

TERMO DE REFERÊNCIA PARA LEILÃO DE IMÓVEIS PÚBLICOS

1. Unidade Requisitante: Juiz de Fora Previdência – JFPREV

2. Objeto

2.1 Este Termo de Referência tem como objetivo orientar a realização de leilão público, nos termos da **Lei Federal nº 14.133**, de 1º de abril de 2021 (*Lei de Licitações e Contratos Administrativos*); **Decreto nº 11.461**, de 31 de março de 2023; **Decreto Municipal nº 16.278**, de 18 de dezembro 2023; **Decreto Municipal nº 15.635**, de 7 de dezembro de 2022, para a alienação de imóveis públicos destinados ao fundo de previdência municipal, por meio da **Lei Complementar nº 115**, de 04 de Julho de 2020, alterada pela **Lei Complementar nº 226**, de 05 de dezembro de 2023; **Instrução Normativa Federal SEGES/ME n. 73**, de 30 de Setembro de 2022 (*“Dispõe sobre a licitação pelo critério de julgamento por menor preço ou maior desconto, na forma eletrônica, para a contratação de bens, serviços e obras, no âmbito da Administração Pública federal direta, autárquica e fundacional”*).

2.2. O presente leilão tem por objeto a alienação dos imóveis descritos no Anexo I deste Termo de Referência, pelo preço mínimo dos valores especificados no referido anexo, simplificados no quadro abaixo:

Item	Descrição do objeto	Código CATMAT/CAT-SER	Unidade	Valor
01	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula n. 15.936, do 2º ORI desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$ 1.331.000,00
02	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula nº 47.460, do 2º ORI desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$ 658.516,86
03	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula n. 28.585, do 2º ORI desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$ 6.729.303,66
04	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula n. 33.381, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$ 8.184.647,68
05	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula n. 85.890, do 3º ORI desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$70.780.405,00
06	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula n. 2.001, do 1º ORI desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$ 6.016.023,75
07	Alienação de bem público (imóvel). Matrícula n. 24.865, do 1º ORI desta Comarca.	21946	Imóvel	R\$ 944.003,54
Total estimado			Imóveis	R\$ 94.643.900,49

3. Definições

3.1 Para efeitos deste Termo de Referência, aplicam-se as definições constantes na Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 16.278/2023, Decreto Municipal nº 15.635/2022 e demais normas pertinentes.

3.2 Os imóveis foram desafetados, bem como tiveram autorizada sua alienação por meio do Art. 133, da Lei Complementar 115, de 04 de Julho de 2020, alterado pela redação do art. 3º, da Lei Complementar nº 226/2023, de 05 de dezembro de 2023.

3.3 Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram, pressupondo-se tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições, bem como do local em que se encontram;

3.4 No caso de imóveis (lotes) invadidos por terceiros a responsabilidade pela sua desocupação estará a cargo do arrematante, nos termos do inciso III, do §3º, do Art. 42, do Decreto nº 15.635, de 07 de dezembro de 2022.

3.5 As informações a respeito dos ônus que recaiam sobre cada imóvel e, se for o caso, a circunstância de se encontrar na posse de terceiros, inclusive mediante locação, estão pormenorizadas no “ANEXO II – Descrição dos Imóveis – Situação dos Imóveis” deste instrumento.

4. Justificativa

4.1 A Juiz de Fora Previdência – JFPREV, autarquia previdenciária criada pela Lei Complementar nº 115, de 04 de Julho de 2020, tem por fundamento o fortalecimento e o aperfeiçoamento da gestão do RPPS do Município, elevando o patamar de gestão previdenciária, atuando de forma autônoma e especializada em todas as questões relativas da previdência do servidor municipal.

Todas as atividades previdenciárias municipais concentram-se na autarquia previdenciária, assegurando a sustentabilidade administrativa e financeira e a realização de seu objetivo de proteger e amparar os seus segurados mediante o pagamento de benefícios previdenciários.

4.2 Os imóveis objeto da presente licitação constituem parte integrante do patrimônio público dominical e com o passar do tempo, mostraram-se inadequadas para os objetivos inicialmente pretendidos.

4.3 A manutenção de imóveis públicos utilidade pública ou administrativa, têm um fator negativo que se refere a possibilidade de ocorrência de ocupação irregular, depredação e depreciação, descarte de lixo, dentre outros. Além disso, um imóvel público, sem a destinação adequada, não gera pagamento de IPTU e não contribui para a geração de emprego e renda na cidade, muito menos para o aumento de arrecadação pelo município através do pagamento de impostos como o ISSQN. A alienação tem dois propósitos imediatos: dar uma nova destinação ao imóvel que, atualmente, não têm destinação alguma; possibilitar capitalização da JFPREV, tendo em vista que a autarquia possui prerrogativa para rentabilização de seus recursos financeiros e a necessidade de maior disponibilidade de liquidez, a disponibilidade atual de caixa da JFPREV é de cerca de 50 milhões,

além de 132 milhões de reais imobilizados em ativos imobiliários de alto valor e baixa liquidez, sendo este recurso financeiro líquido suficiente para pagar apenas dois meses de despesas previdenciárias, desconsideradas as demais receitas previdenciárias.

4.4 A alienação de imóveis para o pagamento de benefícios previdenciários também gera um alívio no orçamento do Município, pois cada real convertido para o fundo significa um real a menos aportado pelo Município no ano corrente, vez que o orçamento da JFPREV compete anualmente com o orçamento para execução de todas as outras políticas públicas do Município de Juiz de Fora, incluindo verbas, sem afetação, destinadas, por exemplo, à educação, saúde, habitação, obras e cultura, além de gerar despesas de manutenção dos terrenos para o Município, pois a JFPREV não dispõe de corpo técnico para gerir estes ativos.

4.5 Sobre a alienação, os bens públicos, em regra, são inalienáveis, isto é, enquanto tiverem afetação pública (destinação pública específica), como as praças, áreas institucionais e etc, não podem ser alienados. Entretanto, o bem público objeto desta licitação passou à condição de bem disponível e como tal pode sofrer alienação como qualquer bem de particular. A alienação de bens imóveis depende de prévia avaliação, autorização legislativa e licitação na modalidade de concorrência, no caso de bens de órgãos da Administração Direta e entidade Autárquicas e Fundacionais, dispensada a licitação nos casos que assim couberem.

4.5 Os imóveis indicados na Lei Complementar 115, de 04 de Julho de 2020, já foram devidamente avaliados por comissão do Município e, tiveram autorização legislativa concedida através do Art. 133, da Lei Complementar 115, de 04 de Julho de 2020, alterado pela redação do art. 3º, da Lei Complementar nº 226/2023, de 05 de dezembro de 2023, e, com isso, deu-se o passo final para a alienação pretendida através do presente processo licitatório.

4.6 Por fim, cabe destacar que os recursos a serem obtidos com as alienações serão depositados na conta própria da JFPREV, com vistas ao pagamento de benefícios previdenciários, sendo vedada sua utilização para o pagamento da dívida previdenciária constituída da autarquia ou do Município de Juiz de Fora.

5. Descrição da solução

5.1 Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram, pressupondo-se tenham sido previamente examinados pelos licitantes, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições, bem como do local em que se encontram;

5.2 Os imóveis que não alcançarem o valor mínimo de avaliação para venda, seguir-se-á novo leilão público, em dia e hora desde logo designados.

5.3 Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses;

5.4 Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador declara estar ciente das condições de venda. Após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao lote arrematado;

5.5 O Termo de Arrematação do imóvel será expedido pelo servidor designado pela autoridade competente da Administração, devendo ser emitido exclusivamente ao arrematante, após a homologação do leilão, o qual será enviado uma cópia para o e-mail cadastrado no Portal de Leilões utilizados pela Secretaria de Transformação Digital e Administrativa – STDA. As vias originais e devidamente assinadas, serão retiradas diretamente na Prefeitura com a comissão de Leilão, assim que a comissão entrar em contato com o arrematante vencedor;

5.6 Após o envio pelo servidor designado pela autoridade competente da Administração do comprovante de pagamento ao JFPREV, dos termos de arrematação, do relatório detalhado do leilão e demais documentos acerca dos arrematantes, os mesmos serão juntados aos autos e remetidos à autoridade competente para fins de homologação do certame e posterior publicação deste ato no D.O.M. (Diário Oficial do Município);

5.7 A partir da data da assinatura do Termo de Arrematação, correrão por conta do arrematante todas as despesas decorrentes do presente leilão: tabelionato, registro, tributos de quaisquer espécies (impostos, taxas, etc);

5.8 Os arrematantes somente serão imitidos na posse dos Imóveis Arrematados após o registro da escritura pública à margem da matrícula perante o Registro de Imóveis da Comarca;

5.9 A expedição do Termo de Arrematação estará condicionada ao integral pagamento do lance de aquisição, bem como do recolhimento do ITBI, ocasião em que ocorrerá a homologação da aquisição;

5.10 O Arrematante que realizar o pagamento integral do lance e, obter a homologação, deverá promover a lavratura da escritura pública com o devido registro da arrematação perante o Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias contados da expedição do Termo de Arrematação. Caso tais providências não sejam adotadas pelo arrematante poderá ser demandado pela JFPREV em Ação de Obrigação de Fazer, suportando todos os encargos inerentes à judicialização;

5.11 Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, o servidor designado pela autoridade competente da Administração examinará os lances imediatamente subsequentes e assim

sucessivamente, na ordem de classificação, até a apuração de uma proposta que atenda à Administração.

