

ANEXO I TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO:

1.1. Alienação de bens imóveis (Itens Desertos da Concorrência Pública nº 007/2023 – Processo Administrativo nº 2023038163), situados no perímetro urbano do município de Catalão, conforme as Leis Municipais nº 3.912/2021, 3924/2021, e Decretos Municipais nº 827/2021, 961/2021, 964/2021.

1.2. Do Detalhamento dos imóveis:

1.2.1. Matrícula 62.113 – ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, qual seja: um terreno, situado na cidade de Catalão/GO, na Rua 520, lado ímpar, esquina com a Rua 505, lado par e com a Rua 507, lado ímpar, formado pelos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 da Quadra 20 do Loteamento Setor Santa Cruz, com a **área de 7.276,80 m²** e as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 113,50 metros e confronta com a Rua 520, com um chanfrado de 6,90 metros na confluência com a Rua 505 e outro de 7,07 metros na confluência com a Rua 507; pelo lado direito mede 50,00 metros e confronta com a Rua 505; pelo lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com a Rua 507; e, pela linha do fundo mede 110,71 metros confronta com a Rua 522, lado par, com um chanfrado de 7,07 metros na confluência com a Rua 507 e outro de 7,23 metros na confluência com a Rua 505.

1.2.2. Matrícula 62.924 – ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, qual seja: um terreno, situado na cidade de Catalão/GO, na Rua 507, lado ímpar, esquina com a Rua 522, lado ímpar, formado pelos Lotes nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 da Quadra 23 do Loteamento Setor Santa Cruz; e, pela 2ª Área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 921, de 25 de novembro de 2021, também no Loteamento Setor Santa Cruz, **com 8.594,30 m²** e as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 57,00 metros e confronta com a Rua 507; no chanfrado na confluência da Rua 507 com a Rua 522, mede 7,07 metros; pela linha do fundo, mede 64,72 metros e confronta com os lotes nºs 10 e 33 da Quadra 23; e, com a Rua 524; pelo lado direito mede 130,87 metros e confronta com a Rua 522; e, pelo lado esquerdo mede 136,02 metros e confronta com a 1ª Área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 961, de 25 de novembro de 2021 (na Matrícula nº 62.320).



2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO, DO VALOR MÍNIMO E DA ADJUDICAÇÃO:

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 de oferta para cada item está em consonância ao especificado em Legislação, valor este apurado pela Comissão Oficial de Avaliação do Município de Catalão:

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR AVALIADO POR M ²	VALOR MÍNIMO ESTIMADO
1	Matricula 62.113 – ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, qual seja: um terreno, situado na cidade de Catalão/GO, na Rua 520, lado ímpar, esquina com a Rua 505, lado par e com a Rua 507, lado ímpar, formado pelos lotes nºs 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 e 18 da Quadra 20 do Loteamento Setor Santa Cruz, com a área de 7.276,80 m ² e as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 113,50 metros e confronta com a Rua 520, com um chanfrado de 6,90 metros na confluência com a Rua 505 e outro de 7,07 metros na confluência com a Rua 507; pelo lado direito mede 50,00 metros e confronta com a Rua 505; pelo lado esquerdo mede 50,00 metros e confronta com a Rua 507; e, pela linha do fundo mede 110,71 metros confronta com a Rua 522, lado par, com um chanfrado de 7,07 metros na confluência com a Rua 507 e outro de 7,23 metros na confluência com a Rua 505.	M ²	7.276,80	R\$ 1.700,00	R\$ 12.370.560,00
2	Matricula 62.924 – ficha 01 – Livro 2 – Registro Geral, qual seja: um terreno, situado na cidade de Catalão/GO, na Rua 507, lado ímpar, esquina com a Rua 522, lado ímpar, formado pelos Lotes nºs 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e 32 da Quadra 23 do Loteamento Setor Santa Cruz; e, pela 2ª Área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 961, de 25 de novembro de 2021, também no Loteamento Setor Santa Cruz, com 8.594,30 m ² e as seguintes medidas e confrontações: pela frente mede 57,00 metros e confronta com a Rua 507; no chanfrado na confluência da Rua 507 com a Rua 522, mede 7,07 metros; pela linha do fundo, mede 64,72 metros e confronta com os lotes nºs 10 e 33 da Quadra 23; e, com a Rua 524; pelo lado direito mede 130,87 metros e confronta com a Rua 522; e, pelo lado esquerdo mede 136,02 metros e confronta com a 1ª Área do Decreto Municipal de Desmembramento nº 961, de 25 de novembro de 2021 (na Matricula nº 62.320).	M ²	8.594,30	R\$ 1.700,00	R\$ 14.610.310,00

2.3. O valor global **MÍNIMO ESTIMADO** para este certame é de **R\$ 29.980.870,00 (vinte e nove milhões, novecentos e oitenta mil, oitocentos e setenta reais)**, consoante valores demonstrados nos Laudos de Avaliação emitidos pela Comissão de Avaliação, anexados aos autos.

