

**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 57/2024**

**LEILÃO PRESENCIAL Nº 001/2024**

**1. PREÂMBULO**

**1.1.** O Município de Rio Novo/MG, CNPJ sob o nº 018.338.244/0001-44, com sede na Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, nº 001, Bairro: Centro, na cidade Rio Novo, Minas Gerais, CEP: 36.150-000, torna pública a abertura do Processo Licitatório nº 57/2024, na MODALIDADE DE LEILÃO, de forma presencial, regido Lei Federal 14.133, de 1.º de abril de 2021, e suas alterações, e demais normas regulamentares aplicáveis à espécie. O leilão será realizado por servidor designado Guilherme Soares Ferreira, conforme Portaria nº 148/2024, com o suporte da Comissão Permanente de Licitação.

**2. DA SESSÃO**

**2.1.** A sessão será realizada às **10:00hs do dia 03 de setembro de 2024**, de forma presencial na sala do Setor de Licitações, localizada na sede da Prefeitura Municipal de Rio Novo, na Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, nº 001, Bairro: Centro, na cidade Rio Novo, Minas Gerais, CEP: 36.150-000.

**3. OBJETO**

**3.1.** Constitui objeto desta licitação a realização de LEILÃO PÚBLICO OBJETIVANDO A ALIENAÇÃO DE 01 (UM) LOTE de propriedade do Município de Rio Novo – MG, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 1.484 de 22 de dezembro de 2023.

**4. LANCE MÍNIMO**

**4.1.** O lance mínimo indicado foi avaliado por uma Comissão Especial de Avaliação, com fotografias ilustrativas, comprovando o estado de conservação em que se encontram os referidos bens, conforme consta nos autos do Processo Licitatório e discriminados no ANEXO I.

**Prefeitura Municipal de Rio Novo**

Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, 01 – Centro – Rio Novo/MG

[www.rionovo.mg.gov.br](http://www.rionovo.mg.gov.br)

## 5. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do leilão qualquer interessado, pessoas físicas ou jurídicas, devidamente inscritas, respectivamente no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, 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.

5.2. Os interessados deverão se credenciar perante o(a) leiloeiro(a) com a apresentação dos originais dos seguintes documentos:

5.2.1. Pessoa Físicas - RG e CPF, comprovante de endereço e/ou comprovante de emancipação, quando for o caso.

5.2.2. Pessoa Jurídica - cópia do cartão de inscrição no CNPJ, cópia dos atos constitutivos e alterações, cópia do comprovante de endereço e dos documentos pessoais de seu representante legal, quando for o caso.

5.3. Os documentos elencados no item anterior (5) e seus sub-itens, apresentados em forma de cópia, estão dispensados de autenticação conforme dispõe o art. 3º da Lei 13.726, mediante a apresentação dos originais, cuja autenticidade será verificada no ato do cadastramento dos interessados.

5.4. Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum interessado.

5.5. O presente Edital não importa em obrigação de venda, caso as ofertas não atinjam o valor mínimo da avaliação.

5.6. Ao final, quando da lavratura da ata, será formalizada a relação jurídica somente com os arrematantes.

5.7. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos concorrentes das exigências e condições estabelecidas no presente termo.

## 6. DA VEDAÇÃO À PARTICIPAÇÃO NO CERTAME

6.1. Não poderão disputar esta licitação:

**Prefeitura Municipal de Rio Novo**

Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, 01 – Centro – Rio Novo/MG

[www.rionovo.mg.gov.br](http://www.rionovo.mg.gov.br)

- 6.1.1. aquele que não atenda às condições deste Edital e seu(s) anexo(s);
- 6.1.2. pessoa natural ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar da licitação em decorrência de sanção que lhe foi imposta;
- 6.1.3. 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;
- 6.1.4. empresas controladoras, controladas ou coligadas, nos termos da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, concorrendo entre si;
- 6.1.5. pessoa natural 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;
- 6.1.6. Não poderá participar, direta ou indiretamente, da licitação ou da execução do contrato agente público do órgão ou entidade contratante, devendo ser observadas as situações que possam configurar conflito de interesses no exercício ou após o exercício do cargo ou emprego, nos termos da legislação que disciplina a matéria, conforme § 1º do art. 9º da Lei nº 14.133, de 2021.