5.12 A documentação do bem imóvel arrematado será emitida em nome do licitante que arrematá-lo, ficando vedada qualquer alteração posterior quanto ao seu nome;

5.13 O arrematante receberá o Bem Imóvel no estado físico em que se encontram, correndo por conta do arrematante toda e qualquer despesa relativa à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes;

5.14 Os bens Imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, não sendo concedida ao comprador qualquer espécie de benfeitoria. Correrão por conta do arrematante as consultas quanto às classificações de uso e ocupação do solo;

5.15 Não serão aceitas, posteriormente à arrematação, reclamações, devoluções, pedido de restituição de quantias ou abatimento de preço, qualquer que seja o motivo alegado pelo comprador, e também não poderão alegar para qualquer fim de direito, desconhecimento destas condições de venda;

6. Procedimentos do Leilão

6.1 O leilão será realizado em conformidade com o disposto na Lei 14.133/2021, Decreto Municipal nº 16.278/2023, Decreto Municipal nº 15.635/2022 e demais normas aplicáveis.

6.1.2 O modo de disputa será o aberto, nos moldes do Art. 56 da Lei Federal nº 14.133/2021, Art. 23 e correlatos da INSTRUÇÃO NORMATIVA FEDERAL SEGES/ME Nº 73, DE 30 DE SETEMBRO DE 2022.

7. Das condições para apresentação das propostas

7.1 Pessoas Físicas e Pessoas Jurídicas, inscritas respectivamente junto ao Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) e no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) do Ministério da Fazenda.

7.2 Inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública.

7.3 Pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital.

7.4 Responsabilidade pelas transações que forem efetuadas no sistema, assumindo como firmes e verdadeiras.

7.5 Os interessados a apresentarem propostas deverão atender todas as condições exigidas pela plataforma a ser realizada o leilão.

7.6 O usuário da plataforma deve ter poderes para representar a pessoa jurídica, e responderá civil e criminalmente caso não os possua.

7.7 O licitante somente poderá oferecer lance de valor superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.

7.8 O intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação à proposta que cobrir a melhor oferta deverá ser de R\$ 1.000,00 (um mil reais).

8. Obrigações do Arrematante

8.1 Correrão por conta do vencedor do certame todos os ônus referentes a impostos, taxas, multas e outras obrigações de quaisquer naturezas associados à aquisição dos bens arrematados no certame;

8.2 No caso de imóveis (lotes) invadidos por terceiros a responsabilidade pela sua desocupação estará a cargo do arrematante, nos termos do inciso III, do §3º, do Art. 42, do Decreto nº 15.635, de 07 de dezembro de 2022;

8.3 Efetuar o pagamento integral do valor do lance vencedor, acrescido das taxas e custas do leilão, no prazo estabelecido no edital, sob pena de perda do direito à aquisição e aplicação das sanções previstas em lei;

8.4 Realizar, às suas expensas, todas as despesas necessárias às transferências da propriedade do imóvel, incluindo, mas não se limitando a, impostos, taxas, emolumentos, certidões, registros e escrituras;

8.5 Providenciar as averbações da transmissão, bem como arcar com todos os custos, do imóvel para o Juiz de Fora Previdência - JFPREV e, posteriormente, para o seu nome, haja vista que os imóveis elencados no Anexo I, deste Termo de Referência, estão registrados em nome do Município de Juiz de Fora-MG, haja vista terem sido devidamente destinados ao fundo de previdência municipal, por meio do Art.133, da Lei Complementar nº 115/2020.

8.6 Responder pela regularização do imóvel junto aos órgãos competentes, arcando com eventuais débitos, multas, encargos e obrigações incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação;

8.7 Cumprir todas as exigências legais e regulamentares relativas ao imóvel arrematado, bem como respeitar as normas de convivência e uso estabelecidas para a área;

8.8 Manter o imóvel em bom estado de conservação e manutenção, realizando as obras e reparos necessários para garantir sua preservação e segurança, conforme legislação vigente e normas técnicas aplicáveis;

8.9 Não utilizar o imóvel para fins diversos daqueles previstos na legislação e no edital de leilão, sob pena de rescisão do contrato e perda dos valores pagos;

8.10 Permitir a fiscalização e vistoria do imóvel pelos órgãos competentes, quando solicitado, durante o período de ocupação;

8.11 Em caso de descumprimento das obrigações assumidas, o arrematante estará sujeito às penalidades previstas em lei, além de responder por perdas e danos eventualmente causados ao erário público.

8.12 É proibido ao Arrematante vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, transferência do Bem Imóvel.

9. Da Forma e Critérios de Seleção

9.1 O Leilão será realizado via sistema eletrônico por meio da INTERNET, em sessão pública, modalidade eletrônica, no Portal de Leilões utilizados pela Secretaria de Transformação Digital e Administrativa - STDA, sendo de responsabilidade dos interessados em providenciar o cadastro e utilização da plataforma;

9.2 As propostas serão efetuadas pelos interessados, na modalidade eletrônica no ato do Leilão, por meio de lances virtuais.

9.3 O preço de arrematação será o maior lance dentre os oferecidos pelos participantes, observando o preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica, nos termos do Inciso V, do Art. 33, da Lei nº 14.133/2016;

9.4 O leilão será julgado pelo critério de maior lance, desde que seu valor seja superior ao da avaliação, será considerado automaticamente como arrematado pelo maior valor;

9.5 Definido o resultado do julgamento, o servidor designado pela autoridade competente da Administração poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro

colocado, por meio do sistema, quando a proposta permanecer abaixo do preço mínimo estipulado na Avaliação Mercadológica;

9.6 A negociação poderá ser feita com os demais licitantes classificados, exclusivamente por meio do sistema, respeitada a ordem de classificação, quando o primeiro colocado, mesmo após a negociação, for desclassificado em razão de sua proposta permanecer abaixo do preço mínimo da Avaliação Mercadológica para arrematação, observado o disposto no § 2º do art. 22 do Decreto Federal n.º 11.461/2023;

9.7 Os imóveis que não receberem lances, seguir-se-á novo leilão público, em dia e hora desde logo designados.

9.8 Os atos de adjudicação e homologação serão praticados, com base no art. 71, da Lei nº 14.133/2021.

9.9 Homologado o certame, o arrematante terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis contados da convocação, para assinar o Termo de Arrematação;

10. Do Pagamento

10.1 Os valores a serem pagos para a JFPREV (valor da arrematação) deverá ser realizado a vista, no prazo de um dia útil após o recebimento do e-mail de cobrança;

10.2 O arrematante vencedor receberá e-mail do servidor designado pela autoridade competente da Administração informando as instruções de pagamento;

10.3 Os pagamentos somente serão aceitos em moeda nacional;

10.4 O arrematante do lance vencedor, promoverá o pagamento do sinal correspondente a, no mínimo, 5% (cinco por cento) do valor do lance mínimo, a título de garantia de contratação, no período de até 24 (vinte e quatro) horas após a assinatura da respectiva ata, lavrada no encerramento do leilão.

10.5 O valor restante deverá ser pago até o dia útil seguinte da comunicação formalizada pelo responsável, sob pena de perda do valor correspondente ao sinal em favor da JFPREV.

10.6 Na hipótese de pagamento à vista com recursos próprios, o complemento do preço será efetuado no ato da assinatura do Termo de Adjudicação, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação.

10.7 Na hipótese de pagamento à vista com recursos do FGTS ou de financiamento, será assinado CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados a partir do recebimento da convocação, mediante apresentação de documentos que comprovem haver o licitante vencedor requerido, conforme o caso, o competente financiamento bancário ou a utilização de recursos do FGTS para a liquidação do saldo restante do preço por ele oferecido no leilão.

10.8 Não efetuada a liberação dos recursos do FGTS e/ou do financiamento bancário, no prazo de até 60 (sessenta) dias contados da data da assinatura do Contrato de Promessa de Compra e Venda, ficará caracterizada a inexecução do contrato pelo PROMISSÁRIO COMPRADOR, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, perdendo este o direito de aquisição do imóvel compromissado, bem como o sinal dado, nos termos do disposto no artigo 418 do Código Civil.

10.9 O oferecimento de lance, especialmente quando for visado o pagamento do imóvel com recursos do FGTS e/ou financiamento bancário, implica a plena ciência de todas as condições constantes do Edital e seus anexos, bem como das cláusulas, condições e exigências que regem a utilização do FGTS e do financiamento bancário.

10.10 Todos os pagamentos serão efetuados através de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, em favor da JFPREV mediante a adoção do código próprio, cabendo à Secretaria de Fazenda a confirmação do recebimento dos créditos correspondentes, para que em seguida seja possível autorizar e levar a transferência da titularidade do item arrematado;

11. Das Sanções Administrativas

11.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o licitante que, com dolo ou culpa:

11.1.1 Deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou não entregar qualquer documento que tenha sido solicitado pelo Agente de Contratação durante o certame;

11.2 Salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado, não mantiver a proposta em especial quando:

11.2.1 não enviar a proposta adequada ao último lance ofertado ou após a negociação;

11.2.2 recusar-se a enviar o detalhamento da proposta quando exigível;

11.2.3 pedir para ser desclassificado quando encerrada a etapa competitiva;

11.2.4 não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

11.2.5 recusar-se, sem justificativa, a assinar o contrato, ou a aceitar ou retirar o instrumento equivalente no prazo estabelecido pela Administração;

11.2.6 apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação;

11.2.7 fraudar a licitação;

11.2.8 comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza, em especial quando:

11.2.9 induzir deliberadamente a erro no julgamento;

11.2.10 praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação

11.2.11 praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei n.º 12.846, de 2013. 9.2.15. Com fulcro na Lei nº 14.133, de 2021, a Administração poderá, garantida a prévia defesa, aplicar aos licitantes e/ou adjudicatários as seguintes sanções, sem prejuízo das responsabilidades civil e criminal:

a) advertência;

b) multa;

c) impedimento de licitar e contratar; e

d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, enquanto perdurarem os motivos determinantes da punição ou até que seja promovida sua reabilitação perante a própria autoridade que aplicou a penalidade.