2.4. A adjudicação será realizada pelo regime de **MAIOR VALOR/OFFERTA POR ITEM**, conforme dispõe o Art. 45, §1º, inciso IV da Lei Federal nº 8.666/93.

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 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. Os imóveis serão alienados no estado de conservação e regularidade em que se encontra, sendo que a Administração não aceitará reclamações ou desistências sob a alegação e não ter sido oportunizado datas para vistoria e exame destes.

4. DA FUNDAMENTAÇÃO DA ALIENAÇÃO E DESTINAÇÃO DOS RECURSOS:

4.1. Os imóveis aqui mencionados não possuem atualmente utilidade para Administração, gerando custos mensais de manutenção. A alienação é justificada em razão da necessidade de o Município angariar recursos financeiros para cobrir despesas de capital com a execução de obras de grande apelo público, como ampliação de redes de tratamento de água e/ou esgotamento sanitário e afins, execução de obras de pavimentação, revitalização da represa do Clube do Povo, construção de casas populares e prédios públicos, dentre outros.

4.2. Além da previsão legal para alienação de bens públicos contida na Lei Federal nº 8.666/1993, a presente alienação está amparada nas seguintes leis e decretos municipais:

Lei Municipal nº 3.912, de 22 de setembro de 2021, que “autoriza o Poder Executivo a desafetar área de terreno que especifica, autoriza a desmembrar e/ou remembrar áreas municipais, a criar ou alterar matrículas no CRI local; bem como a alienar a terceiros três áreas de terreno de propriedades do Município de Catalão, situadas no Loteamento Setor Santa Cruz, nesta cidade, na forma e condições que estabelece”.

Lei Municipal nº 3924, de 10 de novembro de 2021, que “altera o caput do Art. 1º e os incisos I, II e III, do Art. 2º, da lei municipal de nº 3.912, de 22 de setembro de 2021 e dá outras providências”.

Decreto Municipal nº 827, de 22 de setembro de 2021 que “autoriza remembramento”.

Decreto Municipal nº 961, de 25 de novembro de 2021, que “autoriza remembramento”.

Decreto Municipal nº 964, de 30 de novembro de 2021, que “autoriza remembramento”.

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 emitido pelo Departamento de Coletoria do Município, excluído o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel, pago a título de sinal de participação. O pagamento à vista deverá ser realizado em até 02 (dois) úteis a partir da assinatura do instrumento contratual.

5.1.2. **PARCELADO:** 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. O pagamento que trata o subitem anterior será realizado mediante Documento Único de Arrecadação Municipal – DUAM emitida pelo Departamento de Coletoria do Município, excluído o valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação do imóvel, pago a título de sinal como condição de participação no certame.

5.1.2.2. O saldo devedor, correspondente a 70% (setenta por cento) do valor total da venda, deverá ser realizado em até 03 (três) parcelas mensais, iguais e sucessivas, sendo a primeira com vencimento em 30 (trinta) dias após assinatura do termo contratual.

5.1.2.3. As parcelas serão emitidas através de Documento Único de Arrecadação Municipal – DUAM emitidas pelo Departamento de Coletoria do Município.

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

5.3. 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.

5.4. 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 até o dia útil anterior à data da sessão de abertura do certame.

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

6.3. A liberação da caução aos licitantes vencidos ou desclassificados será efetivada após a homologação da licitação, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, mediante depósito em conta corrente que deverá estar indicada na proposta de compra pelos licitantes.

6.4. A caução será devolvida sem qualquer correção monetária e em moeda nacional corrente, ressalvada a do vencedor do certame, que será retida e deduzida do valor total a ser pago.

7. DAS OBRIGAÇÕES DO ALIENTANTE:

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. 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 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 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, um traslado da escritura.
- 8.7.** Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel adquirido após a imissão na posse, tais como: parcelas do IPTU, taxas, etc.

9. DA DESISTÊNCIA:

- 9.1.** O COMPRADOR será considerado desistente se:
- 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 ou documento que lhe faça as vezes, 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 satisfazer 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 20% (vinte por cento) do que tiver sido pago, como compensação dos prejuízos causados, bem como a perda da posse da propriedade que lhe foi entregue a título precário, ficando ainda sujeito às penalidades cabíveis do artigo 335 do C.P.B., e legislações pertinentes à matéria.

10. DA CONTRATAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL:

- 10.1.** Para 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) e Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal (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) 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; www.csjt.jus.br ou www.trt2.jus.br), conforme Lei nº 12.440 de 07/07/2011 e Resolução Administrativa TST nº 1470/2011;
- 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) e Quitação de Tributos e Contribuições Federais, expedida pela Receita Federal (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) 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; www.csjt.jus.br ou 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.

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

10.5. 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 do Código Tributário Municipal.

10.6. 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 dos imóveis descritos 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 das parcelas 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 das 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 Federal 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.

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, 05 de dezembro de 2023.

Nelson Martins Fayad
Secretário Municipal de Administração