

4.2.3. A participação no leilão realizado na forma eletrônica, em quaisquer de suas fases, implica responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao certame, ainda que representado por intermédio de procurador.

4.2.4. Os interessados efetuarão sucessivos lances eletrônicos, a partir do valor mínimo definido para cada lote, considerando-se arrematante o licitante que fizer o **MAIOR LANCE POR LOTE**.

4.2.4.1. Os intervalos dos lances serão fixos e definidos por lote.

4.2.4.2. Uma vez realizado o lance, não se admitirá a sua desistência.

4.2.4.3. Na sucessão de lances, a diferença do valor não poderá ser inferior à estabelecida pela Leiloeiro.

4.2.4.4. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, registrando-se no sistema aquele que for recebido primeiro.

4.2.5. Encerrada a etapa de lances, o leiloeiro e/ou plataforma por este utilizada, informará o vencedor e adjudicará o lote ao arrematante, que será notificado por



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

meio da plataforma ou do e-mail cadastrado para fins de providências de pagamento.

4.2.6. Declarado o vencedor, o Leiloeiro estabelecerá o prazo de até 10 (dez) minutos para que os licitantes manifestem pela intenção de apresentação de recursos.

4.2.7. Ao dar o lance, todo participante reconhece a íntegra do Edital, bem como o valor ofertado e as despesas ou multas que venham a incidir sobre o bem, como líquido, certo e exigível, desde já, dando seu ciente e ordem para protesto e acionamento judicial posterior.

4.2.8. Os lances serão intransferíveis.

4.2.9. O licitante que descumprir com as suas obrigações e pagamentos poderá ser declarado inidôneo impossibilitando sua participação em outros leilões.

4.2.10. É PROIBIDO AO ARREMATANTE, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da transferência do mesmo, no prazo legal estabelecido neste TERMO DE REFERENCIA.

4.2.11. Não será aceita a desistência do arrematante comprador quanto aos lances ofertados.

4.3. DO PAGAMENTO E CONTRATAÇÃO

4.3.1. DO PAGAMENTO PELO ARREMATANTE

4.3.1.1. O valor do sinal, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) do valor do lance mínimo, será pago pelo arrematante a título de garantia de contratação, no período de até 24 h (vinte e quatro horas) após a assinatura da respectiva ata, lavrada pelo leiloeiro no encerramento do leilão, obrigando-se ainda o licitante ao pagamento do restante no prazo e forma abaixo estipulados. O valor pago a título de sinal deverá ser depositado, pelo licitante, na conta corrente do Poder Executivo, sendo:

Banco do Brasil

Agência: 1009-X

Conta Corrente: 106683-8



CNPJ: 38.515.573/0001-20.

4.3.1.1.1. A não liberação dos valores depositados a título de sinal na conta do Município caracterizará a desistência da proposta, com a consequente imposição de multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o preço ofertado, aplicando-se, no que couber, o disposto no edital, sem prejuízo das penalidades administrativas legalmente previstas.

4.3.2. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o complemento do preço será efetuado no ato da assinatura do Termo de Adjudicação, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante depósito do valor respectivo na conta corrente supramencionada.

4.3.3. Na hipótese de pagamento à vista com recursos do FGTS ou de financiamento, será assinado CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA previsto no Edital, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante apresentação de documentos que comprovem haver o licitante vencedor requerido, conforme o caso, o competente financiamento bancário ou a utilização de recursos do FGTS para a liquidação do saldo restante do preço por ele oferecido no leilão.

4.3.4. Não efetuada a liberação dos recursos do FGTS e/ou do financiamento bancário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.

4.3.5. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado por igual período, caso o arrematante comprove que o processo de aprovação de financiamento esteja em análise pela instituição financeira, ou suspenso até a resolução de eventual restrição cuja responsabilidade seja do vendedor. O prazo previsto também poderá ser prorrogado, a critério da MGI, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável, sem prejuízo da incidência de



correção monetária pela variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IBGE.

4.3.6. O oferecimento de lance, especialmente quando for visado o pagamento do imóvel com recursos do FGTS e/ou financiamento bancário, implica a plena ciência de todas as condições constantes do Edital e seus anexos, bem como das cláusulas, condições e exigências que regem a utilização do FGTS e do financiamento bancário.

4.3.7. Caso o valor complementar do lance não seja integralmente coberto pelo financiamento e/ou pelos recursos do FGTS, o licitante deverá promover o pagamento da quantia remanescente com recursos próprios, mediante depósito do valor respectivo na conta descrita no item 6.3.1.1., contados a partir do recebimento da convocação.

4.3.8. Independentemente da forma de pagamento escolhida pelo comprador, ficarão a seu encargo todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, e outras, acaso devidas.

