

*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

ANEXO I.

**TERMO DE REFERÊNCIA.**

**1. DO OBJETO:**

**1.1.** Alienação de imóvel conforme **Leis Municipal nº 3.912/2021 e 3.924/2021** e **Decretos Municipal nº 833/2021 e 936/2021** e a matrícula 62.320 – ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, qual seja: UM TERRENO, situado nesta cidade de Catalão, na Rua 507, lado ímpar, esquina com a Rua 526, lado par, formado pelos Lotes nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 ,19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29 da Quadra 25 e pela 1ª área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 961 de 25 de novembro de 2021, no Loteamento Setor Santa Cruz, com área de 8.672,17 m<sup>2</sup> e suas seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 68 metros e confronta com a Rua 507; no chanfrado na confluência da Rua 507 com a Rua 526, mede 7,07 metros; pelo lado direito mede 136,02 metros e confronta com a 2ª área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 961 de 25 de novembro de 2021; pelo lado esquerdo mede 95,30 metros e confronta com a Rua 526; e pela linha do fundo tem um formato irregular, começando no alinhamento da Rua 524, na divisa com a 2ª área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 961 de 25 de novembro de 2021 e segue em rumo, numa extensão de 10,28 metros, confrontando com o Lote nº 30, totalizando 40,28 metros; daí, virar à direita e segue numa extensão de 36 metros, confrontando com os Lotes nºs 08, 09 e 10; daí vira finalmente à esquerda e segue numa extensão de 30 metros, confrontando com o Lote nº 10, até atingir o alinhamento da Rua 526.





*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

## **2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E DO VALOR MÍNIMO:**

### **2.1. Das Condições de Participação:**

**2.1.1.** Poderão participar da presente licitação, pessoas físicas ou jurídicas, estabelecidas em qualquer localidade do território nacional ou fora dele, desde que satisfaçam a todas as condições e exigências estabelecidas no instrumento convocatório:

**2.2.** O valor mínimo para o certame será de **R\$ 14.742.689,00 (quatorze milhões, setecentos e quarenta e dois mil e seiscentos e oitenta e nove reais)**, conforme especificado em Legislação, considerando a área total de **8.672,17 m<sup>2</sup>** e valor mínimo por metro quadrado de **R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais)**.

## **3. DA VISITA:**

**3.1.** Qualquer interessado em participar do presente Leilão poderá realizar visita ao imóvel, devendo solicitar a diligência **única e exclusivamente** pelo e-mail: [licitacao@catalao.go.gov.br](mailto:licitacao@catalao.go.gov.br) com no mínimo 24 (vinte e quatro) horas de antecedência. A realização da visita poderá ser feita até 24 (vinte e quatro) horas antes da abertura do certame, onde a Administração indicará servidor para acompanhar o interessado.

**3.2.** O imóvel será alienado no estado de conservação e regularidade em que se encontra, sendo que a Administração não aceitará reclamações ou desistências sob a alegação de não ter sido oportunizado datas para vistoria e exame do mesmo.

## **4. DA ALIENAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:**

**4.1.** O imóvel a ser alienado atualmente está sem utilidade para Administração, onde a alienação deste é justificada em razão da necessidade do Município em levantar recursos financeiros para cobrir despesas de capital, como execução de obras públicas de pavimentação na cidade e no Município e na construção de prédios públicos, como o Hospital Regional de Catalão (§ 5º Art. 2º Lei Municipal nº 3.912 de 22 de setembro de 2021).

## **4. DA ADJUDICAÇÃO:**

**4.1.** A adjudicação será realizada pelo regime de **MAIOR VALOR/OFERTA**, conforme dispõe o art. 45, § 1º, inciso IV da Lei 8.666/93.

## **5. DO PAGAMENTO:**

**5.1.** O arrematante poderá efetuar o pagamento da seguinte forma:

**5.1.1. À VISTA:** O pagamento à vista será realizado mediante emissão de Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM realizada pelo Departamento de Coletoria do Município, excluído o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel,



***Município de Catalão.  
Ano 2021.***

pago a título de sinal. O pagamento à vista deverá ser realizado em até 48 (quarenta e oito) horas a partir da assinatura do instrumento contratual.

