



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22
Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

EDITAL

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 090/2026

LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO N.º 003/2026

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS INSERVÍVEIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ-MG, CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº 3.252/2026, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DESTE EDITAL E SEUS ANEXOS.

DATA DE ABERTURA DE PROPOSTAS: 03 DE SETEMBRO DE 2026

RECEBIMENTO DE PROPOSTAS: ATÉ AS 07:59 HORAS DE 03/09/2026

SISTEMA ELETRÔNICO UTILIZADO: AMM LICITA, disponível no endereço
<https://www.ammlicita.org.br>

TIPO: MAIOR LANCE

MODO DE DISPUTA: ABERTO

FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS: diretamente pela plataforma de licitações “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br) ou através do e-mail institucional licitacao@doresdoindaia.mg.gov.br

REFERÊNCIA DE TEMPO: para todas as referências de tempo será observado o horário oficial de Brasília/DF, e, dessa forma serão registradas no sistema eletrônico a documentação relativa ao certame.

PREÂMBULO

O Município de Dores do Indaiá-MG, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob o nº 18.301.010/0001-22, torna público que realizará LEILÃO PÚBLICO ONLINE para venda de bens imóveis inservíveis pertencentes ao Município de Dores do Indaiá-MG, conforme a Lei Municipal n.º 3.252/2026, em conformidade com a Lei 14.133/2021 e legislação correlata, no dia **03/09/2026**, por meio da Leiloeira Municipal FABIANE KARINE SILVA, designada pela Portaria Executiva Municipal n.º 083/2026, segundo as cláusulas e condições deste edital, pelo critério do MAIOR LANCE POR LOTE.

1 - DO OBJETO



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

1.1. O objeto desta licitação é a ***alienação de bens imóveis pertencentes ao Município de Dorés do Indaia-MG, conforme a Lei Municipal nº 3.252/2026, inservíveis ao Município de Dorés do Indaia-MG***, conforme itens relacionados no **ANEXO I**, deste edital.

1.2. Cabe aos interessados, nos dias determinados para visitação, vistoriar e examinar os bens, bem como levantar as condições e exatidão dos respectivos documentos.

1.3. O imóvel será adquirido nas condições e estado de conservação e ocupação em que se encontrar, cabendo ao arrematante o encargo de efetuar a regularização do registro e da matrícula, não cabendo qualquer reclamação posterior quanto às suas qualidades e condições intrínsecas e extrínsecas.

1.4. As fotos constantes do edital são meramente ilustrativas, devendo o interessado visitar e vistoriar os bens imóveis.

1.5. O valor estimado dos imóveis, conforme o Laudo de Avaliação é de R\$ 318.995,25 (trezentos e dezoito reais e novecentos e noventa e cinco reais e vinte e cinco centavos).

2 - DO HORÁRIO, LOCAL E DATA

2.1. Os lances *on-line* iniciarão no dia 03/09/2026 e a abertura da sessão ocorrerá no dia 03/09/2026 a partir das 08:00 horas, devendo a arrematação ser por preço igual ou superior ao da avaliação.

2.2. Os interessados poderão oferecer lances através da plataforma de licitações “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br) devendo proceder ao *cadastramento* com antecedência, junto à esta, estando ciente das normas estabelecidas.

2.3. Ocorrendo decretação de feriado ou outro fato superveniente, de caráter público e notório, que impeça a realização deste leilão na data acima mencionada, a licitação ficará automaticamente prorrogada para o primeiro dia útil subsequente, independentemente de nova comunicação.

3 - DO CADASTRO E PROCEDIMENTO BÁSICO PARA OFERTAR LANCE

3.1. A partir da publicação do leilão e, estando devidamente cadastrado a participar na plataforma eletrônica do leilão, o interessado poderá enviar pré-lances à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema, o qual será convertido em lance na abertura da sessão.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

3.2. Será adotado para o envio de lances, no leilão eletrônico, o modo de disputa “ABERTO”, em que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos, com prorrogações.

3.3. A etapa de lances da sessão pública terá duração de dez minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

3.4. A prorrogação automática da etapa de lances, de que trata o item anterior, será de dois minutos e ocorrerá sucessivamente sempre que houver lances enviados nesse período de prorrogação, inclusive no caso de lances intermediários.

3.5. Não havendo novos lances na forma estabelecida nos itens anteriores, a sessão pública encerrar-se-á automaticamente.

3.6. Encerrada a fase competitiva sem que haja a prorrogação automática pelo sistema, poderá a Leiloeira, justificadamente, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.

3.7. Em caso de falha no sistema, os lances em desacordo com os subitens anteriores deverão ser desconsiderados pela Leiloeira.

3.8. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado primeiro.

3.9. Durante o transcurso da sessão pública, os licitantes serão informados, em tempo real, do valor do maior lance registrado, vedada a identificação do licitante durante a fase de lances.

3.10. No caso de desconexão com a Leiloeira, no decorrer da etapa competitiva do Leilão, o sistema eletrônico poderá permanecer acessível aos licitantes para a recepção dos lances.

3.11. Quando a desconexão do sistema eletrônico para a Leiloeira persistir por tempo superior a dez minutos, a sessão pública será suspensa e reiniciada somente após decorridas vinte e quatro horas da comunicação do fato pela Leiloeira aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.

3.12. Caso o licitante não apresente lances, concorrerá com o valor de sua proposta.

3.13. Os bens serão leiloados e finalizados lote a lote, podendo ser reiniciado o procedimento para o lote que não obtiver lances em primeira chamada ou permanecerem em aberto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

4 - DO LOCAL DE VISITAÇÃO E CONDIÇÃO DOS BENS IMÓVEIS

4.1. Os interessados deverão examinar detidamente os bens, especialmente, no tocante às especificações descritas, condições dos respectivos documentos e estado de conservação e localização, tendo em vista que serão vendidos no estado em que se encontram.

4.2. Os bens imóveis a serem alienados estão situados nos seguintes locais:

LOTE	DESCRIÇÃO
1	Imóvel urbano situado na Rua Benevenuto Alvarenga , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 180,50 m ² , registrado na matrícula 9255 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel está localizado nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'37.1"S 45°35'48.8"W.
2	Imóvel urbano situado na Alameda dos Coqueiros , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 362,33 m ² , registrado na matrícula 15933 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel está localizado nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'03.0"S 45°36'27.9"W.
3	Imóvel urbano situado na Rua Francisco Theodoro Pinto , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 2.000,00 m ² , registrado na matrícula 10.262 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel está localizado nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'38.6"S 45°35'27.6"W.
4	Imóvel urbano situado na Rua C, Lote 6, Quadra K , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 200,00 m ² , registrado na matrícula 12.671 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel integra o conjunto de lotes identificados na Rua José Brasileiro dos Santos, com área de 200,00 m ² cada imóvel, nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'30.0"S 45°35'38.8"W.
5	Imóvel urbano situado na Rua C, Lote 9, Quadra J , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 200,00 m ² , registrado na matrícula 12.662 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel integra o conjunto de lotes identificados na Rua José Brasileiro dos Santos, com área de 200,00 m ² cada imóvel, nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'30.0"S 45°35'38.8"W.
6	Imóvel urbano situado na Rua C, Lote 13, Quadra K , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 200,00 m ² , registrado na matrícula 12.678 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel integra o conjunto de lotes identificados na Rua José Brasileiro dos Santos, com área de 200,00 m ² cada imóvel, nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'30.0"S 45°35'38.8"W.

4.3. Os arrematantes poderão nos dias determinados para visitação, vistoriar, examinar, bem como levantar as condições da respectiva documentação e estado de conservação, sanar dúvidas etc., inerente aos bens destinados ao leilão, sendo de sua inteira responsabilidade fazer as averiguações que entendam pertinentes.

4.4. O imóvel a ser leilado poderá ser vistoriado pelos arrematantes a fim de obterem todas as informações necessárias à compreensão do objeto e formulação de sua proposta de arremate.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

4.5. A realização da vistoria prévia do imóvel poderá ser realizada até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, conforme disponibilidade da Administração.

4.6. A vistoria poderá ser realizada mediante prévio agendamento pelo telefone **(37)3551-6250**. As visitas individuais Serão realizadas, preferencialmente, às quartas-feiras, às **9h (nove horas)**, acompanhadas por servidor municipal designado. A tolerância em relação a atrasos será de 15 (quinze) minutos.

4.7. A vistoria será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados, de modo a evitar conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

4.8. A vistoria não é obrigatória, e caso o licitante opte por não realizar a vistoria nos termos descritos no item acima, deverá apresentar “**declaração de conhecimento das condições do imóvel**”, conforme **ANEXO III**.

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

5 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do leilão todas as pessoas físicas, maiores e capazes, e as pessoas jurídicas devidamente constituídas que não se enquadrem nas hipóteses legais de vedação à participação em procedimento licitatório, mediante prévio credenciamento junto à plataforma eletrônica “AMM Licita”.

5.2. Não poderão participar do leilão os servidores e agentes públicos municipais deste Município.

6 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO ONLINE

6.1. Os interessados poderão participar do presente leilão de forma *online*, via internet, sendo os lances encaminhados por meio da Plataforma Eletrônica de Licitações “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br).

6.2. Para participação neste leilão, os interessados deverão se cadastrar na Plataforma Eletrônica “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br), criar senha de acesso pessoal e encaminhar os devidos documentos para ativação do cadastro, conforme normas do site.

6.3. Pessoa física deverá apresentar:



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

- a)** Documentos de identificação pessoal (CPF, Carteira de Identidade – RG ou a CNH), válidos.
- b)** Comprovante de emancipação, quando for o caso.
- c)** Comprovante de endereço atualizado.

6.4. Pessoa jurídica deverá apresentar:

- a)** Comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ/RFB.
- b)** Documentos de Identidade e credenciamento do representante: CPF, RG e Autorização (Procuração Autenticada), válidos.
- c)** Última alteração contratual.

6.5. Todos os procedimentos para o referido cadastro estarão no site, podendo os interessados contar também com suporte da Plataforma “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br) em horário comercial pelo telefone (31) 3191-0707 ou através do e-mail contato@licitardigital.com.br.

