



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

TERMO DE REFERÊNCIA

SOLICITANTE:

SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA – DIRETORIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

PARÂMETROS:

Forma de Realização	Eletrônico	Não eletrônico
LEILÃO	Sim	Não

1. DA DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1. Constitui objeto do presente termo de referência a alienação, mediante licitação na modalidade Leilão, de áreas públicas de propriedade do Município de Lagoa Santa, situados no Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira, devidamente descritos e caracterizados no Anexo I deste Termo.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A Prefeitura de Lagoa Santa, visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como à arrecadação de recursos financeiros para demandas de investimentos programados, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação aos imóveis públicos, utiliza a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos seus objetivos.

2.2. Note-se que o Município detém o domínio de diversos imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, na forma prevista pelo Código Civil, em seu art. 99, III.

2.3. Dessa forma, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração. Nessa esteira, o presente termo de referência trata do procedimento de alienação de áreas públicas que integram o patrimônio municipal, que se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de destinação prevista no Código Civil, em



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

seu art. 101, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.

2.4. Além disso, o mesmo imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, pode acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.

2.5. A alienação justifica-se pela inobservância de utilidade pública para a manutenção do imóvel na carteira patrimonial do município, visando a execução de obras em complexos esportivos do município, atendendo ao interesse público.

2.6. O presente certame reger-se-á pelas disposições da Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei 14.133/21); pelo Decreto 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, bem como pela Instrução Normativa do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI nº. 55/2022 e ainda, com os termos deste Termo de Referência e seus Anexos.

2.7. A área foi objeto de avaliação prévia realizada por empresa idônea contratada e sua alienação foi autorizada pelo Legislativo Municipal por meio da Lei nº 5.725 de 05 de dezembro de 2025.

3. DEMONSTRAÇÃO DA AUSÊNCIA DE FUNÇÃO SOCIAL DAS ÁREAS

A função social da propriedade pública exige que o bem esteja afeto a uma finalidade pública atual ou futura claramente identificada, que seja compatível com o planejamento urbano, que atenda às necessidades coletivas reais e possa gerar utilidade social, econômica ou ambiental. Em se tratando de áreas do Distrito Industrial é possível fundamentar:

3.1. Inexistência de uso público atual:

- As áreas encontram-se sem destinação específica, não abrigam equipamentos públicos, não servem à circulação, ao lazer, à educação, à saúde ou a qualquer outra política pública.
- Não há registros de projetos municipais em andamento que dependam dessas áreas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

3.2. Inexistência de uso público futuro:

- O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo não preveem, para aquela região, a implantação de equipamentos públicos essenciais.
- A localização em zona industrial não é compatível com escolas, unidades de saúde, praças ou equipamentos de convivência.
- A expansão urbana prevista não demanda reserva de áreas institucionais naquele ponto específico.

3.3. Ausência de utilização:

- As áreas permanecem ociosas há anos, sem qualquer ocupação pública ou comunitária.
- A manutenção dessas áreas gera custo ao município (limpeza, fiscalização, prevenção de invasões) sem contrapartida social.

3.4. Risco de degradação e ocupações irregulares:

- Descarte irregular de resíduos.
- Ocupações clandestinas.
- Insegurança e degradação ambiental.

4. DEMONSTRAÇÃO DO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO

4.1. Fomento ao desenvolvimento econômico

- A alienação permitirá a instalação de novas empresas no distrito industrial, gerando:
 - empregos diretos e indiretos.
 - aumento da arrecadação (ISS, IPTU, taxas).
 - dinamização da economia local.

4.2. Racionalização do patrimônio público

Rua São João, 290, Centro – CEP: 33230-103, Lagoa Santa/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

- Manter bens improdutivos contraria os princípios da eficiência e da economicidade.
- A alienação converte um ativo ocioso em receita imediata e em atividade econômica futura.

4.3. Adequação ao planejamento urbano

- A vocação da área é industrial, não institucional.
- A alienação permite que o uso do solo seja compatível com a função econômica prevista no zoneamento.

4.4. Redução de custos públicos

- A manutenção de áreas ociosas gera despesas contínuas.