4.3.9. No prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do TERMO DE ADJUDICAÇÃO ou do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, o licitante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e, principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa correspondente ao valor atualizado do sinal, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste Edital e na Lei n.º 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do Leiloeiro, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

4.3.10. No caso de pagamento com recursos oriundos de financiamento ou do FGTS, o comprador deverá comprovar o registro do Contrato de Compra e Venda do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30



(trinta) dias contados da data da respectiva assinatura, sob pena do previsto no item 4.3.4.

4.3.11. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o comprador deverá requerer o registro da escritura no prazo de até 30 (trinta) dias após a sua assinatura e terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas úteis após o registro da escritura definitiva, para informá-lo ao leiloeiro, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.3.12. Não caberá ao Município ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel, assim como, quando for o caso, de eventuais despesas ou atos necessários para a desocupação do mesmo, que correrão por conta e iniciativa do adquirente.

CLÁUSULA QUINTA: DA VIGÊNCIA

5.1. Os termos terão validade até xx de xxxxxx de xxxxxx, não gerando direito adquirido ao Credenciamento à distribuição de serviços mínimas, sendo esta distribuição por sorteio.

CLÁUSULA SEXTA: DO PRAZO DE EXECUÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES

6.1. O prazo máximo para execução da prestação de serviço é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da sessão de sorteio, sendo:

6.1.1. Apresentar três laudos de avaliação de imóveis, confeccionados nos termos da NBR 14653 ou Norma Brasileira de Avaliação de Bens, em até 15 dias após assinatura do Contrato, que apresentará os imóveis que serão leiloados;

6.1.2. Envio da minuta de Edital de Leilão para análise e aprovação em até 30 dias.

6.2. O leiloeiro será o responsável pelo recolhimento de impostos, taxas, contribuições à previdência Social, encargos trabalhistas, prêmios de seguro, emolumentos e demais despesas que se façam necessárias à execução dos serviços contratados, conforme a legislação vigente.



6.3. Elaborar Termo de Referência a ser publicado juntamente com o Aviso do Edital de Licitação na modalidade Leilão pelo Município no Diário Oficial Eletrônico do Município.

6.4. Os serviços a serem prestados pelo Leiloeiro Oficial abrangem a análise presencial, valoração dos bens (que deverá ser ratificada pela Comissão de Alienação), registro fotográfico, verificação de ônus e débitos, desembaraço de documentos, divulgação e realização de leilões de bens imóveis de propriedade deste Município, com autorização legislativa.

6.4.1. A primeira visita técnica para início dos trabalhos deverá ocorrer em até cinco dias úteis após a sessão de sorteio.

6.5. O Leiloeiro Oficial deverá orientar o arrematante quanto aos procedimentos referentes ao pagamento do bem arrematado.

6.6. O Leiloeiro Oficial deverá entregar à Comissão de Alienação deste Município, Ata de Leilão em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da sessão pública do certame, contendo, dentre outras as seguintes informações:

a) nome completo/razão social, CPF/CNPJ e nº. de identidade, endereço e telefone do arrematante vencedor;

b) valor do lance vencedor ofertado;

c) demais fatos relevantes ocorridos no Leilão, inclusive a não ocorrência de lance para determinado bem, quantidade de lotes arrematados, quantidade de lotes não arrematados.

6.7. A contratada deverá prestar orientações e esclarecimentos gerais quando da fiscalização por meio da Comissão de Alienação.

6.8. A Contratada é obrigada a cumprir os atos constante na legislação específica de leiloeiro.

6.9. O leiloeiro contratado deverá disponibilizar equipe técnica qualificada, devidamente registrada, para a prestação dos serviços, bem como materiais e equipamentos necessários à execução das atividades relativas à contratação.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

6.10. A contratada é responsável pelo seu deslocamento, refeições, acomodações, caso seja necessário permanência no município de Santana do Paraíso/MG, em todas as fases da realização do leilão.

6.11. A contratada é responsável pelo acompanhamento dos interessados à vistoria dos bens.

6.12. A contratada é obrigada a realizar os serviços conforme o acordado neste Termo de Referência estabelecido pela CONTRATANTE.

6.13. A contratada é obrigada a responsabilizar-se integralmente pela qualidade do serviço fornecido, cumprindo as disposições legais que interfiram em sua execução.

6.14. A contratada deverá designar por escrito, no ato do recebimento do Contrato, preposto que tenha poder para resolução de possíveis ocorrências durante fornecimento dos serviços contratados.

6.15. A contratada é obrigada a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade, a fiscalização do CONTRATANTE em seu acompanhamento.