**5.1.2. PARCELADO:**

**5.1.2.1.** Deverá ser realizado pagamento no valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor final da venda no ato da compra;

**5.1.2.1.1.** O pagamento que se trata o subitem anterior será realizado mediante Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM realizada pelo Departamento de Coletoria do Município;

**5.1.2.1.2.** O saldo devedor, correspondente a 70% (setenta por cento) do valor total da venda, uma vez excluído o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel, pago a título de sinal como condição para participação no certame e o valor correspondente a 30% (trinta por cento) do valor final da venda, pago a título de entrada, deverá ser realizado 02 (duas) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a 1ª (primeira) 30 (trinta) dias após a sessão de abertura do certame e a última em 60 (sessenta) dias da abertura do certame;

**5.1.2.1.3.** As parcelas serão emitidas através de Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM realizada pelo Departamento de Coletoria do Município, sendo cada uma delas devidamente atualizadas na data do pagamento pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV), incidentes a partir da data de assinatura do instrumento contratual e acrescidas de juros simples de 1,0% (um por cento);

**5.1.2.1.4.** O valor do sinal será considerado arras para os devidos fins.

**5.1.2.1.5.** Os valores correspondentes ao sinal, à entrada e ao saldo devedor deverão ser pagos em moeda corrente nacional, mediante emissão de Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM realizada pelo Departamento de Coletoria do Município.

**5.1.2.1.6.** Caso o COMPRADOR, não realize o pagamento do Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM realizada pelo Departamento de Coletoria do Município até seu vencimento, esse será levado à nova concorrência.

**5.2.** A transferência do domínio do bem alienado somente ocorrerá após a quitação integral do preço final da venda, sendo que até a quitação do preço da venda a posse indireta do bem vendido será exercida pela Prefeitura Municipal de Catalão - GO.

**6. DO SINAL:**

**6.1.** Como condição de participação no certame, o licitante deverá recolher, a título de SINAL, o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel, cujo pagamento deverá ser efetivado em até 72 (setenta e duas) horas antes da sessão de abertura do certame.



*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

6.2. O valor de que trata neste tópico deverá ser pago em moeda corrente nacional, através Documento Único de Arrecadação Municipal - DUAM realizada pelo Departamento de Coletoria do Município.

## **7. DAS OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE:**

7.1. Entregar o imóvel no dia da assinatura da Escritura definitiva de Compra e Venda, ou da assinatura da Escritura de Promessa de Compra e Venda, no estado de conservação e regularidade em que se encontra, inclusive no que tange à situação cadastral, tributária, civil e ambiental, livre e desembaraçado de quaisquer dívidas e ônus reais, inclusive dos débitos do IPTU e Hipotecário ou Penhoras.

## **8. DAS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE:**

8.1. Efetuar o pagamento do saldo devedor sobre o valor de venda do imóvel, descontados os valores correspondentes ao SINAL.

8.2. Arcar com todas as despesas necessárias à lavratura da escritura de compra e venda (transferência e registro do imóvel), dispensado o recolhimento do ITBI, nos termos do art. 221, III, do Código Tributário Municipal.

8.3. A iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários.

8.4. Arcar com as custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso.

8.5. O COMPRADOR deverá assinar a Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a expedição do Auto de Venda, prorrogáveis uma única vez, por igual período, quando solicitado pelo interessado durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo formalmente e previamente justificado e aceito pela Administração Municipal.

8.6. Lavrada a Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda, o adquirente deverá fornecer à Prefeitura de Catalão, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, prorrogáveis, uma única vez, por igual período, quando solicitado pelo interessado durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo formalmente e previamente justificado e aceito pela Administração Municipal, um traslado da escritura.

8.7. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel adquirido após a imissão na posse, tais como: despesas condominiais, parcelas do IPTU, ITU, taxas, etc.