Dessa forma, a alienação elimina esse custo e transfere ao particular a responsabilidade pela manutenção e uso adequado.

5. DEMONSTRAÇÃO DA AUSÊNCIA DE PREJUÍZO URBANÍSTICO OU SOCIAL

5.1. Ausência de impacto negativo sobre equipamentos públicos

- A região já é atendida por equipamentos públicos suficientes.
- A demanda por serviços públicos não depende da manutenção dessas áreas.

5.2. Compatibilidade com o zoneamento

- A área está em Distrito Industrial, onde a implantação de equipamentos públicos é inadequada ou incompatível com:
 - tráfego pesado;
 - ruído;
 - risco industrial;
 - logística de cargas.

5.3. Não compromete necessidades futuras da população

Rua São João, 290, Centro – CEP: 33230-103, Lagoa Santa/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

- O Plano Diretor não prevê expansão de equipamentos públicos naquela região.
- Outras áreas institucionais permanecem disponíveis em zonas adequadas.

6. DEMONSTRAÇÃO DE QUE A ALIENAÇÃO É A SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

6.1. Alternativas que foram avaliadas:

- Manutenção: mantém o passivo e não gera benefício social.
- Concessão ou permissão de uso: não desperta interesse privado devido à localização e ao tipo de atividade.
- Afetação para equipamento público: incompatível com o zoneamento industrial.

6.2. A Alienação é uma alternativa que gera as seguintes possibilidades:

- Gera receita imediata;
- Atrai investimentos;
- Reduz custos;
- Dinamiza o distrito industrial;
- Atende ao planejamento urbano.

6.3. Portanto, a alienação visa:

- **Fomento Econômico:** Atrair novos investimentos e empresas para a região.
- **Eficiência Patrimonial:** Reduzir custos de manutenção, vigilância e limpeza de terrenos subutilizados.
- **Arrecadação:** Gerar recursos para o erário, conforme autorizado pela Lei nº 5.725/25.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

7. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1. O objeto deste Termo de Referência é a realização do leilão para alienação dos bens imóveis pertencentes à Administração, respeitando a legislação vigente e as normas internas aplicáveis.

7.2. As áreas institucionais serão organizadas em lotes, conforme critérios de tipologia. Serão disponibilizadas informações detalhadas, incluindo fotografias e descrição técnica, as quais estarão acessíveis na plataforma eletrônica do leiloeiro oficial do município.

7.3. Os terrenos estão localizados no Distrito Industrial Genesco Aparecido em Lagoa Santa, conforme descrito no Anexo I e permanecerão disponíveis para visita pública após a publicação do edital, no horário das 9h às 16h, após prévio agendamento na Diretoria de Desenvolvimento Econômico (31) 3688-1300 Ramal 1855 – (31) 99321-0161 (Whatsapp) ou mediante agendamento com o Leiloeiro pelo telefone 0800 278 7431.

7.4. O leilão será realizado na modalidade on-line, mediante o recebimento de lances por meio do site www.danielgarcialeiloes.com.br, pelo Leiloeiro Público Oficial **Daniel Elias Garcia**, matrícula JUCEMG nº 1253.

7.5. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para sua realização, de forma online, devendo, neste caso, acessar o site com seu login e senha.

7.6. Durante a sessão pública eletrônica, os participantes poderão apresentar seus lances conforme regras definidas, observando valores mínimos para cada lote.

8. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

8.1. Modalidade e Critério de Julgamento

8.1.1. Modalidade: Leilão.

8.1.2. Critério de julgamento: Maior lance

8.1.3. Observância a Legislação pertinente: Lei 14.133/2021, pelo Decreto 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, bem como pela Instrução Normativa do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI nº. 55/2022.

8.1.4. Interesse Público: justificado pela expansão do polo industrial, com a atração de novos investimentos para o município, gerando emprego e renda.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

- 8.1.5.** Desafetação: A alienação das áreas conta autorização prévia do legislativo por meio da Lei nº 5.725/25 e os recursos oriundos do Leilão deverão ser destinados à execução de obras em complexos esportivos do município.
- 8.1.6.** Avaliação Prévia: Os lotes foram avaliados por empresa idônea que realizou pesquisa de mercado para compor o preço das áreas institucionais. Serão devidamente disponibilizados as plantas, matrículas e os respectivos laudos de avaliação.
- 8.1.7.** O Leilão deverá ser devidamente publicado, respeitando os prazos legais, dando transparência e ampla publicidade, garantindo a competitividade do certame. Também o leilão será realizado por Leiloeiro Oficial do Município, devidamente credenciado e habilitado para a função.