6.5.1. Por força do disposto no §4º, do Art. 31, da Lei 14.133/2021 este procedimento não terá fase de habilitação, sendo necessário apenas que os interessados realizem o cadastro na Plataforma de Licitações da “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br).

6.6. Serão aceitos lances online (via internet) apenas daqueles que estiverem devidamente cadastrados na plataforma eletrônica.

6.7. Nos termos do Art. 17, §4º, da Lei 14.133/21, todos os documentos de identificação e propostas deverão ser anexados exclusivamente por meio do sistema eletrônico, portanto, os licitantes que não atenderem esta exigência serão desclassificados.

6.8. A postagem na plataforma “AMM Licita” é obrigatória, não sendo admitido encaminhamento por e-mail ou qualquer outro meio, inclusive, não serão aceitos Links de acesso como comprovação de atendimento dos documentos exigidos neste processo.

6.9. Os lances oferecidos via *internet* não garantem direitos ao participante em caso de eventual recusa da Leiloeira, por qualquer ocorrência, tais como, quedas ou falhas no sistema, da conexão de internet ou quaisquer outras ocorrências, posto que a internet e a Plataforma de Licitações são apenas facilitadores do processo, devendo o interessado se certificar que possui os equipamentos necessários para participar do Leilão.

6.10. Ao optar por esta forma de participação no leilão, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação a esse respeito.

7 - DA ARREMATÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

7.1. A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos licitantes, das exigências e condições estabelecidas neste edital.

7.2. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo no período marcado para a realização do leilão, devendo acessar o site da plataforma eletrônica com seu *login* e senha, observando o valor mínimo para o objeto constante do **ANEXO I**, deste Edital, sendo considerado vencedor o participante que oferecer o MAIOR LANCE por LOTE.

7.3. Em hipótese alguma será admitida arrematação do LOTE por valor inferior ao valor mínimo de avaliação, conforme estabelecido neste edital.

7.4. O(s) lote(s) serão leiloados na data de abertura da sessão, sendo finalizados um a um, conforme disposições da plataforma.

7.5. Na sucessão de lances no leilão *online*, a diferença entre os valores ofertados (incremento) não poderá ser inferior à quantia fixada na plataforma eletrônica do leilão.

7.6. A Leiloeira se reserva no direito de, constatada alguma irregularidade, voltar o referido lance dando igualdade de condições a todos os licitantes.

7.7. Encerrada a fase competitiva sem que haja a prorrogação automática pelo sistema, poderá a Leiloeira, assessorada pela equipe de apoio, mediante justificativa, admitir o reinício da sessão pública de lances, em prol da consecução do melhor preço.

7.8. O valor final apurado para cada LOTE do leilão ainda deverá receber homologação/aceitação.

7.9. O arrematante que descumprir o pagamento e as obrigações assumidas pela arrematação, poderá ser penalizado, conforme disposto no edital e Lei 14.133/2021.

7.10. É facultado ao Leiloeiro, quando o licitante vencedor não cumprir com os prazos e valores, convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, para fazê-lo em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo edital.

7.11. É vedado ao arrematante, ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem arrematado antes da retirada do mesmo no prazo estabelecido.

7.12. A documentação (nota de arrematação e ata do leilão, contrato etc.) será emitida em nome do arrematante, não se admitindo, a interferência de terceiros ou troca de nomes e dados pessoais de quaisquer arrematantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

7.13. Fica ratificado desde já, que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação, ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente à combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as medidas cabíveis, como previsto na Lei 14.133/21.

7.14. Uma vez confirmado o lance, não se admitirá a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de infringir o Art. 335, do Código Penal Brasileiro, sem prejuízo das penalidades dispostas pela Lei nº 14.133/2021.

8 - DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS

8.1. O pagamento será efetuado à vista ou a prazo e somente poderá ser feito em moeda corrente no país.

8.2. PAGAMENTO À VISTA:

8.2.1. Tratando-se de pagamento à vista, o arrematante deverá recolher o valor integral da arrematação no prazo de até **24h (vinte e quatro horas)** após a lavratura da ata de encerramento do leilão, em moeda corrente nacional, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, transferência bancária para conta oficial do Município.

8.2.2. O pagamento deverá ser realizado exclusivamente pelo arrematante, sendo vedado o pagamento por cheque, compensação de créditos, dação em pagamento ou transferência bancária realizada por terceiros, salvo autorização expressa e justificada da Administração Municipal.

8.2.3. A ausência de pagamento integral no prazo estabelecido caracterizará inadimplemento do arrematante, autorizando a Administração Municipal, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis, a aplicar as sanções previstas no edital, no contrato e na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da convocação dos demais licitantes, observada a ordem de classificação.

8.2.4. Caso o arrematante não efetue o pagamento no prazo previsto, poderá ser declarada a perda do direito à aquisição do imóvel, sem prejuízo da responsabilização administrativa, civil e das demais penalidades cabíveis, inclusive ressarcimento de eventuais prejuízos causados ao Município.

8.2.5. O comprovante de pagamento deverá ser encaminhado pelo arrematante à Administração Municipal, cabendo ao setor competente confirmar o efetivo ingresso dos valores na conta oficial do Município antes da prática de qualquer ato de formalização da alienação.

8.3. PAGAMENTO A PRAZO:

8.3.1. Tratando-se de pagamento a prazo, o arrematante deverá recolher, a título de sinal e princípio de pagamento, o valor correspondente a **5% (cinco por cento) do valor total da arrematação**, no prazo de até **24h (vinte e quatro horas)** após a lavratura da ata de encerramento do leilão, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, ou transferência bancária para a conta corrente: 10412-4, agência 266-6, Banco do Brasil.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

8.3.2. O saldo remanescente, correspondente a **95% (noventa e cinco por cento) do valor total da arrematação**, deverá ser pago em até **10(dez) parcelas mensais e sucessivas**, vencendo-se a primeira parcela no prazo de até **30 (trinta) dias** contados da data-limite fixada para pagamento do sinal, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

8.3.3. As parcelas deverão ser pagas exclusivamente pelo arrematante, em moeda corrente nacional, mediante Documento de Arrecadação Municipal – DAM, ou transferência bancária para conta oficial do Município, sendo vedado o pagamento por cheque, compensação de créditos ou transferência realizada por terceiros, salvo autorização expressa e justificada da Administração.

8.3.4. O contrato de promessa de compra e venda será assinado no prazo máximo de até **5 (cinco) dias úteis**, contados da confirmação do pagamento do sinal, observadas as condições previstas no edital, no termo de referência e na minuta contratual.

8.3.5. O inadimplemento de qualquer parcela sujeitará o arrematante à incidência de multa moratória de **2% (dois por cento)** sobre o valor da parcela vencida e não paga, acrescida de juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, calculados *pro rata* die, além de atualização monetária, sem prejuízo das demais sanções previstas neste edital, no contrato e na Lei nº 14.133/2021.

8.3.6. O atraso superior a **30 (trinta) dias** no pagamento de qualquer parcela autorizará a Administração a notificar o arrematante para purgação da mora no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento da notificação, mediante pagamento integral da parcela vencida, acrescida dos encargos moratórios devidos.

8.3.7. Não purgada a mora no prazo estabelecido, ou verificado o inadimplemento reiterado, assim considerado o atraso de **3(três) parcelas**, consecutivas ou alternadas, a Administração poderá rescindir o contrato de promessa de compra e venda, declarar a perda do direito à aquisição do imóvel e convocar os demais licitantes, observada a ordem de classificação, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

9 - DA LAVRATURA DA ATA

9.1. Após os tramites do Leilão, será lavrada Ata da sessão pública, diretamente na plataforma eletrônica, na qual serão registrados os bens vendidos (“lotes”), bem como a correspondente identificação dos arrematantes e o valor do lance vencedor, bem como fatos relevantes e demais ocorrências dignas de nota.

10 - DO PRAZO E CONDIÇÕES PARA EFETUAÇÃO DO REGISTRO E ENTREGA DO IMÓVEL

10.1. No prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da quitação integral do valor da aquisição, o arrematante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas previstas, providenciando a lavratura e subseqüente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel compromissado,



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas no Edital de Licitação e na Lei 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do Município de Dores do Indaiá-MG, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

10.2. Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, laudêmio, registros, averbações, percentual de corretagem (quando for o caso) e outras acaso devidas, cabendo ao mesmo a comprovação da regularização de toda documentação pertinente ao imóvel, observadas as disposições constantes deste Edital.

10.3. Não caberá a Administração municipal qualquer responsabilidade quanto à conservação do imóvel, sendo que eventuais despesas ou atos necessários para sua manutenção correrão às expensas do adquirente.

10.4. Os imóveis serão vendidos no estado de conservação, ocupação, situação física, registral e documental em que se encontram, cabendo ao adquirente, quando for o caso, arcar com as despesas de averbação, registro, certidões, escritura, tributos e demais atos necessários à transferência, sem prejuízo da responsabilidade da Administração por informações essenciais incorretas ou omissões relevantes constantes do edital ou dos documentos disponibilizados aos interessados.

10.5. O integral cumprimento do contrato decorrente da alienação autorizará a transferência da propriedade do referido imóvel ao arrematante adquirente, no estado e nas condições em que o mesmo se encontra.

10.6. A escritura pública poderá ser lavrada em tabelionato de notas competente, cabendo o registro da transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição do imóvel.

11 - DAS OBRIGAÇÕES DO ALIENATÁRIO

11.1. Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.

11.2. 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, emolumentos, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

12 - DA FORMALIZAÇÃO DE CONSULTAS (ESCLARECIMENTOS E IMPUGNAÇÕES AO EDITAL)

12.1. Os pedidos de esclarecimentos ou impugnações deverão ser enviados diretamente pela plataforma de licitações “AMM LICITA” (www.ammlicita.org.br), ou via e-mail institucional licitacao@doresdoindaia.mg.gov.br, com documentação ou procuração que comprove os poderes para o ato, assinados por meio de Certificado Digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil.

12.2. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar este edital ou solicitar esclarecimentos, por irregularidade na aplicação da Lei 14.133/2021, devendo protocolar o pedido **até 3 (três) dias úteis** antes da data da abertura do leilão.