6.16. A contratada deverá atender aos critérios de qualidade ambiental, sustentabilidade socioambiental, respeitando as normas de proteção ao meio ambiente e também será responsável pela destinação correta de todos os resíduos gerados na execução dos serviços.

6.17. A contratada é obrigada a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.

6.18. A contratada é responsável por todos os procedimentos até a entrega definitiva dos bens ao arrematante, nos termos da lei.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE



7.1. Constituem obrigações e responsabilidades do CONTRATANTE:

- a) Fornecer à CONTRATADA, em tempo hábil, todos os elementos necessários à execução do serviço a ser prestado;
- b) Fiscalizar a execução dos serviços contratados;
- c) Impugnar, fundamentadamente, o mapa de atendimento de serviços prestados, indicando as divergências encontradas;
- d) Efetuar nas datas aprazadas os pagamentos pelos serviços prestados.

CLÁUSULA OITAVA: OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

8.1. Constituem obrigações e responsabilidades da CONTRATADA:

- a) Prestar os serviços dentro das exigências mínimas impostas e segundo as especificações e determinações técnicas aplicáveis, respondendo por sua qualidade;
- b) Não transferir ou ceder a outrem, no todo ou em parte, o objeto do presente Termo, exceto, quando previamente autorizado pela CONTRATANTE;
- c) Assumir, como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da prestação dos serviços necessários à boa e perfeita execução do objeto deste Termo;
- d) Submeter-se às regras de funcionamento da CONTRATANTE;
- e) Respeitar, rigorosamente, na execução deste termo, a legislação trabalhista, fiscal e previdenciária, bem como as normas de higiene e segurança, por cujos encargos responderá unilateralmente;
- f) Manter, durante todo o prazo de execução do termo, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições que ensejaram sua habilitação na licitação que deu origem ao presente instrumento;
- g) Prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo CONTRATANTE, cujas reclamações se obriga a atender pronta e irrestritamente;
- h) Cientificar ao CONTRATANTE a ocorrência de qualquer fato que interfira na execução normal do serviço, sugerindo as medidas necessárias a sua correção;
- i) Arcar com o pagamento de todas as obrigações fiscais, tributárias, previdenciárias, sociais e trabalhistas oriundas da execução dos serviços objeto



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

do presente termo, comprovando mensalmente ao CONTRATANTE, o respectivo pagamento.

8.2. As obrigações acima dispostas, não afastam as obrigações previstas no edital.

CLÁUSULA NONA: DOS ENCARGOS SOCIAIS E TRABALHISTAS

9.1. Todos os encargos sociais e trabalhistas, resultantes do presente termo, serão de inteira responsabilidade da CONTRATADA. Assim, a CONTRATADA reconhece, desde já, que os débitos trabalhistas e sociais advindos do presente instrumento serão arcados, única e exclusivamente, pela mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA: DOS TRIBUTOS

10.1. O valor deste Termo engloba todo e qualquer tributo, sendo que a retenção e pagamento de quaisquer impostos e/ou taxas ficarão a cargo e sob responsabilidade do CONTRATANTE, sempre que as disposições legais pertinentes assim o exigirem.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As receitas provenientes das contratações integrarão o orçamento do Município exercício 2025 na Rubrica da receita:
001 02 22210101, Ficha 00120, Fonte 1755.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DA FISCALIZAÇÃO

12.1. O CONTRATANTE exercerá ampla fiscalização ante a prestação dos serviços objeto deste Termo, por si, ou por terceiros indicados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DAS PENALIDADES

13.1. Das infrações e sanções aplicáveis aos contratados quando:

a) Dar causa à inexecução parcial do Termo de Credenciamento;

I - Advertência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

b) Dar causa à inexecução parcial do Termo de Credenciamento que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de 2(dois) anos

c) Dar causa à inexecução total do Termo de Credenciamento;

I - Multa no percentual de 20% do valor contratado;

II - Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de 2(dois) anos

d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

I - Multa no percentual de 20% do valor contratado;

II - Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de 3(três) anos

e) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar pelo período de 4(quatro) anos.

f) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar pelo período de 4(quatro) anos.

g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar pelo período de 4(quatro) anos.