9. DAS CONDIÇÕES PARA PARTICIPAR DO LEILÃO

- 9.1.** Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços e Negativa Municipal.
- 9.2.** Poderão participar do leilão, pessoas jurídicas ou físicas, devidamente inscritas no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ e Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, respectivamente, possuidoras de documento de identidade, maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipadas, ou seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato (esta com firma reconhecida), ou cópia devidamente autenticada em cartório.
- 9.3.** Pessoa Física - RG e CPF. Comprovante de Endereço.
- 9.4.** Pessoa Jurídica - cópia do cartão de inscrição no CNPJ devidamente autenticado em cartório, dos atos constitutivos e alterações, inscrição estadual, cópia do comprovante de endereço e dos documentos pessoais de seu representante legal, quando for o caso.
- 9.5.** Para participar os interessados deverão ter concluído seu credenciamento prévio em até 48 horas antes do leilão no site www.danielgarcialeiloes.com.br.
- 9.6.** Os licitantes serão responsáveis pela fidelidade e pela legitimidade das informações e dos documentos apresentados, em qualquer momento ou fase do processo licitatório.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

9.7. A não apresentação dos documentos especificados neste edital implicará na imediata desqualificação do interessado para participação no leilão, em qualquer das modalidades aqui previstas.

9.8. Estarão impedidos de participar deste leilão:

9.8.1. Autor do anteprojeto, do projeto básico ou do projeto executivo, pessoa física ou jurídica, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ele relacionados;

9.8.2. Empresa, isoladamente ou em consórcio, responsável pela elaboração do projeto básico ou do projeto executivo, ou empresa da qual o autor do projeto seja dirigente, gerente, controlador, acionista ou detentor de mais de 5% (cinco por cento) do capital com direito a voto, responsável técnico ou subcontratado, quando a licitação versar sobre obra, serviços ou fornecimento de bens a ela necessários;

9.8.3. Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;

9.8.4. Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, devendo essa proibição constar expressamente do edital de licitação.

9.8.5. Empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da [Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976](#), concorrendo entre si;

9.8.6. Pessoa física ou jurídica que, nos 5 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração de trabalho infantil, por submissão de trabalhadores a condições análogas às de escravo ou por contratação de adolescentes nos casos vedados pela legislação trabalhista.

9.8.7. Ficam ainda impedidos de participar do leilão Servidores Públicos da Prefeitura do Município de Lagoa Santa/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

10. DA GESTÃO E ACOMPANHAMENTO DOS LOTES ARREMATADOS

10.1. Dos atores:

10.1.1. O acompanhamento do Leilão e posteriormente na entrega dos imóveis será conferido aos servidores:

I - José Leopoldo Melo Corrêa – matrícula nº 000175;

II - Abdala Dias Junior – matrícula nº 291166;

III - Renato Batista Rodrigues; – matrícula nº 010572;

a. Da comunicação:

10.2.1. A comunicação entre as partes, relativa a este processo, ocorrerá exclusivamente por meio eletrônico, utilizando-se os canais oficiais da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa, do leiloeiro e o correio eletrônico indicado.

10.2.2. Considera-se válida a comunicação realizada por esses meios, independentemente de confirmação de leitura. Os participantes deverão manter seus dados de contato atualizados e verificar regularmente os canais oficiais, sob pena de presunção de ciência dos atos comunicados.

b. Da fiscalização técnica:

10.3.1. A fiscalização técnica consistirá no acompanhamento e verificação do correto andamento do processo de leilão dos bens imóveis, assegurando o cumprimento das condições estabelecidas neste Termo de Referência e posteriormente no Edital, especialmente quanto:

10.3.1.1. À ampla divulgação das áreas e das condições do leilão nos canais oficiais;

10.3.1.2. À observância da legislação vigente e das normas aplicáveis à alienação de bens públicos.