12.3. Decairá do direito de impugnar os termos do presente Edital o licitante que não apontar as falhas ou irregularidades neste edital, que supostamente acarretem irregularidade na aplicação da Lei 14.133/2021, até o 3º (terceiro) dia útil que anteceder à data de realização do leilão. Sendo intempestiva, a comunicação do suposto vício não suspenderá o curso do certame, nem terá efeitos de recurso.

12.4. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

12.5. Acolhida e sendo procedente a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do leilão.

13 - DOS RECURSOS

13.1. A interposição de recurso contra a decisão proferida pela Leiloeira referente ao julgamento das propostas, à habilitação ou inabilitação de licitantes, observará o disposto no Art. 165, da Lei 14.133/2021.

13.2. O prazo para apresentação das razões recursais é de **3 (três) dias úteis**, contados da data de intimação ou de lavratura da ata. A interposição do recurso será comunicada aos demais licitantes, os quais poderão apresentar contrarrazões em igual prazo, contado da interposição do recurso, sendo assegurada a vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

13.2.1. na hipótese de adoção da inversão de fases prevista no Art. 17, § 1º, da Lei 14.133/2021, o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação da ata de julgamento.

13.3. A intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente após a declaração do arrematante vencedor, sob pena de preclusão.

13.4. O tempo mínimo para manifestação da *intenção* de recurso será de **20 minutos**, de forma imediata após a declaração do arrematante vencedor, em campo próprio da plataforma eletrônica, sob pena de preclusão, ficando a autoridade superior autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

13.5. Os recursos deverão ser encaminhados em campo próprio do sistema.

13.5.1. As petições recursais e eventuais contrarrazões serão oferecidas exclusivamente por meio eletrônico, no sítio da plataforma eletrônica, sendo que a apresentação de outros documentos relativos às peças retromencionadas, caso houver, poderá ser efetuada mediante envio de arquivos via e-mail para o endereço eletrônico licitacao@doresdoindaia.mg.gov.br, sendo imprescindível efetuação do protocolo de remessa em tempo hábil (dentro do prazo recursal), de forma fidedigna ao conteúdo enviado, com documentação ou procuração que comprove os poderes para o ato, assinados e autenticados por meio de Certificado Digital conferido pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP – Brasil.

13.6. Os recursos interpostos fora do prazo não serão conhecidos.

13.7. O recurso será dirigido à Leiloeira que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, a qual poderá reconsiderar sua decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, ou, nesse mesmo prazo, encaminhar recurso para a autoridade competente, a qual deverá proferir sua decisão no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contado do recebimento dos autos, considerando sempre nesta contagem o decurso do prazo para oferecimento de eventuais contrarrazões.

13.8. O recurso e o pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

13.9. O acolhimento de recurso importará na invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

13.10. Em caso de necessidade de realização de *diligência* necessária para decisão do mérito, ou por motivo de força maior, o prazo de decisão poderá ser prorrogado, mediante justificativa fundamentada, nos moldes do Art. 49, da Lei 9784/99.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

13.11. A decisão proferida em grau de recurso será definitiva e dela dar-se-á conhecimento a todos os licitantes diretamente interessados, pela plataforma do sistema eletrônico do leilão, ou via correio eletrônico.

13.12. Uma vez decididos os recursos administrativos, eventualmente interpostos, constatada a regularidade dos atos praticados, a Autoridade competente, no interesse público, adjudicará o objeto do leilão ao arrematante vencedor e homologará o procedimento licitatório.

14 - DAS PENALIDADES

14.1. O arrematante que deixar de cumprir os dispositivos contidos neste Edital, será considerado inadimplente, bem como estará submetido às sanções administrativas previstas no Art. 156 e segs., da Lei n.º 14.133/2021, sujeitando-se ainda a:

- a) impedimento para licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal, por prazo não superior a 03 (três) anos;
- b) declaração de idoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública Municipal, Estadual ou Federal, até sua reabilitação perante a autoridade aplicadora da medida punitiva;
- c) multa até o limite de 15% do valor pago;
- d) advertência.

14.2. As sanções previstas nos subitens acima são aplicáveis também às licitantes que se envolvam na prática de atos ilícitos, nocivos ao presente Leilão.

14.3. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Dores do Indaiá-MG, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da data da sua aplicação ou poderá ser descontado dos pagamentos devidos pelo Município, quando for o caso.

15 - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

15.1. A participação do licitante neste leilão importa no pleno conhecimento e aceitação das normas deste edital e seus anexos.

15.2. A presente licitação poderá ser revogada por razões de conveniência e oportunidade, decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, ou anulada, em todo ou em parte, por ilegalidade insanável, de ofício ou por provocação de terceiros, mediante ato escrito e devidamente fundamentado.

15.3 Este edital deverá ser lido e interpretado na íntegra, e após decorrido prazo para impugnação não serão aceitas alegações de desconhecimento ou discordância de seus termos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

15.4. A Administração Municipal reserva-se no direito de alterar a composição, retirar/excluir agrupamento de itens ou lotes deste leilão, antes ou durante a realização do mesmo, sem que caiba aos pretendentes qualquer direito a indenização.

15.5. Os licitantes deverão examinar os bens a serem arrematados, não cabendo reclamações posteriores nem desistências à pretexto de desconhecimento das características e condições do imóvel e sua documentação.

15.6. Os lotes somente serão adjudicados após pagamento pelos arrematantes.

15.7. Todas as providências relativas à transferência da propriedade, bem como seu pagamento, serão de única e exclusiva responsabilidade do arrematante.

15.8. Os arrematantes não poderão alegar para fins de direito o desconhecimento das condições deste edital e seus anexos.

15.9. A leiloeira oficial do certame é a responsável pela condução do leilão, devendo observar rigorosamente as disposições aqui descritas e, de forma suplementar, o disposto nos Decretos nº 21.981/32 e 22.427/33.

15.10. O Edital terá sua publicação de forma resumida no Diário Eletrônico Municipal, no site oficial do Município, na plataforma eletrônica do leilão e no PNCP, nos termos da NLLC.

15.11. O resultado que sobrevier ao procedimento licitatório será publicado no Órgão Oficial de Imprensa do Município, na plataforma eletrônica do leilão e no PNCP, nos termos da NLLC.

15.12. Na contagem dos PRAZOS estabelecidos neste Edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento, observando-se que só se iniciam e vencem prazos em dia útil de expediente na Prefeitura.

15.13. Cópias deste Edital e seus anexos estão disponíveis, na íntegra, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no endereço eletrônico referido no preâmbulo deste Edital.

15.14. No caso de eventuais modificações neste edital, haverá nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação dos lances.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

15.15. Caso este Edital seja republicado, as propostas porventura encaminhadas serão canceladas, permanecendo o credenciamento dos licitantes e, em caso de retificação do Edital, apenas o credenciamento continua valendo.

15.16. Os casos omissos serão resolvidos pelo Leiloeiro, em consonância com a Lei 14.133/2021 e os princípios gerais de direito.

15.17. Todos os documentos deverão ter vigência até o dia previsto para realização do leilão; inexistindo esse prazo, reputar-se-ão válidos por **90 (noventa) dias**, contados de sua expedição, ressalvadas as exceções previstas no edital.

15.18. Fica eleito o Foro da Comarca de Dores do Indaiá-MG, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente leilão.

15.19. Fazem parte integrante deste Edital:

ANEXO I	Termo de referência
ANEXO II	Laudo de Avaliação dos Imóveis
ANEXO III	Modelo de declaração de conhecimento das condições do imóvel
ANEXO IV	Minuta de contrato de compra e venda
ANEXO V	Minuta de contrato de promessa de compra e venda
ANEXO VI	Decreto Municipal n.º 274/2023 (assinatura eletrônica)

Dores do Indaiá-MG, 07 de agosto de 2026.

FABIANE KARINE SILVA
Leiloeira Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 090/2026
LEILÃO ELETRÔNICO N.º 003/2026

1. DO OBJETO: ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PERTENCENTES AO MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ-MG, CONFORME A LEI MUNICIPAL Nº 3.252/2026, INSERVÍVEIS AO MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ-MG, DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES DESTES INSTRUMENTOS.

2 - FUNDAMENTAÇÃO DA ALIENAÇÃO DOS BENS INSERVÍVEIS

Para a devida fundamentação da alienação, faz-se necessário reiterar os seguintes pontos:

2.1. Justificativa legal:

Possibilitar economia com eliminação de despesas relacionadas à manutenção de imóveis sem serventia para a Administração Municipal, concomitantemente com aferição de receita, além de proporcionar majoração do recolhimento do IPTU, em consonância com o interesse público consubstanciado no desenvolvimento urbano, Lei Municipal 3.252/2026 e observância à sistemática jurídica da Lei 14.133/2021.

2.2. Justificativa técnica:

a) Os bens imóveis ora relacionados para alienação se apresentam como inservíveis para a utilização da Administração Municipal, uma vez que são constituídos por lotes vagos, sem perspectivas de utilização direta ou construção futura, razão pela qual a venda configura a melhor opção para que os imóveis desempenhem sua função social e possam vir a contribuir para o desenvolvimento urbano municipal.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Especificações técnicas dos bens imóveis inservíveis a serem alienados:

Os bens imóveis objeto da presente alienação são de propriedade do Município de Dores do Indaiá-MG e foram previamente avaliados pela Comissão de Avaliação designada pela Portaria nº 001/2026, conforme Laudo de Avaliação elaborado em 05 de janeiro de 2026, constante dos autos do processo licitatório.