11.3 Na aplicação das sanções serão considerados:

11.4 a natureza e a gravidade da infração cometida;

11.5 as peculiaridades do caso concreto;

11.6 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

11.7 os danos que dela provierem para a Administração Pública;

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

11.9 A multa será recolhida em percentual de 0,5% a 30% incidente sobre o valor do contrato licitado, recolhida no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, a contar da comunicação oficial.

11.10 As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar poderão ser aplicadas, cumulativamente ou não, à penalidade de multa.

11.11 Na aplicação da sanção de multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

12. Da Visita Técnica

12.1 Os interessados em participar do leilão poderão realizar visita, por representante legal, onde o objeto da permissão será realizado antes do leilão e examinar as especificidades do espaço físico, tomando conhecimento de todos os detalhes e particularidades que julgar conveniente, com a finalidade de dirimir quaisquer dúvidas que possam existir com relação ao Termo de Referência, não podendo alegar, posteriormente, desconhecimento das condições/realidade dos imóveis.

12.2 Para a realização da visita técnica os interessados deverão informar dias de interesse em realizar a visita através Formulário de visita, por meio do link <https://forms.gle/83HBpUaFc9fdQJN36>, devendo a visita técnica ser agendada pelo JFPREV, que informará os interessados sobre o dia e horário das visitas por meio do e-mail, para e-mail o indicado no formulário.

12.3 A visita técnica poderá ser feita por pessoa física ou responsável da empresa, devidamente credenciado pelo representante legal da proponente, até o último dia útil que antecede a data prevista para a abertura das propostas da licitação.

13. Adequação Orçamentária

13.1 Responderão pelos recebimentos devidos em razão da execução do objeto da licitação os recursos da seguinte dotação orçamentária: FONTE nº 18000000000; NATUREZA DA RECEITA nº 2221.01.0.0.

14. Disposições Gerais

14.1 O presente Termo de Referência deverá ser publicado juntamente ao edital de leilão, para conhecimento dos interessados.

14.2 Eventuais dúvidas ou controvérsias relacionadas ao presente Termo de Referência serão dirimidas pelo agente de contratação designado.

Juiz de Fora - MG, data da assinatura eletrônica.

SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA			
Área Administrativa			
SERVIDOR (A)	ENELIZA CAMILA DE OLIVEIRA	MATRÍCULA	53741101
STATUS DE APROVAÇÃO			
(X) APROVADO () REPROVADO () DEVOLVIDO			

Servidor Responsável pela elaboração do Termo de Referência
JFPREV

Autoridade Competente responsável pela aprovação do Termo de Referência
JFPREV

Autoridade Competente responsável pela aprovação do Termo de Referência
SECRETARIA DA FAZENDA

Autoridade Competente responsável pela aprovação do Termo de Referência
MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA

Anexo I - Descrição dos Imóveis

IMÓVEL I: área A na quadra G, com 1.524,75m², descrita na matrícula nº 15.936, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, situada no Loteamento Cidade Jardim, na Rua José Hermógenes Dutra, nº 176, Bairro Boa Vista, medindo 60,00m de frente para a Rua José Hermogeneo Dutra, antiga Rua F; 27,00m de um lado confrontando com a área A-1; 26,50m de outro lado confrontando com o lote 14 e 71,00m de frente para a Rua Dr. Agápio Vaz de Melo, antiga Rua G.

Valor Mínimo: R\$ 1.331.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e um mil reais).

IMÓVEL II: área na quadra H, com 908,00m², descrita na matrícula nº 47.460, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, situada no Loteamento Cidade Jardim, na Rua Dr. Agápio Vaz de Melo, 233-JP, Bairro Boa Vista, medindo 18,00m confrontando com a Rua Dr. Agapio Vaz de Melo; mais 60,00m confrontando com os lotes 26 e 27, da quadra XI, do Loteamento Mansões do Bom Pastor; mais 34,00m em linha sinuosa e curva confrontando com a área pertencente a João Rafael Zacarias; mais 5,00m confrontando com o lote nº 03, da quadra H, mais 26,00m confrontando com os fundos dos lotes 02 e 01, ambos quadra H, mais 25,00m confrontando com o lado do lote 01, da quadra H, onde volta ao ponto de partida.

Valor Mínimo: R\$ 658.516,86 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e dezesseis reais e oitenta e seis centavos).

IMÓVEL III: área com 9.997,50m², descrita na matrícula nº 28.585, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, situada no Loteamento Mansões do Bom Pastor, com acesso pela Rua Dr. Agápio Vaz De Melo, 223-Ef, no Bairro Bom Pastor, com 16,00m em curva para a Rua doutor Agapio Vaz de Melo, 126,00m de extensão de um lado confrontando com o loteamento cidade jardim, de outro lado com 37,00m confrontando com o lote 18, da quadra X, e uma servidão pública, mas 42,00m para a uma servidão pública, 80,50m confrontando com o lote 19, da quadra X, com viradouro da rua Geraldo França Caborgos, com o lote 25, da quadra IX e com uma servidão pública, e 160,00m de largura nos fundos confrontando com o Loteamento São Vicente.

Valor Mínimo: R\$ 6.729.303,66 (seis milhões, setecentos e vinte e nove mil, trezentos e três reais e sessenta e seis centavos).

IMÓVEL IV: área lote 15, quadra F, com 61.008,05m², descrita na matrícula nº 33.381, do 2º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, situada no Loteamento Residencial Terras Altas, na Rua Alameda Ilva de Melo Reis, Bairro Retiro, às margens da Estrada de acesso à Rodovia BR 267, entre os bairros Santo Antônio do Paraibuna e Retiro, medindo 41,45 + 32,15m de frente para Avenida 2; por um lado, em linha quebrada, 30,00m confrontando com o lote 14, mais 92,75m confrontando com os lotes 3 e 14, mais 135,75m confrontando com a área PJF 19; por um segmento mede 30,00m

confrontando com o lote 16, mais 80,00m confrontando com os lotes 16 e 25, mais 30,00m confrontando com o lote 25; 24,00m de frente para Avenida; 30,00m de extensão de outro lado confrontando com o lote 26, mais 56,00m confrontando com os lotes 26 a 32, mais 183,40m confrontando com a área PJF-20, e 406,50m de largura nos fundos confrontando com a área de Dário Pinto.

Valor Mínimo: R\$ 8.184.647,68 (oito milhões, cento e oitenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos).

IMÓVEL V: área C1, com 42.841,63m², localizada na Vila Vidal, próxima a Estação de Creosotagem, contígua à Av. Doardino Longo com a Av. Garcia Paes Rodrigues, Bairro Joquei Clube, objeto da matrícula nº 85.890, do 3º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, medindo 134,92m de frente confrontando com a área C5 (destinada a regularização da Av. Garcia Rodrigues Paes); 45,00m + 32,67m em linha quebrada confrontando com a Área C2; 210,32m confrontando com a área C3 (destinada a regularização da Av. Duardino Longo); 18,20m em curva + 136,80m em linha reta confrontando com a área C4 (destinada à implantação da Av. Marginal RFFSA); 315,35m confrontando com o Clube Hípico Campestre de Juiz de Fora.

Valor Mínimo: R\$70.780.405,00 (setenta milhões, setecentos e oitenta mil, quatrocentos e cinco reais).

IMÓVEL VI: área S, com 24.700,00m², descrita na matrícula nº 2.001, do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, situada na Vila São Geraldo, com acesso pela Rua Clovis Seroa da Mota, 205-JD, no Bairro Ipiranga, descrita no Anexo II, item 9, da Lei Complementar nº 115, de 2020, com 95,00m de frente para área destinada a acesso; pela direita, na extensão de 272,00m, com a área remanescente; fundos, na extensão de 100,00m, com o terreno de Altamiro de Oliveira; pela esquerda, na extensão de 300,00m, sobre o vale, com terreno do espólio de Abelar Esteves dos Reis.

Valor Mínimo: R\$ 6.016.023,75 (seis milhões, dezesseis mil e vinte e três reais, e setenta e cinco centavos).

IMÓVEL VII: área B, com 416,00m², descrita na matrícula nº 24.865, do 1º Ofício do Registro de Imóveis desta Comarca, com acesso pela Rua Oscar Vidal, Área "B" - Frente Múltipla com a Rua Miguel B Lima, no Bairro Centro, descrita no Anexo II, item 12, da Lei Complementar nº 115, de 2020, medindo 13,00m de frente para a Rua Miguel Baptista Lima, 32,00m pela direita, com o terreno do prédio 1481 da Rua Espírito Santo; 13,00m pelos fundos, com a Rua Oscar Vidal (área A); 32,00m pela esquerda, com o lote 13 e a área II-A.