10.3.2. A fiscalização técnica será realizada pelos servidores abaixo:

I - José Leopoldo Melo Corrêa – matrícula nº 000175;

II - Abdala Dias Junior – matrícula nº 291166;

III - Renato Batista Rodrigues; – matrícula nº 010572;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

10.4. Da fiscalização Administrativa:

10.4.1. A fiscalização administrativa consistirá no acompanhamento do cumprimento das etapas previstas para a realização do leilão, incluindo o controle da publicidade dos atos, da documentação exigida, dos prazos definidos no cronograma e das providências cabíveis em caso de descumprimento das condições estabelecidas.

11. DOS BENS A SEREM LEILOADOS

11.1. Os lotes a serem leiloados estão devidamente descritos abaixo:

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR INICIAL (PREÇO MÍNIMO)
01	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 03, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA ALDO BAGGIO, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.500,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM A RUA TRÊS; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 03-A; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 02; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM O LOTE N. 11, MATRICULADO SOB O N. 26.743 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	R\$ 787.675,00
02	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 03-A, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA ALDO BAGGIO, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.500,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM A RUA TRÊS; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 04; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 03; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM O LOTE N. 12, MATRICULADO SOB O N.	R\$ 787.675,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

	26.744 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	
03	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 04, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA ALDO BAGGIO, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.530,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 35,79M, COM A RUA TRÊS; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 04-A; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 03-A; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 35,79M, COM O LOTE N. 13, MATRICULADO SOB O N. 26.745 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	R\$ 797.127,10
04	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 04-A, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA ALDO BAGGIO, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.500,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 26,71M, COM A RUA TRÊS; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM A RUA SEIS; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 04; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 8,66M + 35,36M, COM O LOTE N. 14, MATRICULADO SOB O N. 26.746 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	R\$ 787.675,00
05	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 11, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA OLHOS D'ÁGUA, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.500,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM A RUA HUM; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 10; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM	R\$ 787.675,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

	O LOTE N. 12; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM O LOTE N. 03, MATRICULADO SOB O N. 26.749 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	
06	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 12, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA OLHOS D'ÁGUA, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.500,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM A RUA HUM; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 11; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 13; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 35,36M, COM O LOTE N. 03-A, MATRICULADO SOB O N. 26.750 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	R\$ 787.675,00
07	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 13, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA OLHOS D'ÁGUA, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 2.530,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 35,79M, COM A RUA HUM; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 12; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 14; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 35,79M, COM O LOTE N. 04, MATRICULADO SOB O N. 26.751 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	R\$ 797.127,10
08	01 (UM) TERRENO, CORRESPONDENTE AO LOTE N. 14, DA QUADRA "C", SITUADO A RUA OLHOS D'ÁGUA, NO DISTRITO INDUSTRIAL GENESCO APARECIDO DE OLIVEIRA, EM LAGOA SANTA/MG, COM A ÁREA DE 3.722,00m ² , CONFRONTANDO E DIVIDINDO: PELA FRENTE, NA EXTENSÃO DE 17,30M + 43,98m, COM A	R\$ 1.155.011,04



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

RUA HUM; PELA DIREITA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM O LOTE N. 13; PELA ESQUERDA, NA EXTENSÃO DE 70,71M, COM A RUA SEIS; E, PELOS FUNDOS, NA EXTENSÃO DE 8,66M + 35,34M, COM O LOTE N. 04-A, MATRICULADO SOB O N. 26.752 NO OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE LAGOA SANTA/MG.	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

12. DA VISITAÇÃO E DAS CONDIÇÕES DOS BENS

12.1. Os terrenos estão localizados no Distrito Industrial Genesco Aparecido em Lagoa Santa, conforme descrito no Anexo I e permanecerão disponíveis para visitação pública após a publicação do edital, no horário das 9h às 16h, após prévio agendamento na Diretoria de Desenvolvimento Econômico (31) 3688-1300 Ramal 1855 – (31) 99321-0161 (Whatsapp) ou mediante agendamento com o Leiloeiro pelo telefone 0800 278 7431.