Os imóveis serão alienados em lotes individualizados, no estado físico, documental e de conservação em que se encontram, observados os valores mínimos de arrematação indicados no laudo de avaliação, conforme descrição a seguir:

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
1	Imóvel urbano situado na Rua Benevenuto Alvarenga , no Município de Dores do Indaiá/MG, com área total de 180,50 m², registrado na matrícula 9255 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel está localizado nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'37.1"S 45°35'48.8"W.	R\$31.587,50



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

2	Imóvel urbano situado na Alameda dos Coqueiros , no Município de Dorcas do Indaiá/MG, com área total de 362,33 m ² , registrado na matrícula 15933 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel está localizado nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'03.0"S 45°36'27.9"W.	R\$63.407,75
3	Imóvel urbano situado na Rua Francisco Theodoro Pinto , no Município de Dorcas do Indaiá/MG, com área total de 2.000,00 m ² , registrado na matrícula 10.262 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel está localizado nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'38.6"S 45°35'27.6"W.	R\$140.000,00
4	Imóvel urbano situado na Rua C, Lote 6, Quadra K , no Município de Dorcas do Indaiá/MG, com área total de 200,00 m ² , registrado na matrícula 12.671 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel integra o conjunto de lotes identificados na Rua José Brasileiro dos Santos, com área de 200,00 m ² cada imóvel, nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'30.0"S 45°35'38.8"W.	R\$28.000,00
5	Imóvel urbano situado na Rua C, Lote 9, Quadra J , no Município de Dorcas do Indaiá/MG, com área total de 200,00 m ² , registrado na matrícula 12.662 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel integra o conjunto de lotes identificados na Rua José Brasileiro dos Santos, com área de 200,00 m ² cada imóvel, nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'30.0"S 45°35'38.8"W.	R\$28.000,00
6	Imóvel urbano situado na Rua C, Lote 13, Quadra K , no Município de Dorcas do Indaiá/MG, com área total de 200,00 m ² , registrado na matrícula 12.678 junto ao CRI local. Conforme relatório fotográfico constante do laudo, o imóvel integra o conjunto de lotes identificados na Rua José Brasileiro dos Santos, com área de 200,00 m ² cada imóvel, nas coordenadas geográficas aproximadas 19°28'30.0"S 45°35'38.8"W.	R\$28.000,00

3.2. O imóvel será alienado no estado físico e jurídico em que se encontra, cabendo ao arrematante, às suas expensas, providenciar a lavratura da escritura, recolhimento de tributos, emolumentos, certidões e registro da transferência, sem prejuízo da obrigação da Administração de disponibilizar a documentação dominial necessária e informar previamente eventuais ônus, gravames, restrições ou pendências constantes da matrícula.

3.3. O contrato não poderá ser objeto de cessão ou transferência, sem autorização por escrito da Administração Municipal, sob Pena de aplicação de penalidades e sanções, inclusive rescisão.

3.4. Caso seja constatada divergência entre a descrição resumida constante deste Termo de Referência e a matrícula atualizada do imóvel, prevalecerão os dados constantes da matrícula imobiliária e dos documentos oficiais anexados ao edital, sem prejuízo da necessidade de retificação do instrumento convocatório quando a divergência puder comprometer a adequada identificação do bem.

3.5. A alienação será realizada em caráter “ad corpus”, considerando-se que as referências de área e dimensões são meramente enunciativas, prevalecendo a



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

situação física, registral e documental do imóvel disponibilizada aos interessados, sem prejuízo da responsabilidade da Administração por informações essenciais incorretas ou omissões relevantes constantes do edital.

4 - DA FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

4.1. O arrematante será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade LEILÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR LANCE.

5 - DA FORMA DE PAGAMENTO

5.1. O pagamento será efetuado à vista ou a prazo e somente poderá ser feito em moeda corrente no país.

5.2. PAGAMENTO À VISTA:

5.2.1. Tratando-se de pagamento à vista, o arrematante deverá recolher o valor integral da arrematação no prazo de até **24h (vinte e quatro horas)** após a lavratura da ata de encerramento do leilão, em moeda corrente nacional, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, transferência bancária para conta oficial do Município ou outro meio formalmente indicado pela Administração no edital.

5.2.2. O pagamento deverá ser realizado exclusivamente pelo arrematante, sendo vedado o pagamento por cheque, compensação de créditos,ação em pagamento ou transferência bancária realizada por terceiros, salvo autorização expressa e justificada da Administração Municipal.

5.2.3. Confirmado o pagamento integral do valor da arrematação, o contrato de compra e venda ou instrumento equivalente será assinado no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da confirmação do crédito em favor do Município, observadas as condições previstas no edital, neste Termo de Referência e na minuta contratual.

5.2.4. A lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda e a transferência da propriedade somente será autorizada após a comprovação da quitação integral do valor da arrematação e do recolhimento, pelo arrematante, dos tributos, emolumentos, certidões, taxas e demais despesas necessárias à formalização da alienação.

5.2.5. Todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, inclusive ITBI, certidões, escritura pública, emolumentos, registros, averbações, taxas, despesas cartorárias e demais encargos incidentes sobre a transferência, correrão exclusivamente por conta do arrematante, não integrando o valor da arrematação.

5.2.6. A ausência de pagamento integral no prazo estabelecido caracterizará inadimplemento do arrematante, autorizando a Administração Municipal, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando cabíveis, a aplicar as sanções previstas no edital, no contrato e na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da convocação dos demais licitantes, observada a ordem de classificação.

5.2.7. Caso o arrematante não efetue o pagamento no prazo previsto, poderá ser declarada a perda do direito à aquisição do imóvel, sem prejuízo da responsabilização administrativa, civil e das demais penalidades cabíveis, inclusive ressarcimento de eventuais prejuízos causados ao Município.

5.2.8. O imóvel somente será entregue, disponibilizado para posse ou transferido ao arrematante após a confirmação da quitação integral do valor da arrematação e do cumprimento das demais condições previstas no edital e no instrumento contratual.

5.2.9. O comprovante de pagamento deverá ser encaminhado pelo arrematante à Administração Municipal, cabendo ao setor competente confirmar o efetivo ingresso



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

dos valores na conta oficial do Município antes da prática de qualquer ato de formalização da alienação.

5.3. PAGAMENTO A PRAZO:

5.3.1. Tratando-se de pagamento a prazo, o arrematante deverá recolher, a título de sinal e princípio de pagamento, o valor correspondente a **5% (cinco por cento) do valor total da arrematação**, no prazo de até **24h (vinte e quatro horas)** após a lavratura da ata de encerramento do leilão, por meio de Documento de Arrecadação Municipal – DAM, transferência bancária ou outro meio oficialmente indicado pela Administração no edital.

5.3.2. O saldo remanescente, correspondente a **95% (noventa e cinco por cento) do valor total da arrematação**, deverá ser pago em até **10(dez) parcelas mensais e sucessivas**, vencendo-se a primeira parcela no prazo de até **30 (trinta) dias** contados da data-limite fixada para pagamento do sinal, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

5.3.3. As parcelas deverão ser pagas exclusivamente pelo arrematante, em moeda corrente nacional, mediante Documento de Arrecadação Municipal – DAM, transferência bancária para conta oficial do Município ou outro meio formalmente indicado pela Administração, sendo vedado o pagamento por cheque, compensação de créditos ou transferência realizada por terceiros, salvo autorização expressa e justificada da Administração.

5.3.4. O contrato de promessa de compra e venda será assinado no prazo máximo de **5 (cinco) dias úteis**, contados da confirmação do pagamento do sinal, observadas as condições previstas no edital, no termo de referência e na minuta contratual.

5.3.5. A lavratura da escritura pública definitiva e a transferência da propriedade somente ocorrerão após a **quitação integral do valor da arrematação**, acrescido dos encargos eventualmente incidentes, salvo disposição diversa expressamente prevista em lei municipal ou no edital.

5.3.6. Até a quitação integral do preço e a efetiva transferência da propriedade, o imóvel permanecerá registrado em nome do Município de Dores do Indaiá-MG, não podendo o arrematante ceder, transferir, prometer vender, gravar, onerar ou praticar qualquer ato de disposição sobre o bem sem prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

5.3.7. As parcelas vincendas serão atualizadas monetariamente pelo índice **INPC(IBGE)** ou outro que vier a substituí-lo, a partir da data da arrematação até o efetivo pagamento, salvo se o edital estabelecer condições específicas de parcelamento sem atualização monetária.

5.3.8. O inadimplemento de qualquer parcela sujeitará o arrematante à incidência de multa moratória de **2% (dois por cento)** sobre o valor da parcela vencida e não paga, acrescida de juros de mora de **1% (um por cento) ao mês**, calculados *pro rata die*, além de atualização monetária, sem prejuízo das demais sanções previstas no edital, no contrato e na Lei nº 14.133/2021.

5.3.9. O atraso superior a **30 (trinta) dias** no pagamento de qualquer parcela autorizará a Administração a notificar o arrematante para purgação da mora no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contados do recebimento da notificação, mediante pagamento integral da parcela vencida, acrescida dos encargos moratórios devidos.

5.3.10. Não purgada a mora no prazo estabelecido, ou verificado o inadimplemento reiterado, assim considerado o atraso de **3(três) parcelas**, consecutivas ou alternadas, a Administração poderá rescindir o contrato de promessa de compra e venda, declarar a perda do direito à aquisição do imóvel e convocar os demais



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

licitantes, observada a ordem de classificação, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

5.3.11. Em caso de rescisão por culpa do arrematante, os valores pagos poderão ser retidos pelo Município até o limite necessário à recomposição dos prejuízos administrativos, despesas de realização do certame, custos de conservação, encargos incidentes e multa compensatória prevista no edital ou contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

5.3.12. Caso haja restituição de valores ao arrematante, esta somente ocorrerá após a conclusão do processo administrativo próprio, compensados previamente os prejuízos, multas, encargos, despesas e demais valores devidos ao Município.

5.3.13. Todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, inclusive tributos, ITBI, certidões, escrituração, emolumentos, registros, averbações, taxas, despesas cartorárias e demais encargos incidentes sobre a transferência, correrão exclusivamente por conta do arrematante, não integrando o valor da arrematação.

5.3.14. A quitação integral do preço e dos encargos incidentes constitui condição indispensável para a lavratura da escritura pública definitiva de compra e venda e para o registro da transferência do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

5.3.15. As condições específicas de parcelamento, quantidade de parcelas, índice de atualização monetária, forma de pagamento, prazos, encargos e consequências do inadimplemento deverão constar expressamente no edital e na minuta do contrato de promessa de compra e venda.