## **7. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO**

- 7.1. Qualquer pessoa, física ou jurídica, é parte legítima para solicitar esclarecimentos ou providências em relação ao presente PREGÃO, ou ainda para impugnar este Edital, desde que o faça com antecedência de até 03 (três) dias úteis, da data fixada para a abertura da sessão pública do certame.
- 7.2. As impugnações ao Edital e pedidos de esclarecimentos deverão ser feitas através do seguinte e-mail: [licitacao@rionovo.mg.gov.br](mailto:licitacao@rionovo.mg.gov.br), ou entregues no Setor de Licitações Localizado na sede da Prefeitura Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, nº 001, Bairro: Centro, na cidade Rio Novo, contendo todas as informações quanto ao número deste processo e sendo direcionado à Comissão permanente de Licitações.
- 7.3. Caberá à Comissão permanente de Licitações, com o auxílio da assessoria jurídica do

Município, decidir sobre a impugnação no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

7.4. A impugnação deverá, obrigatoriamente, estar acompanhada de CPF ou RG, em se tratando de pessoa física, e de CNPJ, em se tratando de pessoa jurídica (por documento original ou cópia autenticada), bem como do respectivo ato constitutivo e procuração, na hipótese de procurador, que comprove que o signatário, efetivamente, representa e possui poderes de representação da impugnante.

## **8. DA VISITA TÉCNICA**

8.1. A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

8.2. A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 15h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário pelo e-mail: [licitacao@rionovo.mg.gov.br](mailto:licitacao@rionovo.mg.gov.br).

8.3. O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

8.4. A visita será limitada a um interessado por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

8.5. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

## **9. DO RITO DO LEILÃO**

9.1. Após a inscrição dos LICITANTES, o LEILOEIRO dará início a sessão pública do leilão.

9.2. Os atos públicos poderão ser assistidos por qualquer pessoa, mas somente poderão ofertar

lances os LICITANTES ou representantes devidamente inscritos, não sendo permitida a intercomunicação entre eles, nem atitudes desrespeitosas ou que causem tumultos e perturbem o bom andamento dos trabalhos.

9.3. Os lances serão apresentados verbalmente pelos LICITANTES, sendo OFERTADOS UM A UM, a quem MAIOR LANCE oferecer.

9.4. É proibido ao arrematante do lance vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o crédito arrematado antes do pagamento e da transferência de titularidade do processo em nome do Município.

9.5. O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, deverá ser de R\$ 50,00 (cinquenta reais) em relação ao valor do último lance, podendo o leiloeiro a seu critério definir outro valor durante a fase de lances.

9.5.1. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

9.6. Se mesmo assim, não acudirem interessados, o Leiloeiro em conjunto com a Comissão permanente de Licitação, poderá, mediante justificativa fundamentada, verificar as razões do desinteresse e se necessário, reexaminar a disposição dos lotes, a avaliação mínima estabelecida ou a retirada dos lotes do leilão.

9.7. Havendo necessidade de reavaliação do bem, a comissão avaliadora será convocada para a realização de nova avaliação e será remarcada nova sessão pública.

9.8. Encerrado o Leilão, será lavrada ata circunstanciada, na qual figurarão todos os lances ofertados e o valor vendido, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes e, por fim a assinatura de todos os presentes.

9.9. A ALIENAÇÃO será processada pelo formato “ad corpus”, sendo meramente enunciativas as referências feitas no presente EDITAL às dimensões do IMÓVEL. Eventuais diferenças de medidas, áreas e confrontações encontradas no IMÓVEL serão resolvidas pelo ARREMATANTE, sem ônus para o Município, não podendo ser invocadas, a qualquer tempo, como motivo para o desfazimento do negócio.