12.2. As alienações são feitas em caráter “*AD-CORPUS*”, os bens relacionados para o leilão serão vendidos e entregues no **estado e condições em que se encontram e sem garantia**, não cabendo ao leiloeiro e a Prefeitura de Lagoa Santa/MG a responsabilidade por qualquer problema que venha a ser constatado, posteriormente, na constituição, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação dos bens, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer reclamação posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação, devendo, portanto, o arrematante considerar o disposto no dimensionamento do lance/proposta.

12.3. A inspeção física dos bens poderá ser efetuada conforme disposto no item 8.1, podendo o interessado se fazer acompanhar de um técnico ou profissional da área, para avaliar o bem de seu interesse, para tanto, foram deixadas datas para visitação pública, não podendo assim reclamar judicial ou extrajudicialmente sobre eventuais problemas relacionados as áreas públicas leiloadas.

12.4. Os interessados ficam cientes que, caso optem por não realizar a visitação, assumem total responsabilidade por não fazerem uso da faculdade de vistoriar os bens ofertados, havendo, desde já, presunção de que conhecem as condições e peculiaridades do objeto. Este leilão é de



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

interesse público e não se aplica ao Código de Defesa do Consumidor, ante a ausência de relação de consumo, vez que a Prefeitura Municipal e o Leiloeiro não se enquadram como fornecedor de produtos para o mercado de consumo.

13.5. As fotos divulgadas no site na internet: www.danielgarcialeiloes.com.br são meramente ilustrativas, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado dos bens ou influenciar a decisão de oferta de lances para arrematação de bens.

13. DOS IMÓVEIS

13.1. Compete ao interessado na arrematação, a verificação de eventuais restrições para construção, averbadas ou não na matrícula ou para construções futuras.

13.2. A formalização da definitiva Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser efetivada no prazo de trinta (30) dias, contados do pagamento integral do bem alienado.

13.3. Será de inteira responsabilidade do licitante vencedor, a partir da data da arrematação do imóvel, todas as eventuais despesas com averbações decorrentes da lavratura da escritura pública de compra e venda e seu registro, bem como de quaisquer outras averbações que sejam necessárias para efetivação da escritura pública de compra e venda.

13.4. Serão de responsabilidade do arrematante, despesas relativas à transferência dos imóveis, tais como pagamento de ITBI, foro, laudêmio, taxas, alvarás, certidões, escrituras, registros, emolumentos e outras despesas pertinentes.

13.5. Não serão de responsabilidade do arrematante débitos anteriores relativos ao IPTU, (art. 130, § único, do CTN).

13.6. Eventuais débitos condominiais, posteriores a data de arrematação, devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

13.7. Fica a encargo do arrematante eventual desocupação do imóvel, reformas que ocasionem alterações nas quantidades e/ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso, arcando o adquirente com as despesas decorrentes.

13.8. Ao(s) arrematante(s) compete(m) requerer; aos respectivos juízos e órgãos públicos, caso necessário, o levantamento de eventuais restrições, penhoras, hipotecas e baixas dos débitos tributários, existentes sobre o(s) bem(ns) arrematado(s), não cabe desistência, reclamações ou pedidos de ressarcimentos, pela demora de eventual cancelamento de tais ônus.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

13.9. Decorridos os 15 (quinze) dias corridos da assinatura da Escritura de Compra e Venda, a não transferência do lote implicará declaração de “ABANDONO” pelo arrematante, independente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo o direito aos bens arrematados, restando à Administração Pública a devida reincorporação ou destinação dos bens, nos termos da legislação vigente.

13.10. A declaração de “ABANDONO” acarretará perda do valor já pago pelo arrematante.

14. DO VALOR DEVIDO AO LEILOEIRO

14.1. Os arrematantes deverão pagar, à vista, ao LEILOEIRO o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação (valor do lance ofertado).

14.2. O valor devido ao Leiloeiro não está incluso no valor do lance ofertado.

15. DOS LANCES

15.1. Os lances poderão ser ofertados através do site na internet: www.danielgarcialeiloes.com.br (até a data do encerramento do leilão) em moeda corrente nacional a partir do **PREÇO MÍNIMO**, estabelecido no **ITEM 11** do presente Termo de Referência, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a **MAIOR OFERTA POR LOTE**.