6 - DA EXECUÇÃO: RESULTADOS ALMEJADOS

6.1. Com a alienação dos imóveis, pretende-se promover o adequado aproveitamento econômico e social de bens sem utilização direta pela Administração, reduzir custos de manutenção e conservação, incrementar a arrecadação municipal, possibilitar a destinação privada lícita dos lotes e fomentar o desenvolvimento urbano local, observadas as condições previstas na Lei Municipal nº 3.252/2026 e na Lei Federal nº 14.133/2021.

7 - DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

7.1. A gestão, o acompanhamento e a fiscalização dos atos decorrentes da alienação dos imóveis serão exercidos pela Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, por intermédio de servidor ou comissão formalmente designados pela autoridade competente, sem prejuízo da atuação dos demais setores municipais envolvidos.

7.2. A fiscalização da presente alienação terá por finalidade acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante, especialmente quanto ao pagamento do valor da arrematação, assinatura dos instrumentos pertinentes, recolhimento de tributos, emolumentos e despesas cartorárias, lavratura da escritura pública, registro da transferência imobiliária e demais providências necessárias à conclusão regular do procedimento.

7.3. Compete ao gestor ou fiscal responsável:

I – acompanhar o cumprimento dos prazos previstos no edital, no termo de referência, na ata de encerramento do leilão e no instrumento contratual;

II – verificar o pagamento do sinal, das parcelas ou do valor integral da arrematação, conforme a forma de pagamento escolhida pelo arrematante;

III – solicitar ao setor competente a confirmação do efetivo ingresso dos valores na conta oficial do Município;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

IV – acompanhar a assinatura do contrato de compra e venda, contrato de promessa de compra e venda, auto de arrematação, escritura pública ou instrumento equivalente, conforme o caso;

V – acompanhar a adoção das providências necessárias à lavratura da escritura pública e ao registro da transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis competente;

VI – verificar a comprovação, pelo arrematante, do pagamento de tributos, ITBI, certidões, emolumentos, taxas, averbações e demais despesas necessárias à formalização da transferência;

VII – registrar em relatório próprio as ocorrências relevantes verificadas durante a execução dos atos decorrentes da alienação;

VIII – comunicar ao gestor do contrato ou à autoridade competente eventual inadimplemento, atraso, descumprimento de obrigação, irregularidade documental ou fato que possa comprometer a conclusão da alienação;

IX – propor a adoção das providências cabíveis em caso de descumprimento das obrigações pelo arrematante, inclusive instauração de processo administrativo de responsabilização, quando necessário;

X – acompanhar, após a conclusão da alienação, a adoção das providências de baixa patrimonial, atualização cadastral, registro contábil e arquivamento dos documentos pertinentes.

7.4. A fiscalização poderá solicitar informações, documentos, comprovantes e esclarecimentos ao arrematante, sempre que necessários à verificação do cumprimento das obrigações assumidas, devendo as comunicações ocorrer preferencialmente por escrito, inclusive por meio eletrônico, desde que utilizado endereço oficialmente informado pelas partes.

7.5. O arrematante deverá manter atualizados seus dados cadastrais e indicar endereço físico e eletrônico aptos ao recebimento de notificações, intimações e comunicações referentes à alienação, reputando-se válidas as comunicações encaminhadas aos endereços por ele informados.

7.6. O arrematante deverá atender às solicitações da Administração no prazo de até **48h (quarenta e oito horas)**, salvo prazo diverso estabelecido no edital, no contrato ou em comunicação formal, admitida prorrogação mediante justificativa aceita pela Administração.

7.7. A fiscalização não exime nem reduz a responsabilidade do arrematante pelo cumprimento integral das obrigações assumidas, inclusive quanto ao pagamento do preço, encargos, tributos, despesas cartorárias, regularização documental, registro da transferência e observância das condições previstas no edital e no instrumento contratual.

7.8. Constatado o descumprimento de obrigação pelo arrematante, o gestor ou fiscal responsável deverá registrar a ocorrência, comunicar a autoridade competente e propor as medidas cabíveis, inclusive notificação para regularização, cobrança de encargos moratórios, rescisão do ajuste, perda do direito à aquisição, convocação dos demais licitantes, instauração de processo administrativo de responsabilização ou aplicação das sanções previstas no edital, no contrato e na Lei nº 14.133/2021.

7.9. Em caso de pagamento parcelado, caberá à fiscalização acompanhar a adimplência das parcelas, comunicando tempestivamente à autoridade competente eventual atraso, mora ou inadimplemento, para adoção das providências previstas no edital e no contrato de promessa de compra e venda.

7.10. A entrega da posse, a autorização de uso, a lavratura da escritura definitiva ou a transferência da propriedade somente poderão ser autorizadas após a comprovação



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

do cumprimento das condições estabelecidas no edital, especialmente a quitação integral do preço e dos encargos incidentes, salvo disposição expressa em sentido diverso prevista em lei municipal ou no instrumento convocatório.

7.11. A Administração poderá solicitar apoio técnico dos setores de patrimônio, contabilidade, tributação, procuradoria jurídica, controle interno, engenharia, cadastro imobiliário e demais unidades competentes, sempre que necessário à adequada instrução e conclusão dos atos decorrentes da alienação.

7.12. Encerradas as obrigações do arrematante e concluída a transferência do imóvel, o gestor ou fiscal responsável deverá elaborar relatório conclusivo, certificando o cumprimento das condições do edital e encaminhando os autos aos setores competentes para baixa patrimonial, registro contábil, atualização cadastral e arquivamento.

8. DO PRAZO E CONDIÇÕES PARA EFETUAÇÃO DO REGISTRO E ENTREGA DO IMÓVEL

8.1. No prazo máximo de 30 (trinta) dias úteis, contados da quitação integral do valor da aquisição, o arrematante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas previstas, providenciando a lavratura e subsequente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel compromissado, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas no Edital de Licitação e na Lei 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do Município de Dores do Indaiá-MG, impeça o seu cumprimento no referido prazo.

8.2. Correrão por conta do adquirente todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, laudêmio, registros, averbações, percentual de corretagem (quando for o caso) e outras acaso devidas, cabendo ao mesmo a comprovação da regularização de toda documentação pertinente ao imóvel, observadas as disposições constantes deste Edital.

8.3. Não caberá a Administração municipal qualquer responsabilidade quanto à conservação do imóvel, sendo que eventuais despesas ou atos necessários para sua manutenção correrão às expensas do adquirente.

8.4. Os imóveis serão vendidos no estado de conservação, ocupação, situação física, registral e documental em que se encontram, cabendo ao adquirente, quando for o caso, arcar com as despesas de averbação, registro, certidões, escritura, tributos e demais atos necessários à transferência, sem prejuízo da responsabilidade da Administração por informações essenciais incorretas ou omissões relevantes constantes do edital ou dos documentos disponibilizados aos interessados.

8.5. O integral cumprimento do contrato decorrente desta alienação autorizará a transferência da propriedade do referido imóvel ao adquirente, no estado e nas condições em que o mesmo se encontra.

8.6. A escritura pública poderá ser lavrada em tabelionato de notas competente, cabendo o registro da transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis competente da circunscrição do imóvel.

9 - DA VISTORIA DO IMÓVEL

9.1. Os licitantes ficam autorizados a vistoriar o(s) imóvel(eis) devidamente descrito(s) no ANEXO I, referente ao objeto desta licitação, para se certificarem “*in loco*” de todas as suas condições.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

9.2. O objetivo da vistoria é conferir a Administração a certeza de que todos os licitantes conhecem a localização, o estado de conservação e as reais condições do bem imóvel, para que, via de consequência, suas propostas de preços possam refletir com exatidão o valor real do imóvel, e, desta forma, evitar futuros contratemplos contratuais.

9.3. A realização da vistoria prévia do imóvel poderá ser realizada até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, conforme disponibilidade da Administração.

9.4. Para elaboração da proposta será facultado ao licitante visitar o local do imóvel, mediante prévio agendamento pelo telefone (37) 3551- 6250. As visitas individuais Serão realizadas, preferencialmente, às quartas-feiras, às 9h (nove horas), acompanhadas por servidor municipal designado. A tolerância em relação a atrasos será de 15 (quinze) minutos.

9.5. A vistoria será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados, de modo a evitar conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

9.6. Caso o licitante opte por não realizar a vistoria nos termos descritos no item acima, deverá apresentar declaração de conhecimento das condições locais e estado de conservação do imóvel, conforme modelo a ser disponibilizado em ANEXO do edital.

9.7. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento das características do imóvel, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto, uma vez que a documentação técnica e jurídica encontra-se à disposição para consulta.

10 - DA RESPONSABILIDADE DO LICITANTE POR SUAS DECLARAÇÕES

O licitante é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase desta licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará na imediata desclassificação ou inabilitação do licitante, ou a rescisão do contrato, sem prejuízo das sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

11 - DO VALOR MÍNIMO ESTIMADO

11.1. Os imóveis objeto da presente alienação foram avaliados previamente pela Comissão de Avaliação designada pela Portaria nº 001/2026, conforme Laudo de Avaliação elaborado em 05 de janeiro de 2026, constante dos autos do processo licitatório.

11.2. Para fins de realização do leilão, foram considerados os valores de mercado apurados pela Comissão de Avaliação e os respectivos preços mínimos de arrematação, fixados como valores iniciais para apresentação de lances, observada a justificativa técnica constante do laudo.

11.3. Os imóveis serão ofertados em leilão pelos seguintes valores mínimos:

- **Lote 1:** R\$31.587,50
- **Lote 2:** R\$63.407,75
- **Lote 3:** R\$140.000,00
- **Lote 4:** R\$28.000,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

➤ **Lote 5:** R\$28.000,00

➤ **Lote 6:** R\$28.000,00

11.4. Os preços mínimos de arrematação correspondem aos valores iniciais para apresentação de lances, não sendo admitidos lances inferiores aos valores mínimos indicados para cada lote.

11.5. Os valores indicados não incluem tributos, ITBI, certidões, escritura pública, emolumentos, averbações, registros, taxas cartorárias, despesas de regularização e demais encargos decorrentes da transferência dos imóveis, os quais correrão exclusivamente por conta do arrematante.