## **10. DAS CONDIÇÕES DE ARREMATAÇÃO E PAGAMENTO**

10.1. Os bens serão vendidos a quem maior lance oferecer não inferior à avaliação, no estado em que se encontram.

**Prefeitura Municipal de Rio Novo**

Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, 01 – Centro – Rio Novo/MG

[www.rionovo.mg.gov.br](http://www.rionovo.mg.gov.br)

10.2. O vencedor do lance será identificado no ato da assinatura do comprovante de compra, quando então será feita a conferência dos seus documentos pessoais, no caso de pessoa física, ou Certidão de Inscrição no CNPJ e Contrato Social, quando pessoa jurídica.

10.3. Após a arrematação, que se consuma com a “batida do martelo” pelo Leiloeiro, não será aceito em nenhuma hipótese a desistência dos arrematantes quanto aos lotes arrematados.

10.3.1. Os licitantes habilitados para lances, deverão acompanhar as últimas oportunidades de lance as quais serão definidas com as frases “dou-lhe uma”, “dou-lhe duas” e “Vendido” proferidas pelo Leiloeiro, e, portanto, após declarar “Vendido” o lote será finalizado e declarado o vencedor, sem direito a outros lances pelos licitantes.

10.4. O pagamento poderá ser efetuado à vista ou parcelado em até 10 (dez) parcelas iguais e mensais e o preço mínimo da venda é valor atribuído ao imóvel pela Comissão Especial de Avaliação, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$).

10.5. O licitante vencedor, após a adjudicação e homologação, PODERÁ realizar o pagamento parcelado a ser dividido em até 10 (dez) parcelas mensais e iguais com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês.

10.6. É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário, se for o caso. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

10.7. A lavratura da escritura está condicionada à comprovação inequívoca do pagamento total, certificada pelo respectivo Fiscal de Contratos nos autos do processo licitatório.

10.7.1. Não havendo a quitação integral do valor devido em até 20 (vinte) dias após a sessão pública ou caso apresente mora superior a 20 (vinte) dias quanto ao prazo para o pagamento mensal de alguma parcela, considerada individualmente, conforme item 10.5, o licitante vencedor perderá o direito de compra e será retido 20% (vinte por cento) do valor já pago, sem direito ao ressarcimento deste montante.

10.7.1.1. Na hipótese do item 10.7.1, caso já tenha ocorrido a imissão provisória na posse, o licitante deverá restituir o bem ao Município de Rio Novo no estado em que se encontrava no momento anterior à posse imitada, sob pena de não ser ressarcido dos frutos e das benfeitorias efetuadas no bem imóvel ou, ainda, após procedimento administrativo, sob pena de ser obrigado a indenizar o Município por eventuais avarias que causar prejuízo ou desvalorização

ao bem.

10.8. No caso de transferência bancária, a mesma deverá ser feita em nome do Município de Rio Novo, através dos seguintes dados bancários:

**Banco do Brasil - Agência 2544-5 - Conta Corrente 10717-4**

10.9. Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste termo.

10.10. O adquirente somente será imitido na posse do imóvel, de forma provisória, após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, em até 15 (quinze) dias úteis após o pagamento do valor total ou após o pagamento tempestivo da primeira parcela, ressalvada a hipótese do item 10.7.1. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências;

## **11. DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

11.1. O comprador será imitido na posse do imóvel somente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda conforme Anexo II, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis após o pagamento do valor total ou do pagamento tempestivo da primeira parcela, estando o imóvel incorporado ao patrimônio do comprador somente com a quitação completa do pagamento.

11.2. Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome do Município de Rio Novo - MG ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

11.3. A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, somente após a quitação total do pagamento, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de até 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

11.4. A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da lavratura da escritura, devendo arcar com todas as despesas para a lavratura e registro.

11.5. No prazo de até 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à Prefeitura Municipal de Rio Novo cópia da respectiva escritura, da certidão da

matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.

11.6. Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

11.7. É proibido ao comprador alienar a terceiros o bem adquirido neste processo antes que seja registrada a escritura pública de transferência do bem.

11.8. Os prazos previstos neste EDITAL poderão ser prorrogados pelo Município mediante demonstração, pelo ARREMATANTE, de forma fundamentada, via ofício, de seu cumprimento integral e tempestivo das providências necessárias às obrigações respectivas.