Valor Mínimo: R\$ 944.003,54 (novecentos e quarenta e quatro mil, três reais e cinquenta e quatro centavos).

ANEXO II – Descrição dos Imóveis – Situação dos Imóveis

ITEM 01

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Rua Dr. Doutor José Hermógenes Dutra, 176, Bairro Boa Vista	Área A, Quadra G, com 1.524,75m ²	R\$ 1.331.000,00 (um milhão, trezentos e trinta e um mil reais).	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. (☒) desocupado; b. (☐) ocupado;

1. b. 1. (☐) alugado; 1.b.2. (☐) invadido; 1.b.3 (☐) utilizado pela própria administração; 1.b.4. (☐) concessão real de uso.

- Matrícula: nº 15.936, do 2º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- Venda do domínio: pleno;

- Direito de preferência: Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ITEM 02

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Rua Dr. Agápio Vaz de Melo, 233- JP, Bairro Boa Vista	Área na quadra H, com 908,00m²,	R\$ 658.516,86 (seiscentos e cinquenta e oito mil, quinhentos e dezesesse reais e oitenta e seis centavos)	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. (☒) desocupado; b. (☐) ocupado;

1. b. 1. (☐) alugado; 1.b.2. (☐) invadido; 1.b.3 (☐) utilizado pela própria administração; 1.b.4. (☐) concessão real de uso.

- **Matrícula:** nº 47.460, do 2º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- **Venda do domínio:** pleno;

- **Direito de preferência:** Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ITEM 03

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Rua Dr. Agápio Vaz De Melo, 223- Ef, Bairro Mansões do Bom Pastor	Área com 9.997,50m ²	R\$ 6.729.303,66 (seis milhões, setecentos e vinte e nove mil, trezentos e três reais e sessenta e seis centavos).	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. ☒ desocupado; b. ☐ ocupado;

1. b. 1. ☐ alugado; 1.b.2. ☐ invadido; 1.b.3 ☐ utilizado pela própria administração; 1.b.4. ☐ concessão real de uso.

- Matrícula: nº 28.585, do 2º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- Venda do domínio: pleno;

- Direito de preferência: Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ITEM 04

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Rua Alameda Ilva de Melo Reis, Bairro Retiro	Área lote 15, quadra F, com 61.008,05m ²	R\$ 8.184.647,68 (oito milhões, cento e oitenta e quatro mil, seiscentos e quarenta e sete reais e sessenta e oito centavos).	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. (☒) desocupado; b. (☐) ocupado;

1. b. 1. (☐) alugado; 1.b.2. (☐) invadido; 1.b.3 (☐) utilizado pela própria administração; 1.b.4. (☐) concessão real de uso.

- Matrícula: nº 33.381, do 2º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- Venda do domínio: pleno;

- Direito de preferência: Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ITEM 05

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Av. Garcia Paes Rodrigues, Bairro Joquei Clube	Área C1, com 42.841,63m ²	R\$ 70.780.405,00 (setenta milhões, setecentos e oitenta mil, quatrocentos e cinco reais).	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. ☒ desocupado; b. ☐ ocupado;

1. b. 1. ☐ alugado; 1.b.2. ☐ invadido; 1.b.3 ☐ utilizado pela própria administração; 1.b.4. ☐ concessão real de uso.

- Matrícula: nº 85.890, do 3º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- Venda do domínio: pleno;

- Direito de preferência: Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ITEM 06

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Rua Clovis Seroa da Mota, 205-JD, no Bairro Ipiranga	Área S, com 24.700,00m ²	R\$ 6.016.023,75 (seis milhões, dezesseis mil e vinte e três reais, e setenta e cinco centavos)	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. (☒) desocupado; b. (☐) ocupado;

1. b. 1. (☐) alugado; 1.b.2. (☐) invadido; 1.b.3 (☐) utilizado pela própria administração; 1.b.4. (☐) concessão real de uso.

- **Matrícula:** nº 2.001, do 1º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- **Venda do domínio:** pleno;

- **Direito de preferência:** Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ITEM 07

Município - UF	Endereço	Descrição	Valor de avaliação (Lance Mínimo)	Incremento*
Juiz de Fora - MG	Rua Oscar Vidal, Área "B" - Frente Múltipla com a Rua Miguel B Lima, no Bairro Centro	Área B, com 416,00m ²	R\$ 944.003,54 (novecentos e quarenta e quatro mil, três reais e cinquenta e quatro centavos)	mínimo: R\$ 1.000,00 (um mil reais) máximo: não há

*incremento é o valor que se soma ao lance anterior, na fase aberta de lances, se houver.

- Situação Ocupacional:

1. a. (☒) desocupado; b. (☐) ocupado;

1. b. 1. (☐) alugado; 1.b.2. (☐) invadido; 1.b.3 (☐) utilizado pela própria administração; 1.b.4. (☐) concessão real de uso.

- Matrícula: nº 24.865, do 1º Ofício do Registro de Imóveis (ORI) da Comarca de Juiz de Fora – MG;

- Venda do domínio: pleno;

- Direito de preferência: Sim (aquelas previstas no Código Civil – Lei Federal n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002), consignadas da seguinte forma:

- Poderá adquirir o imóvel, em condições de igualdade com o vencedor da licitação, o cessionário de direito real ou pessoal, o locatário ou arrendatário que esteja em dia com suas obrigações junto ao Município de Juiz de Fora - MG, bem como o expropriado;
- Os ocupantes regulares de imóveis funcionais deste Município poderão adquiri-los, com direito de preferência, excluídos aqueles considerados indispensáveis ao serviço público, em condições de igualdade com o vencedor da licitação;

ANEXO III – AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

SARH – Secretaria de Administração e Recursos Humanos
SSDA – Subsecretaria de Dinâmica Administrativa
DAP – Departamento de Administração Patrimonial
SAVP – Supervisão de Avaliações dos Bens Patrimoniais

02- PATEC- BOA VISTA - 191206.docx

PARECER TÉCNICO DE VALOR IMOBILIÁRIO

Página: 1

DATA: 11/09/19

Modelagem de Cálculos: Engenheiro Civil Paulo Robisson Marques Ribeiro



AVALIAÇÃO DE ÁREA DO MUNICÍPIO PARA FINS DE INCORPORAÇÃO AO RPPS – REGIME PRÓPRIO DA PREVIDÊNCIA DO SERVIDOR.

RUA DOUTOR JOSÉ HERMOGENES DUTRA, 176
– BAIRRO BOA VISTA –

DEZEMBRO DE 2019



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

SARH – Secretaria de Administração e Recursos Humanos
SSDA – Subsecretaria de Dinâmica Administrativa
DAP – Departamento de Administração Patrimonial
SAVP – Supervisão de Avaliações dos Bens Patrimoniais

02- PATEC- BOA VISTA - 191206.docx

PARECER TÉCNICO DE VALOR IMOBILIÁRIO

Página: 2
DATA: 11/09/19

Modelagem de Cálculos: Engenheiro Civil Paulo Robisson Marques Ribeiro

1 – INTRODUÇÃO:

INTERESSADO:	SARH – SSDA – SUBSECRETARIA DE DINÂMICA ADMINISTRATIVA.		
REFERÊNCIAS:	Solicitação Verbal do Sr. Gerente do DAP		
LOCAL:	RUA DOUTOR HERMOGENES DUTRA, 176 – BOA VISTA		
OBJETIVO:	Valor de Mercado (Avaliação de 21/03/16- em atualização).		
FINALIDADE:	Incorporação ao Patrimônio do RPPS – Regime Próprio da Previdência do Servidor.		
NORMA:	EM TESE: ABNT - NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos).		
MÉTODO:	Direto, comparativo de dados de mercado; com análise de dados por tratamento de fatores.		
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO:	PARECER TÉCNICO	GRAU DE PRECISÃO:	PARECER TÉCNICO

2 – DESCRIÇÃO SUCINTA DO BEM:

Terreno contendo uma área de aproximadamente 1524,75M².