11.6. O Laudo de Avaliação, acompanhado de relatório fotográfico e demais documentos técnicos, integra o processo licitatório e permanecerá disponível para consulta dos interessados, nos termos da legislação aplicável.

11.7. Caso seja constatada divergência entre os dados constantes deste Termo de Referência, do edital, do laudo de avaliação ou da matrícula imobiliária atualizada, deverá prevalecer, para fins de identificação dominial e registral, a matrícula do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, sem prejuízo da necessidade de retificação do instrumento convocatório quando a divergência puder comprometer a adequada identificação do bem.

12 - DA RECEITA OBTIDA

12.1. A arrecadação decorrente da presente Licitação ingressará no seguinte código de receita orçamentária:

CÓDIGO	DESCRIÇÃO	FONTE
2.2.1.3.01.01	Alienação de bens imóveis	755

13 - SETOR REQUISITANTE

13.1. Secretaria Municipal de Obras Públicas e Transportes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 090/2026
LEILÃO ELETRÔNICO N.º 003/2026

Disponível em arquivo PDF no seguinte endereço eletrônico:

<https://www.doresdoindaia.mg.gov.br/licitacoes>



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

ANEXO III

MODELO DE DECLARAÇÃO DE CONHECIMENTO DE CONDIÇÃO DE IMÓVEL

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 090/2026

LEILÃO ELETRÔNICO N.º 003/2026

DECLARAÇÃO

....., inscrito(a) no CPF (ou CNPJ)..... sob o número
....., residente e domiciliado(a) na, **DECLARA** que:

➤ visitou o local do imóvel relativo ao LOTE n.º ____, com as seguintes características básicas _____, destinado a alienação, na data de _____, atendendo a exigência do leilão eletrônico nº 003/2026, Processo Licitatório 090/2026, tendo observado todos os dados e elementos que possam ter influência no oferecimento de propostas e eventual aquisição do imóvel, estando plenamente ciente de todas as características e peculiaridades do bem imóvel e sua respectiva documentação.

Por ser verdade, firmamos a presente declaração.

Dores do Indaiá-MG, ____ de de 2026.

NOME DO ARREMATANTE

CPF

Assinatura digital



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

ANEXO IV

MINUTA DE CONTRATO ADMINISTRATIVO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PAGAMENTO À VISTA -

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 090/2026
LEILÃO ELETRÔNICO N.º 003/2026

*Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ-MG**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.301.010/0001-22, com sede administrativa na Prefeitura Municipal, localizada na Praça do Rosário, n.º 268, Bairro Rosário, Dores do Indaia-MG, neste ato representado por _____, doravante denominado simplesmente **ALIENANTE**, e de outro lado _____ (qualificação completa), neste ato representado por _____ (qualificação completa do representante legal, se for PJ), doravante denominado simplesmente **ADQUIRENTE**, de conformidade com a Lei Municipal nº 3.252/2026, Lei Federal nº 14.133/2021 e disposições legais vigentes, celebram este CONTRATO, que será em tudo regido pelos preceitos e princípios de direito público e obedecerá, no que couber, às disposições contidas no instrumento convocatório do Processo Licitatório nº 090/2026, Leilão Eletrônico n.º 003/2026, mediante as seguintes cláusulas e condições:*

CLÁUSULA 1ª - DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por finalidade a alienação, pelo ALIENANTE ao ADQUIRENTE, do imóvel correspondente ao **Lote nº.....**, do Leilão Eletrônico nº 003/2026, assim descrito: [...inserir as descrições básicas da matrícula do imóvel], registrado sob a **matrícula nº ____** perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, conforme certidão atualizada integrante do processo.

1.2. A presente alienação decorre da arrematação realizada no Leilão Eletrônico nº 003/2026, pelo valor de **R\$....(....)**, integralmente quitado pelo ADQUIRENTE.

1.3. Este instrumento não produz, isoladamente, a transferência da propriedade imobiliária, que somente se aperfeiçoará com o registro do título translativo perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais - CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

1.4. O imóvel integra o patrimônio do Município de Dolores do Indaiá-MG, conforme matrícula e documentos dominiais constantes do processo administrativo, estando sua alienação autorizada pela Lei Municipal nº 3.252/2026.

1.5. A alienação é realizada em caráter "*ad corpus*", considerando-se as referências de área, dimensões e coordenadas como elementos enunciativos, prevalecendo a descrição constante da matrícula imobiliária e dos documentos oficiais disponibilizados no edital.

1.6. Eventuais diferenças de área ou dimensão não ensejarão, *per se*, complementação, abatimento proporcional do preço ou resolução do negócio, sem prejuízo da responsabilidade da Administração por informação essencial incorreta, omissão relevante ou vício jurídico que comprometa a identificação ou a alienabilidade do imóvel.

1.7. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias e demais restrições, conforme certidão atualizada da matrícula.

CLÁUSULA 2ª - DO PREÇO

2.1. O preço certo da alienação é de R\$____(____), correspondente ao lance vencedor ofertado pelo ADQUIRENTE no Leilão Eletrônico nº 003/2026.

2.2. O valor foi integralmente pago em ____/____/2026, por meio de _____, conforme comprovante e certificação de ingresso na conta oficial do Município constantes do processo.

2.3. Confirmado o pagamento integral, o ALIENANTE confere quitação exclusivamente quanto ao preço da arrematação, sem abranger tributos, emolumentos, registros, certidões e demais despesas atribuídas ao ADQUIRENTE.

2.4. Caberão ao ADQUIRENTE o ITBI, os emolumentos, as certidões, a escritura pública, o registro, as averbações que lhe sejam imputáveis e as demais despesas necessárias à transferência.

2.5. Os tributos e encargos incidentes sobre o imóvel a partir da imissão na posse ou da data expressamente definida no edital serão de responsabilidade exclusiva do ADQUIRENTE.

2.6. Eventuais débitos anteriores serão tratados conforme sua natureza jurídica, responsabilidade legal e informação constante do edital e da matrícula, não podendo ser transferidos ao ADQUIRENTE de maneira genérica, somente quando forem legalmente imputáveis ao ALIENANTE.

CLÁUSULA 3ª - DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES POSTERIORES À QUITAÇÃO

3.1. Após a confirmação da quitação integral do valor da arrematação, o ADQUIRENTE permanecerá obrigado a cumprir, nos prazos estabelecidos no edital, neste contrato e nas comunicações expedidas pela Administração, todos os atos necessários à formalização e ao registro da transferência do imóvel.

3.2. Constituem obrigações posteriores à quitação, entre outras:

I – comparecer, pessoalmente ou por representante legalmente constituído, ao tabelionato de notas competente, na data e no horário designados para a lavratura da escritura pública de compra e venda;

II – apresentar os documentos pessoais, societários, cadastrais, fiscais e demais documentos exigidos pelo tabelionato, pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pela Administração;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

III – providenciar e comprovar o recolhimento do ITBI, emolumentos, taxas, certidões, despesas cartorárias e demais encargos que lhe forem legal ou contratualmente atribuídos;

IV – assinar a escritura pública e os demais instrumentos necessários à formalização da alienação;

V – apresentar o título translativo ao Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo contratual;

VI – atender às exigências formuladas pelo tabelionato ou pelo Cartório de Registro de Imóveis que sejam de sua responsabilidade;

VII – apresentar à Administração o comprovante de protocolo ou prenotação do título e, após a conclusão do registro, certidão atualizada da matrícula demonstrando a transferência da propriedade;

VIII – manter atualizados seus dados cadastrais, endereço, telefone e correio eletrônico, para recebimento de notificações e comunicações relacionadas à alienação.

3.3. O não comparecimento injustificado para a lavratura ou assinatura da escritura, a ausência de apresentação dos documentos exigidos, a falta de recolhimento dos encargos de responsabilidade do ADQUIRENTE, a não apresentação do título a registro ou a omissão na entrega dos respectivos comprovantes caracterizarão inadimplemento contratual.

3.4. Verificado o inadimplemento, o ADQUIRENTE será notificado para regularizar a pendência no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento da notificação, salvo prazo diverso expressamente fixado pela Administração em razão da natureza da obrigação.

3.5. A notificação deverá indicar, sempre que possível:

I – a obrigação descumprida;

II – os documentos ou providências pendentes;

III – o prazo para regularização;

IV – as consequências do não atendimento;

V – o canal administrativo para apresentação de justificativas e comprovantes.

3.6. O prazo poderá ser prorrogado, mediante requerimento apresentado antes de seu vencimento e acompanhado de justificativa e documentos comprobatórios, pelo período considerado necessário e razoável pela Administração

3.7. Não será considerado inadimplemento do ADQUIRENTE o atraso decorrente exclusivamente de:

I – indisponibilidade ou demora comprovada do tabelionato ou do Cartório de Registro de Imóveis;

II – pendência dominial, registral ou documental preexistente atribuível ao ALIENANTE;

III – exigência cartorária cuja solução dependa de providência exclusiva da Administração;

IV – caso fortuito, força maior ou outro fato superveniente devidamente comprovado e aceito pela Administração.

3.8. Nas hipóteses do item anterior, os prazos ficarão suspensos pelo período estritamente necessário ao saneamento da pendência, devendo o ADQUIRENTE comprovar que adotou tempestivamente as providências que lhe competiam.

