



## **TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1.0. PREÂMBULO**

**1.1. A Prefeitura Municipal de Caldas Novas**, realizará licitação na modalidade **Concorrência Pública sob o n.º 004/2020**, do tipo maior lance, em sessão pública, cujo objeto será a obtenção da escolha de proposta mais vantajosa para a Administração Pública, dentro dos preceitos determinados pela Lei Federal 8666/93, em observância aos princípios estabelecidos pela Constituição Federal, com vistas **ALIENAÇÃO, POR VENDA**, de uma área situada na estrada de servidão, denominada “FAZENDA SAPÉ DE CIMA”, contendo 04.48,00 hectares ou 1.458,0210m, de acordo com o descrito na certidão de Transcrição do Imóvel, bem como no Laudo de Avaliação, **conforme Anexo I**, parte integrante deste edital.

### **2.0. DA JUSTIFICATIVA**

O imóvel objeto da presente licitação constitui parte integrante do patrimônio público dominical que, com o passar do tempo, mostrou-se inadequado para os objetivos inicialmente pretendidos.

Assim, não tendo uma utilidade pública ou administrativa, demanda dispêndio com a manutenção, sem contar o risco permanente de ocupação por particulares ou de se converter em área de depósito de resíduos, vadiagem, etc.

Desta forma, a alienação tem dois propósitos imediatos: dar uma nova destinação ao imóvel que, atualmente, não têm destinação alguma; possibilitar que, com os recursos financeiros auferidos, e suprir outras demandas de investimentos a serem atendidas.

Outrossim, Segundo a Lei 8.666/93, a alienação de bens imóveis depende de prévia avaliação, autorização legislativa no caso de bens de órgãos da Administração Direta e entidades autarquias e fundacionais e licitação na modalidade Concorrência Pública, dispensada a licitação nos casos de dação em pagamento, doação para outro órgão ou entidade da Administração Pública, permuta, investidura, venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública, e alienação, concessão de direito real de uso, locação ou permissão de uso de bens construídos e destinados ou efetivamente utilizados no âmbito de programas habitacionais de interesse social por órgãos e entidades da Administração.

A área destacada na Lei Municipal nº 2.409/2015, já foi devidamente avaliado por comissão técnica do Município e, com a autorização legislativa concedida, deu-se o passo final para a alienação pretendida pelo Poder Executivo através do presente processo licitatório.



Por essas razões, vê-se que se encontra justificado o interesse público da alienação do referido bem imóvel, já tendo havido autorização para isso, inclusive, além da necessária avaliação prévia. E tal venda deve ser concretizada na forma da lei, por regular processo licitatório, na modalidade de Concorrência, na linha do que dispõe o artigo 17, inciso I, da Lei nº 8.666/93.

### **3.FUNDAMENTAÇÃO**

**3.1.Fundamenta-se** o presente procedimento com base no Art. 17, da Lei nº. 8.666/93 e suas alterações, que estabelece normas gerais de licitação, bem como na Lei Municipal nº 24092015.

**3.2. O presente processo licitatório na modalidade Concorrência nº 003/2020 é originário do procedimento Administrativo nº 2020.047392.**

### **4. OBJETO:**

**4.1.** A presente licitação tem por objeto a ALIENAÇÃO, POR VENDA, de uma área situada na estrada de servidão, denominada “FAZENDA SAPÉ DE CIMA”, contendo 04.48,00 hectares ou 1.458,0210m, de acordo com o descrito na certidão de Transcrição do Imóvel, bem como no Laudo de Avaliação, **conforme Anexo I**, integrante deste edital.

### **5. DA AVALIAÇÃO E DO VALOR MINIMO**

**5.1.** Conforme depreende-se do Laudo de Avaliação parte integrante do Anexo I, o imóvel objeto desta licitação foi devidamente avaliado de acordo com pesquisa junto ao Mercado Imobiliário deste Município, tomando por base o exercício de 2020.

**5.2.** O objeto desta licitação foi avaliado no valor de R\$ 150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).

### **6. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO E VENDA**

**6.1.** São condições de Venda: Os bens serão vendidos pela MAIOR OFERTA, a partir do preço mínimo estabelecido no laudo de avaliação, para pagamento em moeda corrente nacional, na forma da legislação vigente, sob as seguintes condições:

- a) Deverá ser pago, a título de ARRAS, o valor equivalente a 20% (vinte por cento) do lance vencedor, na forma do artigo 417 e seguintes do Código Civil Brasileiro, Lei 10.406/2002, no prazo de 02 (dois) dias úteis.
- b) O depósito efetuado para fins de ARRAS do terreno (imóvel) arrematado/adjudicado, será compensado na diferença final a ser paga;
- c) O Contrato de Promessa de Compra e Venda será assinado pelo Arrematante/Adquirente em 05 (cinco) dias úteis a contar da homologação do processo de licitação e adjudicação do objeto, com a comprovação do pagamento do item “a” acima, bem como o valor da diferença;



- d) A escritura definitiva, a ser providenciada pelo adquirente/adjudicatário às suas expensas, deverá ser lavrada no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda com o pagamento do saldo final da proposta vencedora do certame, na ocasião da assinatura da escritura de compra e venda, através de depósito em conta bancária da instituição financeira **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, AG. 2510, OPERAÇÃO: 006, C/C 50.000-0, EM NOME DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CALDAS NOVAS – GO, CNPJ nº 01.787.506/0001-55.**
- e) O PAGAMENTO somente poderá ser efetuado À VISTA, sendo 20% do valor ofertado e adjudicado em 02 (dois) dias úteis a contar da homologação da licitação, a título de ARRAS, e o saldo em até 05 (cinco) dias úteis, antes da assinatura do contrato em Contrato de Compromisso de Compra e Venda.
- f) Após a assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, o adquirente/adjudicatário terá o prazo de **30 (trinta) dias corridos** para as devidas providências para confecção da escritura definitiva do imóvel, correndo todas as despesas para a lavratura e registro por conta do adquirente;
- g) O adquirente/adjudicatário deverá providenciar o Registro do Imóvel no prazo de **30 (trinta) dias corridos**, a contar da emissão da escritura pública.
- h) Lavrada a escritura e Registrado o imóvel, o adquirente deverá fornecer à Prefeitura, **no prazo de 15 (quinze) dias corridos**, prorrogáveis, ante motivo devidamente justificado, a certidão de inteiro teor do imóvel no Departamento de Topografia do Município de Caldas Novas – GO.