## **12. DAS SANÇÕES**

12.1. O não pagamento do preço acordado ou a não adoção das providências previstas nos prazos estabelecidos no presente edital sujeitará o licitante, pela Administração, às seguintes penalidades, com fulcro no artigo 156 da Lei 14.133/2021:

12.1.1. advertência;

12.1.2. multa;

12.1.3. impedimento de licitar e contratar;

12.1.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

12.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

12.2.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

12.2.2. as peculiaridades do caso concreto;

12.2.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

12.2.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

## **13. DOS RECURSOS**

13.1. Qualquer LICITANTE poderá de forma imediata após o término da fase de lances, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão, nos termos do art. 165, §1º, inciso

I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento, devendo observar a necessidade de serem devidamente fundamentados, assinados por representante legal ou procurador com poderes suficientes, e protocolados por escrito, no suporte digital e físico, em papel, com as folhas devidamente rubricadas e assinadas, junto ao Setor de Licitações localizado na sede da Prefeitura, nos dias úteis, das 9h às 16h, ou através do seguinte e-mail: [licitacao@rionovo.mg.gov.br](mailto:licitacao@rionovo.mg.gov.br).

13.3. Os demais LICITANTES ficarão intimados para, caso desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, e da mesma forma indicada no subitem 8.1.1, contado da data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

Será assegurado ao LICITANTE vista do processo administrativo.

13.4. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não podem ser aproveitados

#### **14. DAS CONDIÇÕES GERAIS**

14.1. O participante da Licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase desta licitação.

14.2. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação ou inabilitação da licitante, ou a rescisão contratual, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

14.3. Toda a documentação apresentada neste ato convocatório e seus anexos são complementares entre si, de modo que qualquer detalhe que se mencione em um documento e se omita em outro será considerado especificado e válido.

14.4. A participação da licitante nesta licitação implica no conhecimento integral dos termos e condições inseridas neste instrumento convocatório, bem como das demais normas legais que disciplinam a matéria.

14.5. O Município poderá prorrogar, a qualquer tempo, os prazos para recebimento das propostas ou para sua abertura.

14.6. A lavratura da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do IMÓVEL importa no reconhecimento e isenção do Município de Rio Novo, pelo ARREMATANTE, de quaisquer

ônus ou obrigações daquele, cabendo este realizar, por conta própria e às suas expensas, a análise de todos os aspectos relativos ao IMÓVEL, sejam eles ambientais, fundiários e urbanísticos, incluindo avaliação dos riscos e levantamento das eventuais providências necessárias às regularizações de qualquer natureza, eventualmente aplicáveis.

14.7. Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro.

14.8. Cópia deste instrumento convocatório estará disponível na sede da Prefeitura, no Setor de Licitações no endereço Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, 01, Centro, Rio Novo, via e-mail [licitacao@rionovo.mg.gov.br](mailto:licitacao@rionovo.mg.gov.br) e no site do Município no endereço eletrônico <https://rionovo.mg.gov.br/>.

14.9. A Autoridade superior da Prefeitura Municipal de Rio Novo/MG, reserva-se o direito SUSPENDER ou CANCELAR o mesmo por qualquer outro motivo que julgar conveniente ao interesse público, devidamente fundamentado.

14.10. Fica eleito o foro da Comarca de Rio Novo, Estado de Minas Gerais, para solucionar quaisquer questões oriundas desta licitação.

## **15. DOS ANEXOS:**

15.1. Constituem anexos deste instrumento convocatório, dele fazendo parte integrante:

15.1.1. Anexo I - Termo de Referência;

15.1.2. Anexo II - Modelo de Declaração de Pleno Conhecimento do Objeto;

15.1.3. Anexo III – Relatório Fotográfico

Rio Novo, 08 de agosto de 2024.

**Guilherme Soares Ferreira**  
**Leiloeiro Administrativo**

## ANEXO I

### TERMO DE REFERÊNCIA

#### 1 - DO OBJETO

1.1. LEILÃO PÚBLICO OBJETIVANDO A ALIENAÇÃO DE 01 (UM) LOTE de propriedade do Município de Rio Novo – MG, de propriedade do Município de Rio Novo – MG, conforme autorizado pela Lei Municipal nº 1.484 de 22 de dezembro de 2023.