3.9. Não regularizada a pendência no prazo fixado, a Administração poderá, observado processo administrativo e assegurados o contraditório e a ampla defesa:

I – aplicar as sanções cabíveis previstas no edital e na Lei nº 14.133/2021, observados a tipicidade da infração, o contraditório, a ampla defesa e a proporcionalidade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

- II – fixar prazo final para o cumprimento da obrigação;
 - III – exigir o ressarcimento das despesas e dos prejuízos comprovadamente causados ao Município;
 - IV – suspender a entrega da posse, a autorização de uso ou qualquer outra providência ainda não formalizada;
 - V – adotar as medidas administrativas ou judiciais necessárias à conclusão, regularização ou eventual extinção do negócio jurídico.
- 3.10.** A ausência de apresentação do título a registro ou do comprovante de prenotação não produzirá transferência da propriedade, permanecendo o imóvel registrado em nome do ALIENANTE até a efetiva inscrição do título no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 3.11.** Caso o ADQUIRENTE tenha recebido a posse do imóvel e deixe injustificadamente de promover a formalização ou o registro da transferência, responderá pelas despesas de conservação, tributos, encargos, danos e demais obrigações incidentes a partir da imissão na posse, sem prejuízo das providências previstas nesta cláusula.
- 3.12.** A eventual extinção do contrato após a quitação não ocorrerá automaticamente, devendo ser precedida de processo administrativo próprio, no qual serão avaliados:
- I – a natureza e a gravidade do inadimplemento;
 - II – a possibilidade de saneamento;
 - III – os atos já praticados;
 - IV – a situação possessória e registral do imóvel;
 - V – os valores pagos;
 - VI – os prejuízos causados ao Município;
 - VII – as consequências da reversão do negócio.
- 3.13.** A tolerância da Administração quanto a atraso, omissão ou descumprimento pontual não implicará novação, renúncia, alteração contratual ou perda do direito de exigir o cumprimento integral das obrigações assumidas.
- 3.14.** O cumprimento posterior da obrigação não afasta a aplicação de penalidade ou o dever de ressarcimento, quando o atraso ou a omissão tiver causado prejuízo à Administração, salvo decisão motivada em sentido diverso.

CLÁUSULA 4ª - DA ESCRITURA PÚBLICA, DO ITBI E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

- 4.1.** Após a confirmação do pagamento integral e do cumprimento das demais obrigações previstas, o ALIENANTE adotará os atos que lhe competirem para a lavratura da escritura pública de compra e venda.
- 4.2.** O ADQUIRENTE deverá providenciar o recolhimento do ITBI e das demais despesas necessárias, apresentar os documentos exigidos pelo tabelionato e promover o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 4.3.** A propriedade do imóvel somente será transferida ao ADQUIRENTE com o registro do título translativo na matrícula imobiliária.
- 4.4.** A posse do imóvel será entregue ao ADQUIRENTE mediante termo específico, após a confirmação do pagamento integral, a assinatura deste contrato e a comprovação do recolhimento do ITBI e dos demais encargos exigíveis para a lavratura da escritura, salvo condição diversa expressamente prevista no edital.
- 4.5.** A partir da assinatura do termo de entrega da posse, caberão ao ADQUIRENTE a guarda, conservação, manutenção, vigilância e responsabilidade pelos fatos relacionados ao uso do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

CLÁUSULA 5ª - DO PRAZO PARA REGISTRO

5.1. No prazo máximo de **30 (trinta) dias úteis**, contado da quitação integral, o ADQUIRENTE deverá providenciar os atos que lhe competirem para a lavratura da escritura pública e sua apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

5.2. O comprovante do protocolo registral deverá ser apresentado ao Município no prazo de 2 (dois) dias úteis após a prenotação.

5.3. Concluído o registro, o ADQUIRENTE deverá apresentar certidão atualizada da matrícula no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

5.4. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões/descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do ADQUIRENTE.

5.5. Correrão por conta do ADQUIRENTE todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, emolumentos, percentual de corretagem (quando for o caso) e outras acaso devidas, cabendo ao mesmo a comprovação da regularização de toda documentação pertinente ao imóvel, e as demais despesas que lhe forem legal ou contratualmente atribuídas.

5.6. A partir da imissão na posse, correrão por conta do ADQUIRENTE as despesas de conservação, guarda, manutenção e proteção do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade do Município por informações essenciais incorretas ou vícios jurídicos anteriores não informados.

5.7. A escritura pública poderá ser lavrada em tabelionato de notas competente, cabendo seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

CLÁUSULA 6ª – DAS PENALIDADES

6.1. Em caso de inexecução parcial ou total das obrigações fixadas neste contrato, incidirão as sanções administrativas e penalidades estabelecidas no edital e na Lei 14.133/2021.

6.2. Nenhuma sanção será aplicada sem o devido processo administrativo.

6.3. O ADQUIRENTE será notificado para apresentação de defesa no prazo legal aplicável à sanção cogitada, observado o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

6.4. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Dores do Indaiá-MG, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da ciência da decisão administrativa definitiva.

6.5. Não realizado o pagamento no prazo previsto, o valor poderá ser compensado com quantias eventualmente devidas ao ADQUIRENTE, inscrito em dívida ativa, cobrado administrativa ou judicialmente, sem prejuízo da atualização monetária, juros e demais acréscimos legais.

CLÁUSULA 7ª – DAS OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE

7.1. Proporcionar todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do presente contrato, consoante estabelece a Lei nº 14.133/2021 e legislação vigente sobre a matéria.

7.2. Disponibilizar ao ADQUIRENTE a documentação dominial do imóvel e os documentos de responsabilidade do Município necessários à lavratura da escritura.

7.3. Informar os ônus, gravames, restrições ou pendências constantes da matrícula e dos documentos oficiais.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

- 7.4. Comparecer, por seu representante, ao ato de lavratura da escritura, após comprovado o cumprimento das obrigações do ADQUIRENTE.
- 7.5. Entregar a posse do imóvel no momento estabelecido no edital e neste contrato.
- 7.6. Promover, após o registro, a baixa patrimonial, contábil e cadastral do bem.
- 7.7. Comunicar ao ADQUIRENTE eventual exigência cartorária ou documental que dependa de providência do Município.
- 7.8. Praticar, em prazo razoável, os atos de sua responsabilidade necessários à superação de pendências dominiais, cadastrais ou registrais que impeçam a lavratura ou o registro da escritura, quando não previamente atribuídas ao ADQUIRENTE.

CLÁUSULA 8ª – DAS OBRIGAÇÕES DO ADQUIRENTE

- 8.1. Cumprir fielmente este contrato e praticar os atos necessários à formalização e ao registro da transferência do imóvel nos prazos e condições estabelecidos.
- 8.2. Arcar com ITBI, escritura, certidões, emolumentos, registro e demais despesas que lhe forem legalmente atribuídas.
- 8.3. Providenciar os documentos e atos de sua responsabilidade necessários à escritura e ao registro.
- 8.4. Comparecer à sede do ALIENANTE, ou responder notificação, sempre que solicitado, por meio do preposto, no prazo de 24h (vinte quatro horas) da convocação ou comunicação para esclarecimento de quaisquer problemas relativos à execução deste contrato.
- 8.5. Apresentar ao Município os comprovantes de recolhimento, protocolo e registro.
- 8.6. Responder pelos danos causados por sua conduta no cumprimento das obrigações posteriores à arrematação.
- 8.7. Não ceder ou transferir os direitos decorrentes do contrato sem autorização expressa do Município, enquanto não concluída a transferência da propriedade.
- 8.8. Providenciar a iniciativa necessária para lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

CLÁUSULA 9ª – DA RESCISÃO/EXTINÇÃO

- 9.1. A inexecução total ou parcial deste Contrato ensejará sua rescisão/extinção, de conformidade com o disposto na Lei 14.133/2021.
- 9.2. A ausência de pagamento do valor da arrematação no prazo do edital impedirá a formalização deste contrato e sujeitará o arrematante às consequências previstas no instrumento convocatório e na legislação aplicável.
- 9.3. Após sua celebração, o contrato poderá ser ou rescindido nas hipóteses previstas na legislação aplicável, no edital e neste instrumento, especialmente quando ocorrer:
I – descumprimento de obrigação essencial assumida pelo ADQUIRENTE;
II – cessão, transferência, promessa de venda, oneração ou disposição dos direitos decorrentes deste contrato sem autorização prévia e expressa do ALIENANTE;
III – apresentação de documento falso ou declaração inverídica relacionada ao certame ou à execução contratual;
IV – recusa injustificada em praticar os atos necessários à lavratura da escritura pública ou ao registro da transferência;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

V – superveniência de impedimento jurídico à alienação, desde que devidamente reconhecido em processo administrativo;

VI – nulidade do procedimento licitatório ou do contrato, observados os efeitos patrimoniais cabíveis;

VII – razões de interesse público devidamente motivadas, nos limites da legislação aplicável.

9.4. A rescisão por culpa do ADQUIRENTE dependerá de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, e poderá ensejar a perda do direito à aquisição do imóvel, a retenção de valores nos limites previstos neste contrato, o ressarcimento de prejuízos comprovados e a aplicação das sanções cabíveis.

9.5. A extinção por motivo não imputável ao ADQUIRENTE deverá observar a recomposição dos efeitos patrimoniais pertinentes, vedado o enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

CLÁUSULA 10ª – DA PUBLICAÇÃO

10.1. O Município providenciará a divulgação e publicação do extrato do contrato nos meios legalmente exigidos, inclusive no Portal Nacional de Contratações Públicas, quando aplicável, e no sítio eletrônico oficial.

CLÁUSULA 11ª – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

11.1. O presente contrato será regido pela Lei Municipal nº 3.252/2026, pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelas normas municipais pertinentes, pelas disposições aplicáveis do Código Civil e pelos princípios de direito público, observada a prevalência do regime jurídico-administrativo quanto ao procedimento de alienação.

CLÁUSULA 12ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Quaisquer alterações neste instrumento terão validade apenas se feitas mediante assinatura de **termos aditivos**.

12.2. Os casos omissos serão decididos pela Administração, após manifestação dos setores técnicos e jurídicos competentes, observada a legislação aplicável e assegurado ao ADQUIRENTE o direito de manifestação quando a decisão afetar sua esfera jurídica.

12.3. Até a conclusão do registro da transferência, os direitos decorrentes deste contrato não poderão ser cedidos ou transferidos sem prévia autorização do Município.

12.4. As condições estabelecidas no edital fazem parte integrante deste contrato.

12.5. Integram este contrato, independentemente de transcrição, o edital do Leilão Eletrônico nº 003/2026, o Termo de Referência, o laudo de avaliação, a certidão atualizada da matrícula, a ata da sessão, o lance vencedor e os demais documentos expressamente indicados no processo.

12.6. Em caso de divergência, prevalecerão a legislação aplicável, o edital, o Termo de Referência e este contrato, observada a matrícula imobiliária para fins de identificação dominial e registral do bem.

12.7. A eventual tolerância de uma parte quanto ao descumprimento de obrigação pela outra não implicará novação, renúncia, alteração contratual ou perda do direito de exigir seu cumprimento, salvo manifestação expressa e formal.