3 – VALORES ATUALIZADOS COM BASE NA VALORIZAÇÃO MÉDIA DE MERCADO PARA A REGIÃO DO IMÓVEL EM EPÍGRAFE:

DESCRIÇÃO	ÁREA HOMOGENEIZADA (m²)	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (R\$)	VALOR MÉDIO ESTIMADO (R\$)	VALOR MÁXIMO ESPERADO (R\$)
TSB - TERRENO SEM BENFEITORIA	1.524,75	1.197.900,00	1.331.000,00	1.464.100,00
VALOR UNITÁRIO BRUTO - (R\$ / m²):		785,64	872,93	960,22

Modelagem de Dados, Cálculos e
Engº Responsável Técnico:

Paulo Robisson Marques Ribeiro
TNS 3 – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 36.472/D-MG
Supervisor II de Avaliações dos Bens Patrimoniais
SARH-SSDA-DAP - SAVP

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	1
Laudo:	L014/23
Processo:	1.019/2021
Data:	11/04/2023

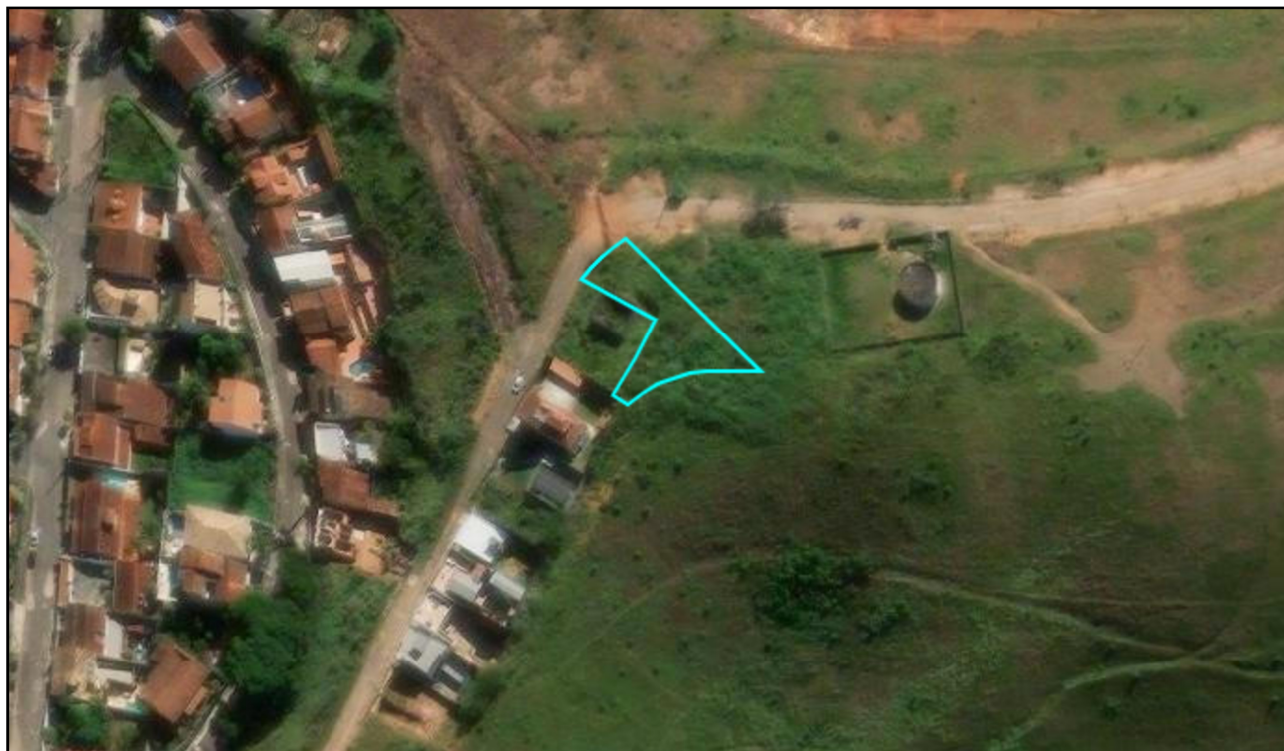


Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Sigmapas-PJF).

Avaliação de Terreno situado na Rua Doutor Agapio Vaz de Melo, 0, Cidade Jardim, Juiz de Fora/MG

Abril de 2023

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

Secretaria da Fazenda
Subsecretaria de Usos e Fontes
Departamento de Controle de Contratos e Financiamentos
Supervisão de Desenho, Topografia e Avaliação Patrimonial

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	2
Laudo:	L014/23
Processo:	1.019/2021
Data:	11/04/2023

RESUMO:

Solicitante:	Juiz de Fora Previdência - JFPREV
Local:	Rua Doutor Agapio Vaz de Melo, Cidade Jardim, Juiz de Fora/ MG
Objetivo:	Determinação do valor do imóvel.
Finalidade:	Reavaliação dos bens.
Norma:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
Método:	Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

Valores adotados:

Imóvel	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valores Arredondados		
			Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
Área na Quadra H	908,00	725,24	559.739,33	658.516,86	757.294,39

Observação: Laudo Completo possui 08 páginas.

Juiz de Fora, 11 de abril de 2023

Éverson Garbero Cypriano
TNS – Engenheiro Civil
SF-SSUF-DCCF-SDTAP

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	1
Laudo:	L015/23
Processo:	1.019/2021
Data:	24/04/2023



Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Sigmapas-PJF).

**Avaliação de Terreno situado na Rua Doutor Agapio Vaz de
Melo, Loteamento Mansões do Bom Pastor, Bairro Bom Pastor,
Juiz de Fora/MG**

Abril de 2023

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	2
Laudo:	L015/23
Processo:	1.019/2021
Data:	24/04/2023

RESUMO:

Solicitante:	Juiz de Fora Previdência - JFPREV
Local:	Rua Doutor Agapio Vaz de Melo, Mansões Bom Pastor, Juiz de Fora/ MG
Objetivo:	Determinação do valor do imóvel.
Finalidade:	Reavaliação dos bens.
Norma:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
Método:	Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

Valores adotados:

Imóvel	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valores Arredondados		
			Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
Área no Loteamento Mansões do Bom Pastor	9.997,50	673,10	5.719.908,11	6.729.303,66	7.738.699,21

Observação: Laudo Completo possui 08 páginas.

Juiz de Fora, 24 de abril de 2023

Éverson Garbero Cypriano

TNS – Engenheiro Civil

SF-SSUF-DCCF-SDTAP

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	1
Laudo:	L16/23
Processo:	1.019/2021
Data:	20/02/2023



Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Sigmoides-PJF).

**Avaliação de área situada no Loteamento Terras Altas – Lote
15, Quadra F**

Julho de 2023

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

Secretaria da Fazenda
Subsecretaria de Usos e Fontes
Departamento de Controle de Contratos e Financiamentos
Supervisão de Desenho, Topografia e Avaliação Patrimonial

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	2
Laudo:	L16/23
Processo:	1.019/2021
Data:	20/02/2023

RESUMO:

Solicitante:	Juiz de Fora Previdência - JFPREV
Local:	Avenida Francisca Romana dos Santos, 261 – Terras Altas, Juiz de Fora/ MG
Objetivo:	Determinação do valor do imóvel.
Finalidade:	Reavaliação dos bens.
Norma:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
Método:	Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

Valores adotados:

Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valores Arredondados		
		Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
38.514,35	212,51	6.956.950,53	8.184.647,68	9.412.344,83

Observação: Laudo Completo possui 08 páginas.

Juiz de Fora, 20 de julho de 2023

Éverson Garbero Cypriano
TNS – Engenheiro Civil
SF-SSUF-DCCF-SDTAP



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

SARH – Secretaria de Administração e Recursos Humanos
SSDA – Subsecretaria de Dinâmica Administrativa
DAP – Departamento de Administração Patrimonial
SAVP – Supervisão de Avaliações dos Bens Patrimoniais

06 e 07 - PATEC- JOQUEI CLUBE (PQ EXPOSIÇÕES) - 200303.docx

PARECER TÉCNICO DE VALOR IMOBILIÁRIO

Página: 1

DATA: 21/08/19

Modelagem de Cálculos: Engenheiro Civil Paulo Robisson Marques Ribeiro



AVALIAÇÃO DE ÁREA DO MUNICÍPIO PARA FINS DE INCORPORAÇÃO AO RPPS – REGIME PRÓPRIO DA PREVIDÊNCIA DO SERVIDOR.

AVENIDA GARCIA RODRIGUES PAES, 1245-JP
– BAIRRO JOQUEI CLUBE –

DEZEMBRO DE 2019



PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

SARH – Secretaria de Administração e Recursos Humanos
SSDA – Subsecretaria de Dinâmica Administrativa
DAP – Departamento de Administração Patrimonial
SAVP – Supervisão de Avaliações dos Bens Patrimoniais

06 e 07 - PATEC- JOQUEI CLUBE (PQ EXPOSIÇÕES) - 200303.docx

PARECER TÉCNICO DE VALOR IMOBILIÁRIO

Página: 2

DATA: 21/08/19

Modelagem de Cálculos: Engenheiro Civil Paulo Robisson Marques Ribeiro

1 – INTRODUÇÃO:

INTERESSADO:	SARH – SSDA – SUBSECRETARIA DE DINÂMICA ADMINISTRATIVA.
REFERÊNCIAS:	Solicitação Verbal do Sr. Gerente do DAP
LOCAL:	AVENIDA GARCIA RODRIGUES PAES, 1245-JP – BAIRRO JOQUEI CLUBE –
OBJETIVO:	Valor de Mercado (Avaliação de 21/08/19 - em atualização).
FINALIDADE:	Incorporação ao Patrimônio do RPPS – Regime Próprio da Previdência do Servidor.
NORMA:	EM TESE: ABNT - NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos).
MÉTODO:	Direto, comparativo de dados de mercado; com análise de dados por tratamento de fatores.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: PARECER TÉCNICO

GRAU DE PRECISÃO: PARECER TÉCNICO

2 – DESCRIÇÃO SUCINTA DO BEM:

Terreno com 43.981,71m². Sendo Área "C1" com 42.841,63m² e Área "C2" com 1.140,08m².

3 – VALORES ATUALIZADOS COM BASE NA VALORIZAÇÃO MÉDIA DE MERCADO PARA A REGIÃO DO IMÓVEL EM EPÍGRAFE:

DESCRIÇÃO	ÁREA HOMOGENEIZADA (m²)	VALOR MÍNIMO ADMISSÍVEL (R\$)	VALOR MÉDIO ESTIMADO (R\$)	VALOR MÁXIMO ESPERADO (R\$)
ÁREA "C1"	42.841,63	63.702.364,50	70.780.405,00	77.858.445,50
ÁREA "C2"	1.140,08	2.329.467,30	2.588.297,00	2.847.126,70
TOTAL - (R\$):		66.031.831,80	73.368.702,00	80.705.572,20

Modelagem de Dados, Cálculos e
Engº Responsável Técnico:

Paulo Robisson Marques Ribeiro

TNS 3 – ENGENHEIRO CIVIL – CREA 36.472/D-MG
Supervisor II de Avaliações dos Bens Patrimoniais
SARH-SSDA-DAP - SAVP

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	1
Laudo:	L027/23
Processo:	1.019/2021
Data:	05/07/2023



Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Sigmapas-PJF).