#### 2 - DA NATUREZA DO OBJETO

2.1. Os bens objeto desta alienação são considerados bens de natureza comuns.

#### 3 - DA DESCRIÇÃO OBJETO E ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE LANCES MÍNIMOS
01	Lote nº 03, sem benfeitorias, área 323,00 m <sup>2</sup> , matrícula nº 6982, no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Novo, com endereço na Rua Senhor dos Passos, S/N, Bairro Vila Urca, Município de Rio Novo, Minas Gerais.	R\$ 117.610,20

#### 4 - DA FUNDAMENTAÇÃO E DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA ALIENAÇÃO

4.1. A Prefeitura Municipal de Rio Novo visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como a arrecadação de recursos financeiros e para demandas de investimentos, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação ao imóvel público utiliza a alienação como um dos instrumentos para alcance dos seus objetivos.

4.2. Note-se que o Município detém o domínio de vários imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, porém alguns desses imóveis estão ociosos, e ainda sim necessitam da realização de manutenção e preservação incidindo na contratação/aquisição de serviços, produtos e/ou materiais onerosos, como vigilância, capina, limpeza, benfeitorias necessárias e etc, avultuando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.

4.3. Isto posto, importante ressaltar que foi autorizado pelo Poder Legislativo a alienação do imóvel objeto deste leilão, conforme a Lei Municipal nº 1.484 de 22 de dezembro de 2023, onde autoriza a desafetação da alienação de bens imóveis, corroborando com a abertura do leilão.

## **5. DA DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO**

5.1. Faz-se necessário a alienação dos supracitados lotes atualmente ociosos e posterior investimento dos recursos em benefício da população rionovense, assim o Município poderá cumprir seu dever institucional, com eficiência e eficácia, oferecendo à sociedade um serviço de qualidade reconhecida, com o melhor aproveitamento possível dos recursos materiais e financeiros disponíveis, inclusive, observando-se as políticas de responsabilidade ambiental adotadas por este Órgão, enfim primando pelo interesse público.

## **6. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

6.1. Poderão participar do leilão qualquer interessado, pessoas físicas ou jurídicas, devidamente inscritas, respectivamente no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, 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.

6.2. Os interessados poderão realizar a visita técnica de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 15h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento pelo e-mail: [licitacao@rionovo.mg.gov.br](mailto:licitacao@rionovo.mg.gov.br).

6.3. A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinado, pelo interessado,

declaração de conhecimento do imóvel.

6.4. Os lances serão apresentados verbalmente pelos LICITANTES, sendo OFERTADOS UM A UM, a quem MAIOR LANCE oferecer, não sendo considerado pela Comissão de Licitação da Prefeitura Municipal de Rio Novo e pelo Leiloeiro o lance que não alcançar os preços mínimos estabelecidos em avaliação.

## **7. DO MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO**

### **7.1. Condições de execução:**

7.1.1. O adquirente somente será imitado na posse do imóvel, de forma provisória, após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, em até 15 (quinze) dias úteis após o pagamento do valor total ou após o pagamento tempestivo da primeira parcela.

7.1.2. Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome do Município de Rio Novo - MG ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

7.1.3. A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de até 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.

7.1.4. A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

7.1.5. No prazo de até 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à Prefeitura Municipal de Rio Novo cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.

## **8. DO MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

8.1. 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 (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).

## **9. DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO**

9.1. O pagamento poderá ser efetuado à vista ou parcelado em até 10 (dez) parcelas iguais e mensais e o preço mínimo da venda é o valor de referência atribuído em Laudo pela Comissão Especial de Avaliação, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$).

9.2. O licitante vencedor, após a adjudicação e homologação, PODERÁ realizar o pagamento parcelado a ser dividido em até 10 (dez) parcelas mensais e iguais com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês.

9.3. É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário, se for o caso. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

9.4. A lavratura da escritura está condicionada à comprovação inequívoca do pagamento total, certificada pelo respectivo Fiscal de Contratos nos autos do processo licitatório.