13.2. As multas serão calculadas sobre o montante não adimplido do termo;

13.3. A aplicação das sanções pecuniárias estabelecidas nos itens anteriores não afasta a responsabilidade da CONTRATADA por eventuais prejuízos causados à CONTRATANTE ou a terceiros e nem aos ditames penais previstos na Lei 14.133/21, em decorrência da imperfeita execução do serviço contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA EXTINÇÃO

14.1. O presente termo poderá ser extinto em qualquer tempo, seja amigavelmente, judicialmente ou através de ato unilateral e escrito do CONTRATANTE, nos termos do art. 104 e seguintes da Lei Federal nº. 14.133/21, assegurado o contraditório e ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOS PRIVILÉGIOS DO CONTRATANTE

15.1. A CONTRATADA reconhece que o CONTRATANTE é agente de interesse público, motivo pelo qual admite que quaisquer dúvidas na interpretação deste Termo sejam dirimidas em favor dele.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

16.1. As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Ipatinga/MG para a composição de qualquer lide resultante deste Termo, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Integram o presente termo, para todos os fins de direito, o Edital de Credenciamento que lhe deu origem e respectivos anexos, especificados no preâmbulo deste, cujas cláusulas e condições são interdependentes e complementares entre si.

17.2. Os casos omissos no presente instrumento serão resolvidos de conformidade com a Lei Federal nº 14.133/21 e alterações posteriores.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

E, por estarem assim, acordados e contratados, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas signatárias.

XXXXXXX, xxx de xxxxxxxxxxxxxx de 2025.

CONTRATANTE

CONTRATADA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

PROCESSO DE COMPRAS Nº. 140/2025

INEXIGIBILIDADE Nº. 026/2025

CREDENCIAMENTO ELETRÔNICO Nº. 007/2025

ANEXO V - MINUTA DE CONTRATO

SE PESSOA JURÍDICA:

Contrato que celebram entre si o Município de Santana do Paraíso/MG, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, com sede Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso/MG, inscrito no CNPJ sob o n.º 38.515.573/0001-20, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Reinaldo Luiz Santos, inscrito no CPF sob o n.º, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE e a empresa, inscrita no CNPJ sob o n.º., situado à Rua, bairro, no Município de/MG - CEP:-....., doravante denominado simplesmente CONTRATADO(A), neste ato representado por, inscrito no CPF sob o n.º, têm entre si certo e ajustado a contratação de prestação do(s) serviço(s), cujo(s) objeto(s) encontra(m)-se mencionado(s) na Cláusula Primeira, tudo nos termos da **Processo Licitatório nº. 140/2025 - Credenciamento nº. 007/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº. 026/2025**, regendo-se pelo disposto na Lei nº 14.133/2021 e pelas cláusulas e condições adiante enunciadas:

SE PESSOA FÍSICA:

Termo que fazem entre si o Município de Santana do Paraíso/MG, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE, com sede Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso/MG, inscrito no CNPJ sob o n.º 38.515.573/0001-20, neste ato representado pelo Secretário Municipal de Administração, Sr. Reinaldo Luiz Santos, inscrito no CPF sob o n.º, doravante denominado simplesmente CONTRATANTE e a pessoa física, inscrita no CPF sob o n.º., residente à Rua, bairro, no Município de/MG - CEP:-....., doravante denominado simplesmente CONTRATADO(A), têm entre si certo e ajustado a



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

contratação de prestação do(s) serviço(s), cujo(s) objeto(s) encontra(m)-se mencionado(s) na Cláusula Primeira, tudo nos termos da **Processo Licitatório nº. 140/2025 - Credenciamento nº. 007/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº. 026/2025**, regendo-se pelo disposto na Lei nº 14.133/2021 e pelas cláusulas e condições adiante enunciadas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Credenciamento de leiloeiros oficiais para a prestação de serviços para alienação de bens imóveis, de propriedade do Município de Santana do Paraíso/MG, com autorização legislativa para alienação, sendo responsabilidade do profissional todos os atos necessários à organização do certame, divulgação, visitação, realização do leilão, prestação de contas, e acompanhamento da entrega dos bens, com transferência de propriedade, sendo o leilão realizado por meio de licitação na modalidade de leilão público.

CLÁUSULA SEGUNDA - BASE LEGAL

2.1. O presente Termo tem origem no **Processo Licitatório nº. 140/2025 - Credenciamento nº. 007/2025 - Inexigibilidade de Licitação nº. 026/2025**, fundamentada no art. 79, I, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PREÇO

3.1. A comissão de despesas do leiloeiro será paga pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação.

CLÁUSULA QUARTA - DAS ESPECIFICAÇÕES

4.1. Compete ao Leiloeiro Credenciado contratado:

4.1.1. Apresentar três laudos de avaliação de imóveis, confeccionados nos termos da NBR 14653 ou Norma Brasileira de Avaliação de Bens, em até 15 dias após assinatura do Contrato, que apresentará os imóveis que serão leiloados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

4.1.2. Divulgar a realização dos leilões agendados, excetuando-se as publicações de ordem legal que serão realizadas e custeadas pela Administração.

4.1.3. Disponibilizar de plataforma virtual que permita a realização de leilões virtuais pela rede mundial de computadores.