**Avaliação de área situada na Rua Coronel Clovis Seroa da
Motta, 215 – São Geraldo**

Julho de 2023

PREFEITURA DE JUIZ DE FORA

Secretaria da Fazenda
Subsecretaria de Usos e Fontes
Departamento de Controle de Contratos e Financiamentos
Supervisão de Desenho, Topografia e Avaliação Patrimonial

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	2
Laudo:	L027/23
Processo:	1.019/2021
Data:	05/07/2023

RESUMO:

Solicitante:	Juiz de Fora Previdência - JFPREV
Local:	Rua Coronel Clovis Seroa da Motta, 215 – São Geraldo, Juiz de Fora/ MG
Objetivo:	Determinação do valor do imóvel.
Finalidade:	Reavaliação dos bens.
Norma:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
Método:	Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

Valores adotados:

Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valores Arredondados		
		Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
24.700,00	243,56	5.113.620,19	6.016.023,75	6.918.427,31

Observação: Laudo Completo possui 08 páginas.

Juiz de Fora, 05 de julho de 2023

Éverson Garbero Cypriano
TNS – Engenheiro Civil
SF-SSUF-DCCF-SDTAP

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	1
Laudo:	L025/23
Processo:	1.019/2021
Data:	21/06/2023

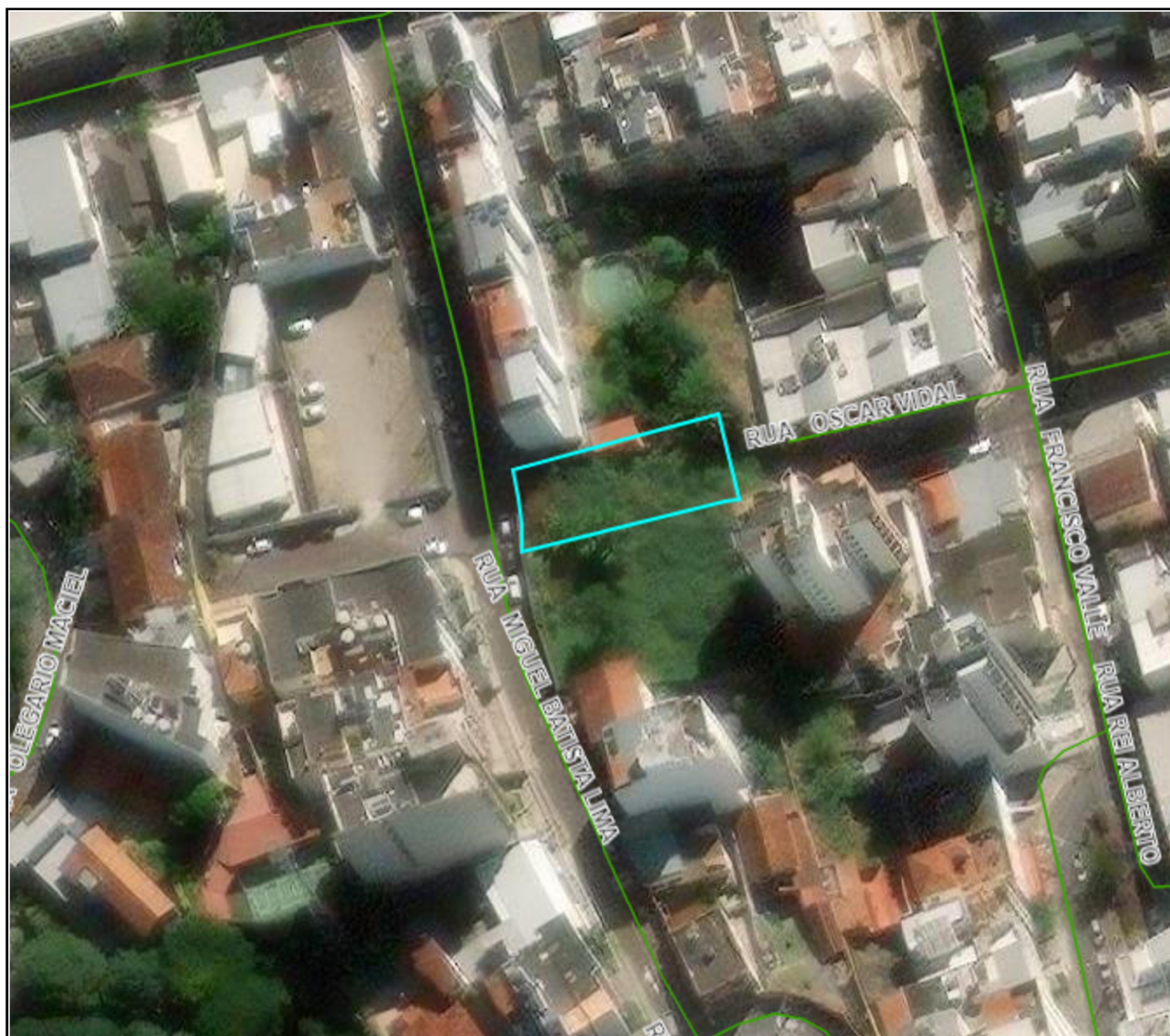


Imagem 01: Imóvel avaliando (Fonte: Imagem Sigmapas-PJF).

**Avaliação de Terreno situado na Rua Miguel Batista – Área B –
Centro**

Junho de 2023

Laudo de Avaliação de Imóvel

Página:	2
Laudo:	L025/23
Processo:	1.019/2021
Data:	21/06/2023

RESUMO:

Solicitante:	Juiz de Fora Previdência - JFPREV
Local:	Rua Miguel Batista – Área B - Centro, Juiz de Fora/ MG
Objetivo:	Determinação do valor do imóvel.
Finalidade:	Reavaliação dos bens.
Norma:	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de Bens, Parte 1: Procedimentos gerais, 2019. 19p. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de Bens, Parte 2: Imóveis urbanos, 2011. 54 p.
Método:	Foi aplicado na avaliação o método comparativo direto de dados de mercado, através do qual foi realizado o tratamento de fatores para a determinação do valor do imóvel.

Valores adotados:

Imóvel	Área (m²)	Valor unitário (R\$/m²)	Valores Arredondados		
			Mínimo (R\$)	Calculado (R\$)	Máximo (R\$)
Área B	416,00	2.269,24	838.935,86	944.003,54	1.049.071,22

Observação: Laudo Completo possui 08 páginas.

Juiz de Fora, 21 de junho de 2023

Éverson Garbero Cypriano

TNS – Engenheiro Civil
SF-SSUF-DCCF-SDTAP

ANEXO IV – A – MODELO CONTRATO COMPRA E VENDA PURA DE DOMÍNIO PLENO (SEM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA)

CONTRATO DE COMPRA E VENDA que entre si fazem o Município de Juiz de Fora – MG, com Interveniência do JFPREV – Autarquia Municipal, como Outorgante Vendedora, e _____, como Outorgado(s) Comprador(es), do imóvel situado _____, matriculado sob o nº.

_____ na Serventia de Registro de Imóveis nº. da Comarca de Juiz de Fora – MG, conforme Processo Administrativo Eletrônico nº.

_____/_____.

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Secretaria da Fazenda, no Departamento de Administração Patrimonial Imobiliária, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como Outorgante Vendedora, o MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA - MG, representado, neste ato, pela Secretária da Fazenda, senhor(a) _____ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito sob o CPF nº _____ e RG nº _____, expedido por _____; de acordo com _____ *[fundamentos legais de representação Municipal]*, em conjunto com o Diretor do JFPREV representado, neste ato, pelo, senhor(a) _____ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito sob o CPF nº _____ e RG nº _____, expedido por _____; de acordo com _____ *[fundamentos legais de representação Municipal]*

e, de outro lado, como

Outorgado(s) Comprador(es), o(s) _____ *[nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência]*, inscrito no CPF sob o nº _____ e no RG sob o nº _____, expedido por _____, *[qualificação do cônjuge/convivente em união estável, ressalvada a hipótese de regime de bens de incomunicabilidade]*. E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi pela Outorgante, por seu representante, dito que:

Cláusula Primeira – o MUNICÍPIO é senhor e legítimo proprietário do imóvel situado na _____, objeto da Matrícula nº _____, da Serventia de Registro de Imóveis nº. _____, desta Comarca, que tem inscrição municipal nº XXXX.

Cláusula Segunda - em obediência às determinações contidas no Processo Administrativo Eletrônico nº _____/_____, fundamentadas no Art. 133, da Lei Complementar 115, de 04 de Julho de 2020, alterado pela redação do art. 3º, da Lei Complementar nº 226/2023, de 05 de dezembro de 2023, pelo presente contrato a Outorgante vende ao(s) Outorgado(s) o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, visto ter(em) sido o(s) Outorgado(s) o(s) vencedor(es) do Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA, realizado em _____, conforme Processo nº _____/_____.