9.5. Não havendo a quitação integral do valor devido em até 20 (vinte) dias após a sessão pública ou caso apresente mora superior a 20 (vinte) dias quanto ao prazo para o pagamento mensal de alguma parcela, considerada individualmente, o licitante vencedor perderá o direito de compra e será retido 20% (vinte por cento) do valor já pago, sem direito ao ressarcimento deste montante.

9.6. Na hipótese do item 9.5, caso já tenha ocorrido a imissão provisória na posse, o licitante deverá restituir o bem ao Município de Rio Novo no estado em que se encontrava no momento anterior à posse emitida, sob pena de não ser ressarcido dos frutos e das benfeitorias efetuadas no bem imóvel ou, ainda, após procedimento administrativo, sob pena de ser obrigado a indenizar o Município por eventuais avarias ou desvalorização ao bem que causar.

9.7. No caso de transferência bancária, a mesma deverá ser feita em nome do Município de Rio Novo, através dos seguintes dados bancários:

**Banco do Brasil - Agência 2544-5 - Conta Corrente 10717-4**

9.8. Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste termo.

9.9. O adquirente somente será imitado na posse do imóvel, de forma provisória, após a

celebração do contrato de promessa de compra e venda, em até 15 (quinze) dias úteis após o pagamento do valor total ou do pagamento tempestivo da primeira parcela.

Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências;

## **10. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO**

10.1. Decorrido o prazo para pagamento e havendo a confirmação do recebimento do valor total da arrematação, fornecer os documentos e elementos necessários, para que o ARREMATANTE, às suas custas, providencie a lavratura e registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

## **11. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE**

11.1. Providenciar o pagamento do bem arrematado no prazo e condições estabelecidas neste Edital.

11.2. Arcar com os custos dos serviços e despesas necessárias e inerentes à transferência do imóvel arrematado, inclusive o pagamento das despesas decorrentes de impostos, inclusive ITBI, registros, demarcações e outras incidentes sobre o bem leiloado, não cabendo a PREFEITURA nenhuma responsabilidade quanto a estes eventuais serviços e respectivas despesas, sendo a venda feita Ad Corpus e, não cabendo ao ARREMATANTE invocar, a qualquer tempo, diferença nas dimensões do imóvel arrematado.

11.3. Apresentar no Setor de Licitações, depois de efetivado o registro do título translativo no Registro de Imóveis competente, cópia da matrícula atualizada para fins de fundamentar a baixa patrimonial do bem arrematado e outras anotações cadastrais pertinentes.

## **12. DA FORMA E CRITÉRIOS DA LICITAÇÃO**

12.1. O procedimento de LICITAÇÃO, será na modalidade de Leilão, sob a forma PRESENCIAL, com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR LANCE, facultando-se aos licitantes interessados a participação em quantos itens forem de seu interesse.

## **13. DAS INFRAÇÕES ADMINISTRATIVAS E SANÇÕES**

13.1. O não pagamento do preço acordado ou a não adoção das providências previstas nos prazos

estabelecidos no presente edital sujeitará o licitante, pela Administração, às seguintes penalidades, com fulcro no artigo 156 da Lei 14.133/2021:

13.1.1. advertência;

13.1.2. multa;

13.1.3. impedimento de licitar e contratar;

13.1.4. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.2. § 1º Na aplicação das sanções serão considerados:

13.2.1. a natureza e a gravidade da infração cometida;

13.2.2. as peculiaridades do caso concreto;

13.2.3. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

13.2.4. os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

#### **14. DA VERACIDADE DA AVALIAÇÃO**

14.1. Conforme exigência legal foi realizada avaliação, pesquisa baseada em valores de mercado, do imóvel que será levado a leilão. Informamos ainda, que esses valores foram baseados na atual situação de mercado conforme Ata de Avaliação da Comissão Especial de Avaliação de Imóveis, nomeados pela portaria nº 129/2024, ambas anexas a este.

Rio Novo, 08 de agosto de 2024.

---

**Guilherme Soares Ferreira**  
**Leiloeiro Administrativo**

## ANEXO II

### COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

#### CONTRATO N° ...../2024

Alienação de imóvel de propriedade do Município de Rio Novo – MG, conforme autorizado pela Lei Municipal n° Lei Municipal n° 1.484 de 22 de dezembro de 2023.