4.1.4. A utilização de plataforma virtual deverá ser gratuita, ficando impedida a cobrança de qualquer valor a título de inscrição e/ou utilização.

4.1.5. Disponibilizar representante(s) para acompanhar o período de visitação dos interessados nos bens contemplados no certame;

4.1.6. Conferir as informações e documentos recebidos, ainda que obtidas de repartições públicas ou de terceiros, efetuando todas as correções aplicáveis, sob sua inteira responsabilidade, na forma da lei;

4.1.7. Disponibilizar catálogos pertinentes ao leilão os quais deverão estar disponíveis no site do leiloeiro oficial no mínimo em 15 (quinze) dias que antecedem o certame, bem como fornecidos à Administração para permitir a publicação nos meios oficiais. A ausência de divulgação da descrição correta e restrições que recaiam sobre os bens são de inteira responsabilidade do leiloeiro oficial;

4.1.8. Confeccionar ou disponibilizar eletronicamente os catálogos do Leilão; se impressos, em papel com boa qualidade. Os catálogos, tanto os impressos quanto os eletrônicos, deverão conter informações, sob exclusiva responsabilidade do CONTRATADO, sendo no mínimo:

- a) Descrição correta dos bens, débitos, ônus, gravames e quaisquer restrições incidentes;
- b) Órgão/Entidade promotor do Leilão;
- c) Data do Leilão, com horário de início e previsão de término;
- d) Local do Leilão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

e) Local de visitação dos bens, com data, horário de início e término das visitas;

f) Endereço eletrônico próprio para visualização dos bens e para realização do certame;

g) Endereço do escritório, telefones e e-mails de contato do leiloeiro, para dirimirem-se dúvidas e realizarem-se os atendimentos aos arrematantes e à Contratante;

h) Informações e condições Gerais sobre o Leilão (Resumo do Edital de Leilão);

i) Listagem dos bens imóveis do Leilão, constando o nº do lote, quadra, bairro, metragem, registro, gravames e valor do lance inicial;

4.2. DO PROCEDIMENTO

4.2.1. Os lotes dos bens que irão à leilão deverá ser arrematados eletronicamente.

4.2.2. Todo o conteúdo de instruções para cadastro de participação, oferta de lances e orientações técnicas deverão ser através da plataforma eletrônica disponibilizada pelo leiloeiro.

4.2.3. A participação no leilão realizado na forma eletrônica, em quaisquer de suas fases, implica responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao certame, ainda que representado por intermédio de procurador.

4.2.4. Os interessados efetuarão sucessivos lances eletrônicos, a partir do valor mínimo definido para cada lote, considerando-se arrematante o licitante que fizer o MAIOR LANCE POR LOTE.

4.2.4.1. Os intervalos dos lances serão fixos e definidos por lote.

4.2.4.2. Uma vez realizado o lance, não se admitirá a sua desistência.

4.2.4.3. Na sucessão de lances, a diferença do valor não poderá ser inferior à estabelecida pela Leiloeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

4.2.4.4. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, registrando-se no sistema aquele que for recebido primeiro.

4.2.5. Encerrada a etapa de lances, o leiloeiro e/ou plataforma por este utilizada, informará o vencedor e adjudicará o lote ao arrematante, que será notificado por meio da plataforma ou do e-mail cadastrado para fins de providências de pagamento.

4.2.6. Declarado o vencedor, o Leiloeiro estabelecerá o prazo de até 10 (dez) minutos para que os licitantes manifestem pela intenção de apresentação de recursos.

4.2.7. Ao dar o lance, todo participante reconhece a íntegra do Edital, bem como o valor ofertado e as despesas ou multas que venham a incidir sobre o bem, como líquido, certo e exigível, desde já, dando seu ciente e ordem para protesto e acionamento judicial posterior.

4.2.8. Os lances serão intransferíveis.

4.2.9. O licitante que descumprir com as suas obrigações e pagamentos poderá ser declarado inidôneo impossibilitando sua participação em outros leilões.

4.2.10. É PROIBIDO AO ARREMATANTE, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da transferência do mesmo, no prazo legal estabelecido neste TERMO DE REFERENCIA.

4.2.11. Não será aceita a desistência do arrematante comprador quanto aos lances ofertados.

4.3. DO PAGAMENTO E CONTRATAÇÃO

4.3.1. DO PAGAMENTO PELO ARREMATANTE

4.3.1.1. O valor do sinal, correspondente a no mínimo 5% (cinco por cento) do valor do lance mínimo, será pago pelo arrematante a título de garantia de contratação, no período de até 24 h (vinte e quatro horas) após a assinatura da respectiva ata, lavrada pelo leiloeiro no encerramento do leilão, obrigando-se ainda o licitante ao pagamento do restante no prazo e forma abaixo estipulados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

O valor pago a título de sinal deverá ser depositado, pelo licitante, na conta corrente do Poder Executivo, sendo:

Banco do Brasil

Agência: 1009-X

Conta Corrente: 106683-8

CNPJ: 38.515.573/0001-20.