**6.2.** O não pagamento das arras no prazo de 02 (dois) dias úteis ou da diferença do lance até a data da assinatura do Contrato de Compromisso de Compra e Venda implicará no cancelamento da correspondente aquisição e na aplicação das penalidades previstas neste edital e na Legislação em vigor, com cancelamento da correspondente aquisição, sem devolução do valor desembolsado a título de sinal, sem prejuízo das demais penalizações cabíveis.

## **7.0. DA VISITAÇÃO DO IMÓVEL**

**7.1.** A visitação ao imóvel fica facultada aos interessados, até dia 05 (cinco) dias úteis, antes da realização do certame, em horário a ser previamente marcado com o Departamento de Topografia deste Município, através do e-mail [topografia@caldasnovas.go.gov.br](mailto:topografia@caldasnovas.go.gov.br), ou do fone (064) 3456-1350, com o servidor Sebastião Arantes de Souza, ocasião em que poderão tomar conhecimento de todas as suas condições e particularidades.

**7.2.** De qualquer forma, realizando ou não a visitação, está afastada a possibilidade de os interessados alegarem desconhecimento do estado dos bens. Aos que realizarem visita de vistoria será fornecido o devido atestado, a ser inserido no envelope de Habilitação (Envelope 01).

**7.3.** O bem imóvel será vendido de acordo com os documentos existentes, no estado e condições de uso, conservação, localização, e ocupação como se encontram, sob a forma ‘ad corpus’ e,



consoante especificações, área, metragens, divisas e confrontações constantes das correspondentes matrículas e outras descritas junto ao respectivo bem, conforme Anexo I.

**7.4.** Divergências entre a real situação do bem e sua documentação (quanto a especificações, área, metragem, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outra), realização de parcelamento, desmembramento, redes membramento, unificação, desapropriação e de outras limitações e restrições de caráter ambiental envolvendo o imóvel, subdivisão ou retificação de área ou de metragens, retificação do número da indicação fiscal, nome do endereço porventura incorretos, colocação/reposição/regularização de divisas (secas e/ou outras) etc., inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que integravam ou que deveriam integrar o bem na sua origem, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e às expensas do arrematante/adquirente, não cabendo redução do preço ou compensação, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte deste Município

**7.5.** Na hipótese de o imóvel encontrar-se ocupado ou que venha a ser invadido/ocupado no decorrer do presente processo licitatório, ou após a sua arrematação/aquisição, todas as providências, despesas e demais consequências com a desocupação, inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes, e/ou outros, serão de exclusiva responsabilidade do arrematante/adquirente e não ensejarão ressarcimento, indenização a qualquer título por parte deste Município ou direito de retenção, mesmo na hipótese de insucesso nessas demandas.

## **8.0. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE/TITULARIDADE**

**8.1.** Responsabilidades do Arrematante/Adquirente: Serão de responsabilidade única e exclusiva do arrematante/adquirente, não cabendo ressarcimento ou indenização por parte do Município, assim como as gestões, providências, obtenção de documentos e custeio de despesas necessárias à transferência de propriedade dos bens arrematados/adquiridos. São eles:

- a) Todos os impostos, taxas e contribuições/declarações de qualquer natureza, faturas de energia elétrica, de água, condomínio, se houver, e quaisquer outros encargos/obrigações, devidos ou gerados a partir da data da arrematação/aquisição dos bens;
- b) Os impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza, custas, emolumentos e/ou quaisquer outra despesas decorrentes ou relacionadas com a transferência de propriedade ou da cessão de direitos, tais como ITBI, Funrejus, laudêmio, alvará, lavratura da escritura pública, registro/averbação no competente registro imobiliário, certidões, reconhecimento de firmas, autenticações e demais documentos necessários etc.;
- c) Irregularidades de obras civis não devidamente averbadas/aprovadas, e/ou averbadas porém já não mais existentes, junto ao respectivo Registro de Imóveis, Prefeitura, INSS, IAP, Corpo de Bombeiros e demais órgãos competentes;
- d) A assinatura do compromisso de compra e venda após a convocação será consumada no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da homologação do processo, e a lavratura da



escritura pública após a quitação, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da assinatura do contrato de promessa de compra e venda e o Registro do Imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da emissão da referida Escritura Pública.

- e) Fica expressamente estabelecido que eventuais créditos decorrentes de ação judicial envolvendo os bens licitados ou dos contratos, depositados ou não a qualquer tempo, inclusive após a data da arrematação, relativos ao período anterior à data da presente arrematação/aquisição, serão devidos ao Município de Caldas Novas – GO.

## **9.0. DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA VENDA DO IMÓVEL**

**9.1.** Obedecendo à legislação e à jurisprudência do Tribunal de Contas da União, o produto da alienação (recursos proveniente da alienação do imóvel) será colocado em conta do específica do Município, para posterior aquisição de bem permanente.

Caldas Novas, 24 de agosto de 2020

---

**Thiago da Costa Pereira**  
Gestor Público do Município de Caldas Novas – GO