Pelo presente instrumento particular de contrato de compra e venda originado do processo de leilão abaixo mencionado, de um lado o MUNICÍPIO DE RIO NOVO doravante denominada PROMITENTE VENDEDOR, inscrito no CNPJ sob o n° 18.094.755/0001-68, com sede na Praça Prefeito Ronaldo Dutra Borges, n° 001, Bairro: Centro, na cidade Rio Novo, Minas Gerais, CEP: 36.150-000, neste ato representado pelo seu Prefeito, o Exmo. Sr....., brasileiro, C.I.: MG-....., CPF n° ....., residente e domiciliado em Rio Novo/MG, e do outro lado..... doravante denominado (a) PROMITENTE COMPRADOR, inscrito (a) no CPF ou CNPJ , com sede na Rua..... n°....., Bairro..... em ..... CEP: ....., resolvem celebrar o presente contrato, como especificado no seu objeto, em conformidade com o Processo Licitatório n° 057/2024 – Leilão 001/2024, do tipo maior lance, sob regência da Lei Federal 14.133/2021 e suas posteriores modificações, mediante as cláusulas e condições a seguir pactuadas:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:

1.1. O objeto do presente contrato é a alienação do bem imóvel, conforme descrito abaixo:



Item	Descrição	Valor
1	Lote nº 03, sem benfeitorias, área 323,00 m <sup>2</sup> , matrícula nº 6982, no Cartório de Registro de Imóveis de Rio Novo, com endereço na Rua Senhor dos Passos, Vila Urca, Município de Rio Novo.	R\$

1.2. O presente compromisso de compra e venda é realizado "ad corpus", considerando-se dessa forma, que o(a) PROMITENTE COMPRADOR examinou criteriosamente as condições físicas do Imóvel.

1.3. O imóvel está sendo vendido no estado físico e jurídico em que se encontra, ficando a cargo às expensas do PROMITENTE COMPRADOR qualquer eventual regularização que o mesmo julgue necessária, não cabendo, em hipótese alguma, reclamações posteriores.

#### **CLÁUSULA SEGUNDA - DO PROMITENTE VENDEDOR:**

2.1. O Município de Rio Novo é proprietário, a justo título, do imóvel objeto deste contrato.

2.2. O Município vendeu o referido imóvel ao PROMITENTE COMPRADOR, na forma do Edital de Leilão, pelo preço certo e ajustado de R\$ .....,  
que foi/será pago através de .....

#### **CLÁUSULA TERCEIRA - DO PROMITENTE COMPRADOR:**

3.1. O PROMITENTE COMPRADOR pagará o referido imóvel ao Município, na forma do Edital de leilão e no item 2.2 deste instrumento, o preço certo e ajustado, conforme definido no Edital.

3.2. O PROMITENTE COMPRADOR está ciente do estado físico e jurídico em que se encontra o imóvel, objeto do presente contrato, responsabilizando-se, exclusivamente, por



qualquer eventual regularização que o mesmo julgue necessária, não cabendo, em hipótese alguma, reclamações posteriores.

3.3. O PROMITENTE COMPRADOR deverá 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.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DA INALIENABILIDADE E INTRANSFERIBILIDADE DOS IMÓVEIS:**

4.1. O imóvel ora vendido, só poderá ser transferido a terceiro, após escrituração e registro em nome do promitente comprador.

4.2. O valor ofertado, expresso em reais, foi pago diretamente ao Município de Rio Novo.

#### **CLÁUSULA QUINTA - DA ESCRITURA PÚBLICA:**

5.1. A Escritura Pública de Compra e Venda será transmitida no prazo máximo de até 30 (trinta) dias após a assinatura deste instrumento e a plena quitação do valor apresentado na sessão do Leilão.

5.2. Caberá ao PROMITENTE COMPRADOR à iniciativa e os meios necessários à lavratura e registro da escritura pública, inclusive quanto à obtenção de guias e demais documentos pertinentes.