4.3.1.1.1. A não liberação dos valores depositados a título de sinal na conta do Município caracterizará a desistência da proposta, com a consequente imposição de multa no percentual de 10% (dez por cento) sobre o preço ofertado, aplicando-se, no que couber, o disposto no edital, sem prejuízo das penalidades administrativas legalmente previstas.

4.3.2. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o complemento do preço será efetuado no ato da assinatura do Termo de Adjudicação, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante depósito do valor respectivo na conta corrente supramencionada.

4.3.3. Na hipótese de pagamento à vista com recursos do FGTS ou de financiamento, será assinado CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA previsto no Edital, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante apresentação de documentos que comprovem haver o licitante vencedor requerido, conforme o caso, o competente financiamento bancário ou a utilização de recursos do FGTS para a liquidação do saldo restante do preço por ele oferecido no leilão.

4.3.4. Não efetuada a liberação dos recursos do FGTS e/ou do financiamento bancário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

4.3.5. O prazo previsto no item anterior poderá ser prorrogado por igual período, caso o arrematante comprove que o processo de aprovação de financiamento esteja em análise pela instituição financeira, ou suspenso até a resolução de eventual restrição cuja responsabilidade seja do vendedor. O prazo previsto também poderá ser prorrogado, a critério da MGI, na hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável, sem prejuízo da incidência de correção monetária pela variação do INPC - Índice Nacional de Preços ao Consumidor - IBGE.

4.3.6. O oferecimento de lance, especialmente quando for visado o pagamento do imóvel com recursos do FGTS e/ou financiamento bancário, implica a plena ciência de todas as condições constantes do Edital e seus anexos, bem como das cláusulas, condições e exigências que regem a utilização do FGTS e do financiamento bancário.

4.3.7. Caso o valor complementar do lance não seja integralmente coberto pelo financiamento e/ou pelos recursos do FGTS, o licitante deverá promover o pagamento da quantia remanescente com recursos próprios, mediante depósito do valor respectivo na conta descrita no item 6.3.1.1., contados a partir do recebimento da convocação.

4.3.8. Independentemente da forma de pagamento escolhida pelo comprador, ficarão a seu encargo todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, e outras, acaso devidas.

4.3.9. No prazo de 60 (sessenta) dias contados da assinatura do TERMO DE ADJUDICAÇÃO ou do CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, o licitante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e, principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa correspondente ao valor atualizado do sinal, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas neste Edital e na Lei n.º 14.133/2021,



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do Leiloeiro, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

4.3.10. No caso de pagamento com recursos oriundos de financiamento ou do FGTS, o comprador deverá comprovar o registro do Contrato de Compra e Venda do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da respectiva assinatura, sob pena do previsto no item 4.3.4.

4.3.11. Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o comprador deverá requerer o registro da escritura no prazo de até 30 (trinta) dias após a sua assinatura e terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas úteis após o registro da escritura definitiva, para informá-lo ao leiloeiro, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.3.12. Não caberá ao Município ou ao Leiloeiro qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel, assim como, quando for o caso, de eventuais despesas ou atos necessários para a desocupação do mesmo, que correrão por conta e iniciativa do adquirente.

CLÁUSULA QUINTA - DA VIGÊNCIA

5.1. O Contrato terá validade de xx de xxxxx de 2025 até xx de xxxxxx de 2025.

CLÁUSULA SEXTA - DO PRAZO DE EXECUÇÃO E DAS OBRIGAÇÕES

6.1. O prazo máximo para execução da prestação de serviço é de 180 (cento e oitenta) dias, contados da sessão de sorteio, sendo:

6.1.1. Apresentar três laudos de avaliação de imóveis, confeccionados nos termos da NBR 14653 ou Norma Brasileira de Avaliação de Bens, em até 15 dias após assinatura do Contrato, que apresentará os imóveis que serão leiloados;

6.1.2. Envio da minuta de Edital de Leilão para análise e aprovação em até 30 dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

6.2. O leiloeiro será o responsável pelo recolhimento de impostos, taxas, contribuições à previdência Social, encargos trabalhistas, prêmios de seguro, emolumentos e demais despesas que se façam necessárias à execução dos serviços contratados, conforme a legislação vigente.

6.3. Elaborar Termo de Referência a ser publicado juntamente com o Aviso do Edital de Licitação na modalidade Leilão pelo Município no Diário Oficial Eletrônico do Município.