15.2. Os lances ofertados são **IRREVOGÁVEIS** e **IRRETRATÁVEIS**. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

15.3. O Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

15.4. O simples oferecimento o lance por parte do licitante, implicará na inteira aceitação deste regulamento.

15.5. Recomenda-se que o participante dê seu lance com bastante antecedência ao fechamento do leilão. Em caso de instabilidade no acesso do participante, nos últimos minutos do leilão, impedindo o envio de novos lances, não será anulado o leilão, uma vez que é disponibilizada, no



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

portal do leiloeiro, a ferramenta de “lance automático”, que realiza lances sucessivos até o limite indicado pelo participante e apenas o suficiente para superar o lance anterior. Assim, o participante, ao não utilizar a referida ferramenta e esperar o último momento para enviar o lance manual, assume o risco do resultado, no caso de falha sistêmica.

15.6. O maior lance registrado até o momento da abertura do leilão será declarado vencedor se após o prazo de 15 (quinze) segundos da abertura do lote pelo leiloeiro não houver oferta de lance superior. Caso dentro dos 15 (quinze) segundos seja registrado no sistema lance superior, o leiloeiro aguardará novamente o prazo de 15 (quinze) segundos, e assim sucessivamente até que dentro deste tempo não haja lance superior, quando declarará vendido o lote ao arrematante do maior lance.

16. DO PREÇO MÍNIMO DE VENDA DOS BENS

16.1. O valor mínimo aceitável para cada lote será o estimado neste Termo de Referência.

17. DO PAGAMENTO

17.1. O preço do bem arrematado e o valor devido ao leiloeiro deverão ser pagos através da rede bancária, podendo o arrematante optar pelo pagamento à vista, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após a finalização do leilão, ou, mediante o pagamento de sinal mínimo de 10% (dez por cento) do valor da arrematação no prazo de 24 (vinte e quatro) horas, devendo o saldo remanescente ser quitado no prazo máximo de 07 (sete) dias corridos contados da finalização do leilão.

17.1.1. Ao final do leilão, os arrematantes receberão e-mail com as informações e dados bancários necessários para a realização dos pagamentos, os quais também poderão ser obtidos diretamente junto à Prefeitura de Lagoa Santa/MG.

17.2. Em caso de inobservância ao disposto nos subitens anteriores o objeto (lote) poderá ser repassado ao segundo maior lance e, assim, sucessivamente, desde que observada a diferença máxima de 20% entre lances realizados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

17.3. O pagamento de demais tributos, em havendo incidência, será de inteira responsabilidade do arrematante, sendo o mesmo responsável por emitir e fazer o recolhimento junto ao Órgão responsável.

18. DO COMPROVANTE DE ARREMATAÇÃO

18.1. A Nota de Venda de Leilão será enviada ao arrematante somente após a compensação do pagamento da arrematação e da comissão do leiloeiro e, envio do comprovante de depósito por e-mail, no seguinte endereço eletrônico: contato@dgleiloes.com.br.

19. DA INADIMPLÊNCIA

19.1. Estarão sujeitas às sanções e penalidade previstas na Lei nº 14.133/2021 e suas alterações, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas, todas as pessoas que participarem do leilão, sendo assegurado ao licitante o contraditório e a ampla defesa.

19.2. Caso o arrematante não efetue o pagamento, ressalvadas as situações decorrentes de caso fortuito ou força maior, na forma da lei, devidamente comprovadas e aceitas pela Comissão de Leilão, configurará a desistência do arrematante, relativamente ao lote leiloadado, importando ainda no pagamento de multa estipulada em 20% (vinte por cento) do valor da arrematação mais 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro e sanções estabelecidas na 14.133/2021 e suas alterações, no que couber e ao pagamento de eventuais despesas incorridas. Nesta hipótese, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

19.3. Durante toda a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, estará sujeito às sanções previstas nos artigos 335, 337-F e 337-K do Código Penal.

19.4. O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no site na internet: www.danielgarcialeiloes.com.br, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

19.5. Caso o arrematante seja considerado inadimplente, realizar-se-á ofício à Delegacia de Polícia, informando o ocorrido, para apuração da ilicitude e autoria das infrações descritas com base na legislação acima mencionada.