## **9. DA DESISTÊNCIA:**

9.1. O COMPRADOR será considerado desistente se:





*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

**9.1.1.** Não celebrar a Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a expedição do Auto de Arrematação, prorrogáveis uma única vez, por igual período, quando solicitado pelo interessado durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo formalmente e previamente justificado e aceito pela Administração Municipal;

**9.1.2.** Não efetuar os pagamentos nos prazos e forma definida neste Termo;

**9.1.3.** Não satisfizer as condições previstas no edital para celebração do contrato;

**9.1.4.** Manifestar-se expressamente nesse sentido, por meio de Termo de Desistência.

**9.2.** No caso de desistência por parte do arrematante este perderá o valor de 30% (trinta por cento) do que tiver sido, como compensação dos prejuízos causados, bem como a perda da posse da propriedade que lhe foi entregue a título precário, ficando ainda sujeito as penalidades cabíveis do artigo 335 do C.P.B., e legislações pertinentes à matéria.

## **10. DA CONTRATAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL:**

**10.1.** Para a formalização do respectivo contrato de compra e venda, o licitante vencedor deverá apresentar os seguintes documentos:

### **10.2. PESSOA FÍSICA:**

- a) Cópia simples da cédula de identidade ou documento equivalente (com foto) que contenha o número do RG e do CPF do(s) futuros proprietário(s);
- b) Prova de Regularidade relativa à Seguridade Social (**INSS**) e Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal, por meio de Certidão unificada expedida Procuradoria Geral da Fazenda Nacional ([www.pgfn.fazenda.gov.br](http://www.pgfn.fazenda.gov.br)) e Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal ([www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)); ou Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, por meio do Certificado de Regularidade do **FGTS** (CRF), expedida pela Caixa Econômica Federal ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)) ou do documento denominado “Situação de Regularidade do Empregador”, com prazo de validade em vigor na data de encerramento do prazo de entrega dos envelopes;
- d) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Estadual**, por meio de Certidão em relação a tributos estaduais (ICMS), expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual, do domicílio ou sede da licitante;
- e) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Municipal**, por meio de Certidão em relação a tributos Municipais, expedida pela Prefeitura do domicílio ou sede da licitante;
- f) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – **CNDT**, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho ([www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br); [www.csjt.jus.br](http://www.csjt.jus.br) ou [www.trt2.jus.br](http://www.trt2.jus.br)), conforme Lei nº 12.440 de 07/07/2011 e Resolução Administrativa TST nº 1470/2011;



*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

- g) Certidão de casamento ou de união estável, quando for o caso;
- h) Comprovante de endereço atualizado.

**10.2.1.** Sendo o licitante vencedor casado ou convivente em união estável, deverão ser apresentados os mesmos documentos acima relacionados do seu cônjuge ou companheiro, ressalvado essa exigência se o regime de incomunicabilidade de bens for o adotado.

**10.3. PESSOA JURÍDICA:**

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – **CNPJ**;
- b) Prova de Regularidade relativa à Seguridade Social (**INSS**) e Prova de Regularidade para com a Fazenda Federal, por meio de Certidão unificada expedida Procuradoria Geral da Fazenda Nacional ([www.pgfn.fazenda.gov.br](http://www.pgfn.fazenda.gov.br)) e Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal ([www.receita.fazenda.gov.br](http://www.receita.fazenda.gov.br)); ou Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União;
- c) Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, por meio do Certificado de Regularidade do **FGTS** (CRF), expedida pela Caixa Econômica Federal ([www.caixa.gov.br](http://www.caixa.gov.br)) ou do documento denominado “Situação de Regularidade do Empregador”, com prazo de validade em vigor na data de encerramento do prazo de entrega dos envelopes;
- d) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Estadual**, por meio de Certidão em relação a tributos estaduais (ICMS), expedida pela Secretaria da Fazenda Estadual, do domicílio ou sede da licitante;
- e) Prova de Regularidade para com a **Fazenda Municipal**, por meio de Certidão em relação a tributos Municipais, expedida pela Prefeitura do domicílio ou sede da licitante;
- f) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – **CNDT**, expedida pelo Tribunal Superior do Trabalho ([www.tst.jus.br](http://www.tst.jus.br); [www.csjt.jus.br](http://www.csjt.jus.br) ou [www.trt2.jus.br](http://www.trt2.jus.br)), conforme Lei nº 12.440 de 07/07/2011 e Resolução Administrativa TST nº 1470/2011;
- g) Estão dispensadas da apresentação da Certidão negativa de falência de que trata o subitem anterior a Empresa em processo de recuperação judicial, desde que apresentem certidão emitida pela instância judicial que certifique sua aptidão econômica para firmar o contrato.