6.4. Os serviços a serem prestados pelo Leiloeiro Oficial abrangem a análise presencial, valoração dos bens (que deverá ser ratificada pela Comissão de Alienação), registro fotográfico, verificação de ônus e débitos, desembaraço de documentos, divulgação e realização de leilões de bens imóveis de propriedade deste Município, com autorização legislativa.

6.4.1. A primeira visita técnica para início dos trabalhos deverá ocorrer em até cinco dias úteis após a sessão de sorteio.

6.5. O Leiloeiro Oficial deverá orientar o arrematante quanto aos procedimentos referentes ao pagamento do bem arrematado.

6.6. O Leiloeiro Oficial deverá entregar à Comissão de Alienação deste Município, Ata de Leilão em até 05 (cinco) dias úteis após a realização da sessão pública do certame, contendo, dentre outras as seguintes informações:

- a) nome completo/razão social, CPF/CNPJ e nº. de identidade, endereço e telefone do arrematante vencedor;
- b) valor do lance vencedor ofertado;
- c) demais fatos relevantes ocorridos no Leilão, inclusive a não ocorrência de lance para determinado bem, quantidade de lotes arrematados, quantidade de lotes não arrematados.

6.7. A contratada deverá prestar orientações e esclarecimentos gerais quando da fiscalização por meio da Comissão de Alienação.

6.8. A Contratada é obrigada a cumprir os atos constante na legislação específica de leiloeiro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

6.9. O leiloeiro contratado deverá disponibilizar equipe técnica qualificada, devidamente registrada, para a prestação dos serviços, bem como materiais e equipamentos necessários à execução das atividades relativas à contratação.

6.10. A contratada é responsável pelo seu deslocamento, refeições, acomodações, caso seja necessário permanência no município de Santana do Paraíso/MG, em todas as fases da realização do leilão.

6.11. A contratada é responsável pelo acompanhamento dos interessados à vistoria dos bens.

6.12. A contratada é obrigada a realizar os serviços conforme o acordado neste Termo de Referência estabelecido pela CONTRATANTE.

6.13. A contratada é obrigada a responsabilizar-se integralmente pela qualidade do serviço fornecido, cumprindo as disposições legais que interfiram em sua execução.

6.14. A contratada deverá designar por escrito, no ato do recebimento do Contrato, preposto que tenha poder para resolução de possíveis ocorrências durante fornecimento dos serviços contratados.

6.15. A contratada é obrigada a responsabilizar-se pelos danos causados diretamente ao CONTRATANTE ou a terceiros, decorrente de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade, a fiscalização do CONTRATANTE em seu acompanhamento.

6.16. A contratada deverá atender aos critérios de qualidade ambiental, sustentabilidade socioambiental, respeitando as normas de proteção ao meio ambiente e também será responsável pela destinação correta de todos os resíduos gerados na execução dos serviços.

6.17. A contratada é obrigada a manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições exigidas para a habilitação na licitação, ou para a qualificação, na contratação direta.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

6.18. A contratada é responsável por todos os procedimentos até a entrega definitiva dos bens ao arrematante, nos termos da lei.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO CONTRATANTE

7.1. Constituem obrigações e responsabilidades do CONTRATANTE:

- a) Fornecer à CONTRATADA, em tempo hábil, todos os elementos necessários à execução do serviço a ser prestado;
- b) Fiscalizar a execução dos serviços contratados;
- c) Impugnar, fundamentadamente, o mapa de atendimento de serviços prestados, indicando as divergências encontradas;
- d) Efetuar nas datas aprazadas os pagamentos pelos serviços prestados.

CLÁUSULA OITAVA - OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA CONTRATADA

8.1. Constituem obrigações e responsabilidades da CONTRATADA:

- a) Prestar os serviços dentro das exigências mínimas impostas e segundo as especificações e determinações técnicas aplicáveis, respondendo por sua qualidade;
- b) Não transferir ou ceder a outrem, no todo ou em parte, o objeto do presente Termo, exceto, quando previamente autorizado pela CONTRATANTE;
- c) Assumir, como exclusivamente seus, os riscos e as despesas decorrentes da prestação dos serviços necessários à boa e perfeita execução do objeto deste Termo;
- d) Submeter-se às regras de funcionamento da CONTRATANTE;
- e) Respeitar, rigorosamente, na execução deste termo, a legislação trabalhista, fiscal e previdenciária, bem como as normas de higiene e segurança, por cujos encargos responderá unilateralmente;
- f) Manter, durante todo o prazo de execução do termo, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições que ensejaram sua habilitação na licitação que deu origem ao presente instrumento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

g) Prestar todos os esclarecimentos solicitados pelo CONTRATANTE, cujas reclamações se obriga a atender pronta e irrestritamente;

h) Cientificar ao CONTRATANTE a ocorrência de qualquer fato que interfira na execução normal do serviço, sugerindo as medidas necessárias a sua correção;

Arcar com o pagamento de todas as obrigações fiscais, tributárias, previdenciárias, sociais e trabalhistas oriundas da execução dos serviços objeto do presente termo, comprovando mensalmente ao CONTRATANTE, o respectivo pagamento.