5.3. Todas as despesas que decorrerem da lavratura da Escritura Pública e respectivos registros correrão por conta do PROMITENTE COMPRADOR, bem como impostos, taxas, emolumentos e afins.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO**

6.1. O pagamento poderá ser efetuado à vista ou parcelado em até 10 (dez) parcelas iguais e mensais e o preço mínimo da venda é valor atribuído ao imóvel pela Comissão Especial de Avaliação, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$).

6.2. O licitante vencedor, após a adjudicação e homologação, PODERÁ realizar o pagamento parcelado a ser dividido em até 10 (dez) parcelas mensais e iguais com vencimento no dia 10

(dez) de cada mês.

6.3. É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário, se for o caso. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

6.4. A lavratura da escritura está condicionada à comprovação inequívoca do pagamento total, certificada pelo respectivo Fiscal de Contratos nos autos do processo licitatório.

6.4.1. Não havendo a quitação integral do valor devido em até 20 (vinte) dias após a sessão pública ou caso apresente mora superior a 20 (vinte) dias quanto ao prazo para o pagamento mensal de alguma parcela, considerada individualmente, conforme item 6.2, o licitante vencedor perderá o direito de compra e será retido 20% (vinte por cento) do valor já pago, sem direito ao ressarcimento deste montante.

6.4.2. Na hipótese do item 6.4.1, caso já tenha ocorrido a imissão provisória na posse, o licitante deverá restituir o bem ao Município de Rio Novo no estado em que se encontrava no momento anterior à posse emitida, sob pena de não ser ressarcido dos frutos e das benfeitorias efetuadas no bem imóvel ou, ainda, após procedimento administrativo, sob pena de ser obrigado a indenizar o Município por eventuais avarias que causar prejuízo ou desvalorização ao bem.

6.5. No caso de transferência bancária, a mesma deverá ser feita em nome do Município de Rio Novo, através dos seguintes dados bancários:

**Banco do Brasil - Agência 2544-5 - Conta Corrente 10717-4**

6.6. Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste termo.

6.7. O adquirente somente será imitido na posse do imóvel, de forma provisória, após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, em até 15 (quinze) dias úteis após o pagamento do valor total ou após o pagamento tempestivo da primeira parcela, ressalvada a hipótese do item 6.4.1. Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências;

## **CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DESPESAS GERAIS:**

7.1. A partir da assinatura do presente instrumento, correrão, por conta exclusiva do(a) PROMITENTE COMPRADOR, todos os impostos, taxas ou contribuições fiscais de qualquer natureza incidentes sobre o imóvel objeto deste contrato, e por este deverá ser pago nas épocas próprias e nas repartições competentes, ainda que lançados em nome do MUNICÍPIO, ou de terceiros, assim como serão, desde já, de sua inteira responsabilidade, as despesas com o registro deste instrumento e da escritura definitiva de Compra e Venda no Registro de Imóveis, emolumentos notariais, e outros de qualquer natureza decorrentes desta transação, inclusive o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis.

## **CLÁUSULA OITAVA - DOS CASOS OMISSOS**

8.1 - Os casos omissos serão decididos pela CONTRATANTE, segundo as disposições contidas na Lei nº 14.133, de 2021 e demais normas aplicáveis e, subsidiariamente, normas e princípios gerais dos contratos.

## **CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

9.1 - Os casos omissos serão resolvidos pelo gestor do Contrato, em conformidade com a Lei Federal 14.133/21 e suas alterações, no que não colidir com as normas aplicáveis, subsidiariamente, aplicar-se-ão os princípios gerais de Direito.

## **CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO**

10.1 - Fica eleito o Foro da Comarca de Rio Novo-MG, para dirimir questões oriundas do presente contrato, renunciando as partes, desde já, a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

10.2- E, por estarem assim justos e contratados, firmam as partes o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que



produza os seus jurídicos legais efeitos.

Rio Novo/MG, .....de ..... de 2024.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

ORMEU RABELLO FILHO

.....

PREFEITO DE RIO NOVO

.....

TESTEMUNHA:

TESTEMUNHA:

NOME: \_\_\_\_\_

NOME: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

CPF: \_\_\_\_\_

ASSINATURA: \_\_\_\_\_

ASSINATURA: \_\_\_\_\_

ANEXO III –

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