**10.3.1.** A não apresentação dos documentos acima indicados pela Empresa impedirá a assinatura do termo contratual até que se regularizem os documentos e os entregue ao Departamento responsável.

**10.3.2.** Caso a Empresa quando for solicitada não assine o contrato ou não apresente a documentação solicitada, esta será penalizada nos termos da lei e responderá administrativa e civilmente.



*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

**10.3.3.** A transferência do domínio do imóvel alienado somente ocorrerá após a quitação integral do valor da venda.

**10.3.4.** O adquirente deverá arcar com todas as despesas necessárias à lavratura da escritura de compra e venda (transferência e registro do imóvel), dispensado o recolhimento do ITBI, nos termos do art. 221, III, do Código Tributário Municipal.

**10.3.5.** Será de responsabilidade exclusiva do COMPRADOR todos os custos e ônus, inclusive aqueles relativos à regularização de documentos, desmembramentos, remembramentos, se for o caso, e mesmo de transferência de propriedade e demais pendências e débitos constantes do imóvel descrito neste instrumento, para regularização do bem adquirido.

## **11. DO INADIMPLEMENTO:**

**11.1.** O atraso no pagamento, sujeita o devedor ao pagamento de multa de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata, sobre o valor em atraso, até o limite de 59 (cinquenta e nove) dias.

**11.2.** O atraso superior a 60 (sessenta) dias no pagamento das parcelas pactuadas importará em rescisão automática do contrato, independente de interpelação judicial ou extrajudicial.

**11.3.** Em caso de não pagamento e rescisão da arrematação conforme itens acima, o imóvel objeto desta alienação será retomado pelo Município, inclusive com adoção, se necessário, de medidas judiciais (Ações Possessórias) para adimplemento da obrigação.

## **12. DAS PENALIDADES:**

**12.1.** Em caso de não pagamento das parcelas e Rescisão, será retido, além do arras, a título de multa penal, o importe de 20% (vinte por cento) sobre o total já pago, sendo restituído ao Arrematante o saldo remanescente.

**12.2.** Pelo atraso de pagamento incidirão multa de 10% (dez por cento) e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, com atualização pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), calculados sobre o valor do débito, não obstante a aplicação das demais penalidades previstas na Lei nº 8.666/93.

**12.3.** A licitante vencedora que não cumprir com a obrigação de comprovar a lavratura de Escritura Pública de Compromisso de Compra e Venda, no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a expedição do Auto de Arrematação, prorrogáveis uma única vez, por igual período, quando solicitado pelo interessado durante o seu transcurso e desde que ocorra motivo formalmente e previamente justificado e aceito pela Administração Municipal, se sujeita a aplicação de multa de 1% (um por cento) por dia de atraso sobre o valor do bem adquirido, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados ao Município de Catalão.



*Município de Catalão.  
Ano 2021.*

### **13. DAS MEDIDAS ACAUTELADORAS:**

**13.1.** Consoante disposição do art. 45 da Lei nº 9.784/99, a Administração Pública poderá, sem a prévia manifestação do interessado, motivadamente, adotar providências acauteladoras, inclusive retendo o pagamento, em caso de risco iminente, como forma de prevenir a ocorrência de dano de difícil ou impossível reparação.

Catalão-GO, 01 de dezembro de 2021.

**Nelson Martins Fayad.**  
Secretário Municipal de Administração.  
**Decreto Municipal nº 01 de 01 de janeiro de 2021.**  
Município de Catalão.  
(original assinado)