8.2. As obrigações acima dispostas, não afastam as obrigações previstas no edital.

CLÁUSULA NONA - DOS ENCARGOS SOCIAIS E TRABALHISTAS

9.1. Todos os encargos sociais e trabalhistas, resultantes do presente termo, serão de inteira responsabilidade da CONTRATADA. Assim, a CONTRATADA reconhece, desde já, que os débitos trabalhistas e sociais advindos do presente instrumento serão arcados, única e exclusivamente, pela mesma.

CLÁUSULA DÉCIMA - DOS TRIBUTOS

10.1. O valor deste Termo engloba todo e qualquer tributo, sendo que a retenção e pagamento de quaisquer impostos e/ou taxas ficarão a cargo e sob responsabilidade do CONTRATANTE, sempre que as disposições legais pertinentes assim o exigirem.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

11.1. As receitas provenientes das contratações integrarão o orçamento do Município exercício 2025 na Rubrica da receita:

001 02 22210101, Ficha 00120, Fonte 1755.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

12.1. O CONTRATANTE exercerá ampla fiscalização ante a prestação dos serviços objeto deste Termo, por si, ou por terceiros indicados.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DAS PENALIDADES

13.1. Das infrações e sanções aplicáveis aos contratados quando:

a) Dar causa à inexecução parcial do Termo de Credenciamento;

I - Advertência;

b) Dar causa à inexecução parcial do Termo de Credenciamento que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de 2(dois) anos

c) Dar causa à inexecução total do Termo de Credenciamento;

I - Multa no percentual de 20% do valor contratado;

II - Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de 2(dois) anos

d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;

I - Multa no percentual de 20% do valor contratado;

II - Impedimento de licitar e contratar pelo prazo de 3(três) anos

e) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar pelo período de 4(quatro) anos.

f) Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

II - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar pelo período de 4(quatro) anos.

g) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

I - Multa no percentual de 30% do valor contratado;

II - Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar pelo período de 4(quatro) anos.

13.2. As multas serão calculadas sobre o montante não adimplido do termo;

13.3. A aplicação das sanções pecuniárias estabelecidas nos itens anteriores não afasta a responsabilidade da CONTRATADA por eventuais prejuízos causados à CONTRATANTE ou a terceiros e nem aos ditames penais previstos na Lei 14.133/21, em decorrência da imperfeita execução do serviço contratado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA: DA EXTINÇÃO

14.1. O presente termo poderá ser extinto em qualquer tempo, seja amigavelmente, judicialmente ou através de ato unilateral e escrito do CONTRATANTE, nos termos do art. 104 e seguintes da Lei Federal nº. 14.133/21, assegurado o contraditório e ampla defesa.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: DOS PRIVILÉGIOS DO CONTRATANTE

15.1. A CONTRATADA reconhece que o CONTRATANTE é agente de interesse público, motivo pelo qual admite que quaisquer dúvidas na interpretação deste Termo sejam dirimidas em favor dele.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DO FORO

16.1. As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Ipatinga/MG para a composição de qualquer lide resultante deste Termo, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTANA DO PARAÍSO

CNPJ 38.515.573/0001-20 - Inscrição Estadual: Isenta

Rua Dona Amélia, 71, Centro, Santana do Paraíso - MG

CEP 35179000 - Fone (31) 3251-7500

Fls.: _____

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. Integram o presente termo, para todos os fins de direito, o Edital de Credenciamento que lhe deu origem e respectivos anexos, especificados no preâmbulo deste, cujas cláusulas e condições são interdependentes e complementares entre si.

17.2. Os casos omissos no presente instrumento serão resolvidos de conformidade com a Lei Federal nº 14.133/21 e alterações posteriores.

E, por estarem assim, acordados e contratados, assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma na presença das testemunhas signatárias.

XXXXXXX, xxx de xxxxxxxxxxxxxx de 2025.

Reinaldo Luiz Santos
Secretário Municipal de
Administração
CONTRATANTE

Xxxxxxxxxxxxxx
xxxxxxxxxxxxxxxxxx
CONTRATADA

Testemunhas:

Nome: _____ Nome: _____

CPF nº. _____ CPF nº. _____