Cláusula Terceira - o preço da venda é de R\$ _____ (_____ reais), pago por meio de Documento de Arrecadação de Receitas Municipais - DAM, expedido pela Secretaria da Fazenda, recolhido no

Banco _____, Agência _____, em _____ de _____ de _____, cujo comprovante encontra-se juntado ao processo em epígrafe, pelo que dá ao(s) Outorgado(s) plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento, todo o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a tornar a presente transação sempre boa, firme e valiosa.

Cláusula Quarta - pelo presente instrumento o(s) Outorgado(s) declara(m) expressamente e para todos os fins de direito que está(ão) de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem: a) que tem conhecimento de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais, os quais, a partir da presente data, ficam sob a total responsabilidade do(s) Outorgado(s), inclusive quanto à eventual regularização e desocupação do imóvel, quando aplicável; *[havendo débitos previstos em edital, cabível alteração da cláusula]* b) que são de responsabilidade do(s) Outorgado(s) as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato na Serventia de Registro de Imóveis competente, que deverá ser solicitado no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura deste contrato; c) que a presente venda é feita **ad corpus**, respondendo a Outorgante pelos riscos de evicção (art. 447 do Código Civil Brasileiro).

Cláusula Quinta – o prazo de que trata a cláusula quarta poderá ser prorrogado por igual período, ou até que a situação seja regularizada, caso seja necessária a lavratura de escritura pública ou eventual ação de ajuste no registro imobiliário.

Cláusula Sexta - fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações e abertura de matrículas que se fizerem necessárias, conforme disposto no Art. 77¹9 do Provimento Conjunto no. 93/2020 do TJMG, inclusive as do Art. 167, II, 4 e 5² da Lei de Registro Público (6.015/1973), c/c o consignado no Art. 866 do Provimento Conjunto no 93/2020: “*Independentemente de requerimento, escrito ou verbal, o oficial deve praticar todos os atos necessários para registro ou averbação de título apresentado*”.

O(s) Outorgado(s) tem(têm) ciência de que deve(m) apresentar a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários expedida pelo (Estado ou Município) e o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI a competente Serventia de Registro de Imóveis.

E, por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam, a Outorgante, por seu representante, e o(s) Outorgado(s), com as testemunhas abaixo assinadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, lavrado na Secretaria da Fazenda, podendo valer-se como escritura pública.

Outorgante Vendedora:

Outorgante Comprador:

TESTEMUNHAS

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

¹ **PROVIMENTO CONJUNTO No 93/2020 do TJMG**, que “Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais”: “Art. 779. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior; e, no caso de este ter sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula, com certificação de ônus e ações, expedida com antecedência máxima de 30 (trinta) dias da data da prenotação. § 1º Apresentado o título para registro no cartório da circunscrição territorial atualmente competente, caberá ao próprio oficial realizar o pedido das certidões eletrônicas necessárias para a abertura da matrícula, repassando ao apresentante o custo correspondente, devendo ser arquivados apenas os arquivos eletrônicos destas certidões. § 2º Na hipótese do caput deste artigo, o oficial de registro abrirá matrícula, à qual dará continuidade com a prática de quaisquer atos, mesmo que a área descrita na transcrição seja inferior ao mínimo estabelecido na lei municipal ou na Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”, no caso de imóvel urbano, ou inferior à fração mínima de parcelamento, no caso de imóvel rural” (Grifo Nosso)

² **Lei Federal n. 6.015/1973 (Registros Públicos)**: Art. 167. “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: II - a averbação: 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas”.

ANEXO IV - B - MODELO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE DOMÍNIO PLENO
(Opcional, quando houver financiamento ou consórcio imobiliário)

CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA COM CONDIÇÃO RESOLUTIVA que entre si fazem O **Município de Juiz de Fora – MG, com Interveniência do JFPREV – Autarquia Municipal, como Outorgante Vendedora**, como Promitente Vendedores, e _____, como Promissário(s) Comprador(es), do imóvel situado _____, na Serventia de Registro de Imóveis nº XXX da Comarca de Juiz de Fora – MG, conforme Processo Administrativo Eletrônico nº ____/____.

Aos _____ dias do mês de _____ do ano de _____, na Secretaria da Fazenda, no Departamento de Administração Patrimonial Imobiliária, compareceram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, como Outorgante Vendedora, o MUNICÍPIO DE JUIZ DE FORA - MG, representado, neste ato, pela Secretária da Fazenda, senhor(a) _____ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito sob o CPF nº _____ e RG nº _____, expedido por _____; de acordo com _____ *[fundamentos legais de representação Municipal]*, em conjunto com o Diretor do JFPREV representado, neste ato, pelo, senhor(a) _____ nome, nacionalidade, estado civil, profissão, residente e domiciliado nesta Capital, inscrito sob o CPF nº _____ e RG nº _____, expedido por _____; de acordo com _____ *[fundamentos legais de representação Municipal]* e, de outro lado, como

Outorgado(s) Comprador(es), o(s) _____ *[nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, inscrito no CPF sob o nº _____ e no RG sob o nº _____, expedido por _____], [qualificação do cônjuge/convivente em união estável, ressalvada a hipótese de regime de bens de incomunicabilidade]*. E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi pela Outorgante, por seu representante, dito que:

Cláusula Primeira – o Município é senhor e legítimo proprietário do imóvel situado na _____, objeto da Matrícula nº _____, da Serventia de Registro de Imóveis nº _____ desta Comarca, que tem inscrição municipal nº XXXX.

Cláusula Segunda - em obediência às determinações contidas no Processo Administrativo eletrônico nº 1.019/2021, fundamentadas no Art. 133, da Lei Complementar 115, de 04 de Julho de 2020, alterado pela redação do art. 3º, da Lei Complementar nº 226/2023, de 05 de dezembro de 2023, pelo presente contrato a Promitente promete vender ao(s) Promissário(s) o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, visto ter(em) sido o(s) Promissário(s) o(s) vencedor(es) do Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA, realizado em _____, conforme Processo ____/____.

Cláusula Terceira - o preço da venda é de R\$ _____ (_____ reais), que será pago nos prazos e condições estabelecidas pelo Edital de Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA.

Parágrafo Primeiro - ultrapassado o prazo de 30 (trinta) dias úteis, excluído o dia do início e incluído o dia final, da notificação, o valor estabelecido no *caput* será atualizado nos termos do Edital de Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA.

Parágrafo Segundo - no ato de assinatura do presente contrato, a Promitente declara já ter havido, pelo Promissário, o pagamento parcial de R\$ _____, relativo ao sinal somado a *(descrever eventuais aportes adicionais)*.

Parágrafo Terceiro - não havendo o pagamento do valor total da arrematação em até 90 (noventa) dias úteis, excluído o dia do início e incluído o dia final, da notificação da homologação da licitação e/ou dos encargos moratórios em até 7 (sete) dias úteis, excluído o dia do início e incluído o dia final, da respectiva notificação, haverá a rescisão deste contrato, na forma da cláusula seguinte.

Cláusula Quarta – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA - caso o Promissário não efetue o(s) pagamento(s) nos prazos estipulados no Parágrafo Terceiro da Cláusula Terceira deste instrumento, considerar-se-á DESFEITA A PROMESSA DE VENDA, nos termos do art. 474 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro - para fins de cancelamento do ato de registro deste contrato junto a respectiva Serventia de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa no presente instrumento, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pela Secretaria da Fazenda, em conjunto com a Procuradoria Geral do Município, ao Cartório de Registro de Imóveis competente declarando que não foi recolhido ou quitado o valor do imóvel no prazo assinalado na Cláusula Terceira deste instrumento.

Parágrafo Segundo - é de inteira responsabilidade do Promissário(s) Comprador(es) a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de eventual financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista neste contrato, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios do Promissário(s) Comprador(es) dentro do prazo assinalado na Cláusula Terceira deste instrumento.

Cláusula Quinta - DAS CONDIÇÕES PARA CELEBRAÇÃO DO CONTRATO DE COMPRA E VENDA: O cumprimento da presente promessa de compra e venda somente poderá ser exigido do promitente pelo promissário se cumpridas as seguintes exigências:

I - No caso de pagamento sem financiamento imobiliário por alienação fiduciária: o contrato de compra e venda será firmado diretamente entre Promitente e Promissário, no prazo de até 30 (trinta) dias úteis, excluído o dia do início e incluído o dia final, do pagamento integral do valor devido pelo promissário, incluídos correção monetária e juros de mora, nos termos do Edital de Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA.

II - No caso de pagamento com financiamento imobiliário por alienação fiduciária: O contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária deverá ser firmado entre Promitente, Promissário e a Instituição Financeira Financiadora e dele obrigatoriamente constará cláusula com os seguintes termos:

Cláusula XXXX – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA- caso o Outorgado não efetue o pagamento do valor total da arrematação em até 90 (noventa) dias úteis, excluído o dia do início e incluído o dia final, da notificação da homologação da licitação e/ou dos encargos moratórios em até 7 (sete) dias úteis, excluído o dia do início e incluído o dia final, da respectiva notificação, nos termos do edital, considerar-se-á DESFEITA A VENDA, nos termos do art. 474 da Lei Federal nº 10.406, de 2002 (Código Civil), independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro - configurada a condição resolutiva expressa neste contrato, será revertido à União, independente de ato especial, todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao Outorgado a penalidade constante no Edital de Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título ao Outorgado.