20. DO SISTEMA

20.1. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site na internet: www.danielgarcialeiloes.com.br.

20.2. O leiloeiro não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

20.3. O leiloeiro não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação do site na internet: www.danielgarcialeiloes.com.br poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle.

21. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

21.1. Onde este Termo de Referência for omissivo, prevalecerão os termos da Lei nº 14.133/2021, com as alterações posteriores, independentes de menção expressa.

21.2. É de inteira responsabilidade dos licitantes a observância das normas e instruções previstas neste Termo de Referência, arcando os mesmos com as consequências da inobservância de quaisquer avisos ou erratas expedidas pela Comissão de Licitação.

21.3. A participação do licitante implica em aceitação de todos os termos do presente Termo de Referência.

21.4. As consequências decorrentes dos atos praticados para participar deste Leilão não geram nenhum dever de indenizar pela Administração Pública.

21.5. Os casos não previstos neste Termo de Referência serão decididos pela comissão de licitações, com base na legislação em vigor.

21.6. As dúvidas que surgirem durante o leilão serão analisadas pelo leiloeiro e a Comissão de Licitação da Prefeitura de Lagoa Santa/MG.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

21.7. Havendo anulação por ilegalidade, não possuirá direito à restituição do valor pago o arrematante que houver concorrido para a prática da irregularidade.

21.8. A licitação pode ser suspensa, mediante prévia comunicação aos que demonstrarem interesse no certame, sem que caiba qualquer indenização aos mesmos.

21.9. A Comissão de Licitação poderá, ainda, desde que devidamente justificados os motivos, retirar do Leilão qualquer um dos itens descritos neste Termo de Referência.

21.10. Na hipótese de anulação do certame por iniciativa exclusiva da Administração, devidamente fundamentada, será assegurada ao arrematante a devolução integral dos valores por ele pagos, sem qualquer ônus, multa ou penalidade, observados os prazos e procedimentos administrativos aplicáveis, não lhe sendo imputada responsabilidade por fatos alheios à sua conduta.

21.11. Todos os horários estabelecidos neste Termo de Referência, em avisos ou erratas emitidas referentes ao Leilão ora estabelecido, observarão, para todos os efeitos, o horário oficial de Brasília; toda menção a valores neste Termo de Referência refere-se à moeda corrente nacional, a saber, o Real (R\$).

21.12. As questões decorrentes da execução deste Instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas pela Justiça de Lagoa Santa/MG.

21.13. Eventuais controvérsias surgidas no curso do leilão e os casos omissos serão imediatamente submetidas ao crivo administrativo da Prefeitura de Lagoa Santa/MG e resolvidos pelo Presidente da Comissão de Licitação do presente Leilão Público.

21.14. Os prazos aqui estabelecidos terão início e vencimento apenas nos dias em que houver expediente na Prefeitura de Lagoa Santa/MG.

21.15 Quaisquer esclarecimentos e informações a respeito dos bens serão prestadas pelo Leiloeiro, por e-mail: contato@dgleiloes.com.br, site: www.danielgarcialeiloes.com.br, ou pelos telefones 0800- 2787431.

Lagoa Santa, data da assinatura digital.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

Equipe de Planejamento

JOSÉ LEOPOLDO MELO CORRÊA

Representante Técnico
Gestor da Contratação

RENATO BATISTA RODRIGUES

Representante Técnico
Gestor da Contratação

ABDLA DIAS JUNIOR

Representante Técnico
Gestor da Contratação



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

ANEXO I – RELAÇÃO DOS LOTES A SEREM LEILOADOS

Serão ofertados ao leilão 08 (oito) áreas institucionais do Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira, avaliados e mensurados pelo leiloeiro oficial da empresa contratada, conforme descrito abaixo:

Lote	Endereço	Distrito Industrial	Área	Valor Mínimo da Proposta
01	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 03	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
02	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 03- A	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
03	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 04	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2530 m ²	R\$ 797.127,10
04	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 04- A	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
05	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 11	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
06	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 12	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

07	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 13	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2530 m ²	R\$ 797.127,10
08	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 14	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	3.722,00 m ²	R\$ 1.155.011,04