Parágrafo Segundo - o Outorgado somente será imitado na posse do imóvel após o pagamento do valor integral de venda estabelecido neste contrato.

Parágrafo Terceiro - para fins de cancelamento do ato de registro deste contrato junto a respectiva Serventia de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa no presente instrumento, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pela Secretaria da Fazenda, em conjunto com a Procuradoria Geral do Município, à Serventia de Registro de Imóveis competente declarando que não foi recolhido ou quitado o valor do imóvel no prazo assinalado na Cláusula _____ deste instrumento.

Parágrafo Quarto - é de inteira responsabilidade do Outorgado a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobili-

liário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista neste contrato, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios do Outorgado dentro do prazo assinado no caput desta Cláusula.

Cláusula Sexta - pelo presente instrumento o(s) Promissário(s) declara(m) expressamente e para todos os fins de direito que está(ão) de acordo com as condições acima estabelecidas, assim como as que se seguem: a) que tem conhecimento de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e ou encargos, bem assim, quite de impostos, taxas e demais cominações fiscais, salvo aqueles apontados no Processo Administrativo nº 1.019/2021, os quais ficarão sob a total responsabilidade do(s) Promissário(s), inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, após a efetivação da venda; b) que são de responsabilidade do(s) Promissário(s) as providências necessárias ao pedido de registro do presente contrato na Serventia de Registro de Imóveis, mediante solicitação no prazo de 10 (dez) dias úteis, excluindo o dia do início e incluindo o dia final, contados da data de assinatura deste contrato; c) que a presente venda será feita *ad corpus*, respondendo a Promitente pelos riscos de evicção (art. 447 do Código Civil Brasileiro).

Parágrafo Primeiro - caso não haja o encaminhamento do contrato, por parte do licitante vencedor, para registro no prazo assinalados neste Contrato, este perderá o valor do sinal em favor do Município, a título de multa, não afastando outras sanções cabíveis. Pelo(s) Promissário(s), foi dito, então, que aceitava o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos.

Cláusula Sétima - fica autorizado o Oficial do Registro de Imóveis competente a proceder todas as averbações e abertura de matrículas que se fizerem necessárias, conforme disposto no Art. 77³ do Provimento Conjunto no. 93/2020 do TJMG, inclusive as do Art. 167, II, 4 e 5⁴ da Lei de Registro Público (6.015/1973), c/c o consignado no Art. 866 do Provimento Conjunto no 93/2020: “*Independentemente de requerimento, escrito ou verbal, o oficial deve praticar todos os atos necessários para registro ou averbação de título apresentado*”.

E, por assim estarem convencionados e se declararem ajustados, assinam, a Promitente, por seu representante, e o(s) Promissário(s), com as testemunhas abaixo assinadas, presentes a todo o ato, depois de lido e achado conforme o presente instrumento, lavrado na Secretaria da Fazenda Municipal, podendo valer-se como escritura pública.

Promitente Promissário(s)

TESTEMUNHAS

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:

³ **PROVIMENTO CONJUNTO No 93/2020 do TJMG**, que “Institui o Código de Normas da Corregedoria-Geral de Justiça do Estado de Minas Gerais, que regulamenta os procedimentos e complementa os atos legislativos e normativos referentes aos serviços notariais e de registro do Estado de Minas Gerais”: “Art. 779. A matrícula será aberta com os elementos constantes do título apresentado e do registro anterior; e, no caso de este ter sido efetuado em outra circunscrição, deverá ser apresentada certidão atualizada do inteiro teor da matrícula, com certificação de ônus e ações, expedida com antecedência máxima de 30 (trinta) dias da data da prenotação. § 1º Apresentado o título para registro no cartório da circunscrição territorial atualmente competente, caberá ao próprio oficial realizar o pedido das certidões eletrônicas necessárias para a abertura da matrícula, repassando ao apresentante o custo correspondente, devendo ser arquivados apenas os arquivos eletrônicos destas certidões. § 2º Na hipótese do caput deste artigo, o oficial de registro abrirá matrícula, à qual dará continuidade com a prática de quaisquer atos, mesmo que a área descrita na transcrição seja inferior ao mínimo estabelecido na lei municipal ou na Lei Federal nº. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que “dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências”, no caso de imóvel urbano, ou inferior à fração mínima de parcelamento, no caso de imóvel rural” (Grifo Nosso)

⁴ **Lei Federal n. 6.015/1973 (Registros Públicos)**: Art. 167. “No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos: II - a averbação: 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis; 5) da alteração do nome por casamento ou por desquite, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas”.

ANEXO IV-C - MODELO DE CLÁUSULA DE REVERSÃO

(a ser obrigatoriamente incluída no Contrato de Compra e Venda com Cláusula de Alienação Fiduciária)

Cláusula XXXX – DA CONDIÇÃO RESOLUTIVA - caso o Outorgado não efetue o pagamento do valor total da arrematação em até 90 (noventa) dias úteis, excluindo o dia do início e incluindo o dia final, da notificação da homologação da licitação e/ou dos encargos moratórios em até 7 (sete) dias úteis, excluindo o dia do início e incluindo o dia final, da respectiva notificação, nos termos do edital, considerar-se-á DESFEITA A VENDA, nos termos do art. 474 da Lei nº 10.406, de 2002 (Código Civil), independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou outra medida, seja de que natureza for.

Parágrafo Primeiro - configurada a condição resolutiva expressa neste contrato, será revertido ao Município, independente de ato especial, todo domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel e aplicada ao Outorgado a penalidade constante no Edital de Leilão Eletrônico nº XXXX/AAAA sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título ao Outorgado.

Parágrafo Segundo - o Outorgado somente será imitido na posse do imóvel após o pagamento do valor integral de venda estabelecido neste contrato.

Parágrafo Terceiro - para fins de cancelamento do ato de registro deste contrato junto à respectiva Serventia de Registro de Imóveis, em função da eventual ocorrência da condição resolutiva expressa no presente instrumento, constituirá título hábil para tal finalidade ofício expedido pela Secretaria da Fazenda, em conjunto com a Procuradoria Geral do Município, à Serventia de Registro de Imóveis competente declarando que não foi recolhido ou quitado o valor do imóvel no prazo assinalado na **Cláusula _____** deste instrumento.

Parágrafo Quarto - é de inteira responsabilidade do Outorgado a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário e, não o obtendo, seja por qual for o motivo, aplicar-se-á a condição resolutiva prevista neste contrato, ressalvada a hipótese de, subsidiariamente, o pagamento ser efetivado integralmente com recursos próprios do Outorgado dentro do prazo assinalado no *caput* desta Cláusula.

ANEXO V – MODELO DE TERMO DE DESISTÊNCIA

Termo de Desistência Voluntária

Eu _____, tendo participado do Leilão Eletrônico nº ____/____, para aquisição do imóvel situado à _____, venho tornar pública minha desistência da referida aquisição.

Esta desistência tem caráter definitivo, nada tendo o desistente a reclamar com referência à licitação supramencionada ou com relação ao imóvel objeto do presente termo.

Declaro estar ciente de que esta desistência implica o pagamento de multa e a observância das demais condições previstas no Edital de Leilão Eletrônico nº ____/____.

Local/Data:

Assinatura

**ANEXO VI – A -CERTIFICADO DE REALIZAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA
(emitido pela Unidade Contratante)**

ATESTO que o licitante _____, interessado em participar do LEILÃO ELETRÔNICO nº XX/XXXX Processo nº XXXX/XXXXX realizou nesta data vistoria no imóvel/item nº _____, recebendo assim todas as informações e subsídios necessários para a elaboração da sua proposta.

O licitante está ciente desde já que, em conformidade com o estabelecido no Edital, não poderá pleitear em nenhuma hipótese modificações nos preços, prazos ou condições ajustadas, tampouco alegar quaisquer prejuízos ou reivindicar quaisquer benefícios sob a invocação de insuficiência de dados ou informações sobre os locais em que serão executados os serviços.

(Local e data)

(nome completo, assinatura e qualificação do representante da licitante).

(nome completo, assinatura e cargo do servidor responsável por acompanhar a vistoria).

ANEXO VI – B - CERTIFICADO DE REALIZAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA PESSOA JURÍDICA

A empresa _____, CNPJ _____, DECLARA para os fins do Processo Licitatório n.º XXXX/XXXXXX modalidade Leilão Eletrônico n.º XX/XXXX que por deliberação única e exclusiva da declarante, a mesma não participou da visita disponível no referido processo licitatório, sendo de sua total responsabilidade e conhecimento as condições dos imóveis, não recaiando em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade sobre o Município ou argumento futuro quanto a não visitação antecipada.

(Local e data)

(nome completo, assinatura e qualificação do representante da licitante)

ANEXO VI – C - CERTIFICADO DE REALIZAÇÃO DE VISTORIA TÉCNICA PESSOA FÍSICA

Eu _____, CPF _____, DECLARO para os fins do Processo Licitatório n.º XXXX/XXXXX modalidade Leilão Eletrônico n.º XX/XXXX que por deliberação única e exclusiva da declarante, a mesma não participou da visita disponível no referido processo licitatório, sendo de sua total responsabilidade e conhecimento as condições dos imóveis, não recaiando em nenhuma hipótese qualquer responsabilidade sobre o Município ou argumento futuro quanto a não visitação antecipada.

(Local e data)

(nome completo, assinatura e qualificação do representante da licitante)