CLÁUSULA 13ª – DO FORO

13.1. As partes elegem o foro da Comarca de DORES DO INDAIÁ-MG, para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução do presente Contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, preferencialmente, em meio eletrônico, admitida assinatura física quando necessário.

Dores do Indaiá-MG, ____ de ____ de 2026.

ALIENANTE

AUTORIDADE RESPONSÁVEL
Município de Dores do Indaiá-MG

ADQUIRENTE

(qualificação completa do preposto e da empresa)

TESTEMUNHAS:

1) _____

CPF

2) _____

CPF



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22
Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

ANEXO V

MINUTA CONTRATUAL DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA - PAGAMENTO A PRAZO -

PROCESSO LICITATÓRIO N.º 090/2026
LEILÃO ELETRÔNICO N.º 003/2026

Pelo presente instrumento, o **MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ-MG**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 18.301.010/0001-22, com sede administrativa na Prefeitura Municipal, localizada na Praça do Rosário, n.º 268, Bairro Rosário, Dores do Indaiá-MG, neste ato representado por _____, doravante denominado simplesmente **ALIENANTE**, e de outro lado _____ (qualificação completa), neste ato representado por _____ (qualificação completa do representante legal, se for PJ), doravante denominado simplesmente **COMPROMISSÁRIO COMPRADOR**, de conformidade com a Lei Municipal nº 3.252/2026, Lei Federal nº 14.133/2021 e disposições legais vigentes, celebram este CONTRATO, que será em tudo regido pelos preceitos e princípios de direito público e obedecerá, no que couber, às disposições contidas no instrumento convocatório do Processo Licitatório nº 090/2026, Leilão Eletrônico n.º 003/2026, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA 1ª – DO OBJETO

1.1. O presente instrumento tem por objeto a promessa de compra e venda, com pagamento parcelado, do imóvel descrito nesta cláusula, adjudicado ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR no Leilão Eletrônico nº 003/2026, ficando a lavratura da escritura pública definitiva e a transferência da propriedade condicionadas à quitação integral do preço e ao cumprimento das demais obrigações previstas no edital, no Termo de Referência e neste contrato.

LOTE	DESCRIÇÃO BÁSICA DO IMÓVEL	VALOR DA ARREMATACÃO
1	DE ACORDO COM O EDITAL.	R\$.....



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

1.2. O imóvel integra o patrimônio do Município de Dores do Indaiá-MG, conforme matrícula imobiliária n.º, certidões, documentos dominiais e registros patrimoniais constantes do processo administrativo, tendo sua alienação sido autorizada pela Lei Municipal nº 3.252/2026 e processada nos termos do edital do Leilão Eletrônico nº 003/2026.

1.3. A alienação é realizada em caráter “*ad corpus*”, considerando-se as referências de área, dimensões e coordenadas como elementos enunciativos, prevalecendo a descrição constante da matrícula imobiliária e dos documentos oficiais disponibilizados no edital.

1.4. Eventuais diferenças de área ou dimensão não ensejarão, *per se*, complementação, abatimento proporcional do preço ou resolução do negócio, sem prejuízo da responsabilidade da Administração por informação essencial incorreta, omissão relevante ou vício jurídico que comprometa a identificação ou a alienabilidade do imóvel.

1.5. O imóvel encontra-se livre e desembaraçado de ônus reais, gravames, ações reais ou pessoais reipersecutórias e demais restrições, conforme certidão atualizada da matrícula.

CLÁUSULA 2ª - DO PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O preço certo da alienação é de R\$ ____ (____), correspondente ao lance vencedor ofertado pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR no Leilão Eletrônico nº 003/2026.

2.2. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pagou, a título de **entrada**, a importância de R\$... (...), correspondente a **5% (cinco por cento) do valor total da arrematação**, no prazo de até **24h (vinte e quatro horas)** após a lavratura da ata de encerramento do leilão, conforme comprovante e certificação de ingresso na conta oficial do Município em .../.../2026.

2.3. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pagará o valor remanescente de R\$.... (...), correspondente a **95% (noventa e cinco por cento) do valor total da arrematação**, em **10(dez) parcelas mensais e sucessivas de R\$..... (...)**, vencendo-se a primeira parcela no prazo de até **30 (trinta) dias** contados da data-limite fixada para pagamento do sinal, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes.

2.4. As parcelas deverão ser pagas exclusivamente pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, em moeda corrente nacional, mediante Documento de Arrecadação Municipal – DAM, ou transferência bancária para conta oficial do Município n.º 10412-4, agência 266-6, Banco do Brasil, sendo vedado o pagamento por cheque, compensação de créditos ou transferência realizada por terceiros, salvo autorização expressa e justificada da Administração.

2.5. A lavratura da escritura pública definitiva e a transferência da propriedade somente ocorrerá após a **quitação integral do valor deste contrato**, acrescido dos encargos eventualmente incidentes.

2.6. Até a quitação integral do preço e a efetiva transferência da propriedade, o imóvel permanecerá registrado em nome do Município de Dores do Indaiá-MG, não podendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR ceder, transferir, prometer vender, gravar, onerar ou praticar qualquer ato de disposição sobre o bem sem prévia e expressa autorização da Administração Municipal.

2.7. As parcelas vincendas serão atualizadas monetariamente pelo índice **INPC(IBGE)** ou outro que vier a substituí-lo, a partir da data da arrematação até o efetivo pagamento, salvo se o edital estabelecer condições específicas de parcelamento sem atualização monetária.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

2.8. Em caso de rescisão por culpa do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a Administração instaurará processo administrativo para apuração dos valores eventualmente restituíveis, podendo reter, mediante decisão motivada e memória de cálculo, as quantias necessárias à recomposição dos prejuízos comprovados, despesas administrativas diretamente relacionadas à alienação, encargos incidentes e multa compensatória expressamente prevista no edital e neste contrato, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

2.9. Caso haja restituição de valores ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, esta somente ocorrerá após a conclusão do processo administrativo próprio, compensados previamente os prejuízos, multas, encargos, despesas e demais valores devidos ao Município.

2.10. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR poderá amortizar antecipadamente, total ou parcialmente, o saldo devedor, mediante requerimento ou emissão de guia própria, com atualização do saldo até a data do efetivo pagamento, sem incidência de desconto financeiro, salvo previsão expressa em lei, no edital ou em autorização normativa específica.

2.11. Confirmado o pagamento integral do preço, o ALIENANTE conferirá quitação exclusivamente quanto ao valor da arrematação, sem abranger tributos, emolumentos, registros, certidões, despesas cartorárias ou demais encargos atribuídos ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

2.12. Todas as despesas decorrentes da aquisição e transferência do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública, certidões, emolumentos, registros, averbações, taxas e demais encargos cartorários ou fiscais legalmente atribuíveis ao adquirente, correrão exclusivamente por conta do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, não integrando o valor da arrematação.

2.13. Os tributos, tarifas, despesas de conservação, encargos e responsabilidades incidentes sobre o imóvel serão atribuídos ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR a partir da imissão formal na posse ou de outro marco expressamente previsto no edital e neste contrato.

2.14. Eventuais débitos anteriores à imissão na posse serão tratados conforme sua natureza jurídica, responsabilidade legal, informações constantes do edital, da matrícula e dos documentos oficiais do processo, vedada sua transferência genérica ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA 3ª - DA MORA E INADIMPLEMENTO E VENCIMENTO ANTECIPADO

3.1. O inadimplemento de qualquer parcela sujeitará o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR à multa moratória de **2%** (dois por cento) sobre o valor da parcela vencida e não paga, acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados “*pro rata die*”, e atualização monetária pelo índice previsto neste contrato, sem prejuízo das demais consequências previstas no edital e neste instrumento.

3.2. O atraso superior a **30 (trinta) dias** no pagamento de qualquer parcela autorizará o ALIENANTE a notificar o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR para purgação da mora no prazo de **10 (dez) dias úteis**, contado do recebimento da notificação.

3.3. Considera-se purgada a mora mediante pagamento integral das parcelas vencidas, acrescidas dos encargos moratórios, multas, atualização monetária e demais despesas comprovadamente incidentes.

3.4. Não purgada a mora no prazo estabelecido, ou configurado inadimplemento reiterado, assim entendido o atraso de 3 (três) parcelas, consecutivas ou alternadas, o ALIENANTE poderá declarar o vencimento antecipado do saldo devedor ou promover



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

a rescisão do contrato, mediante processo administrativo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

3.5. A rescisão por culpa do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR poderá ensejar a perda do direito à aquisição do imóvel, a convocação dos demais licitantes, observada a ordem de classificação e as condições do edital, a retenção de valores nos limites previstos neste contrato e a aplicação das sanções cabíveis.

3.5.1. Rescindido o contrato por culpa do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, o ALIENANTE poderá convocar os licitantes remanescentes, observada a ordem de classificação, as condições do edital, a validade das propostas e a legislação aplicável, sem prejuízo da realização de novo procedimento licitatório caso a Administração entenda ser a medida mais conveniente e juridicamente adequada.

3.6. A adoção de qualquer das providências previstas nesta cláusula não afasta o dever de ressarcimento dos prejuízos comprovadamente causados ao Município.

CLÁUSULA 4ª – DO PRAZO DE VIGÊNCIA

4.1. O presente contrato vigorará a partir de sua assinatura até o cumprimento integral das obrigações de pagamento, lavratura da escritura pública, registro do título translativo e apresentação da matrícula atualizada ao ALIENANTE, observado o prazo máximo previsto no edital e neste instrumento, sem prejuízo da subsistência das obrigações de responsabilidade, ressarcimento, confidencialidade de dados e demais deveres que, por sua natureza, devam produzir efeitos após o encerramento contratual.

4.2. A prorrogação do prazo contratual poderá ocorrer em caso de mora que venha a comprometer a vigência deste contrato, a critério do ALIENANTE, nos termos da Lei 14.133/2021, e sempre que houver risco de dano ao interesse público.

4.3. O integral cumprimento deste contrato autorizará a lavratura da escritura pública definitiva e a transferência da propriedade do imóvel ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, no estado e nas condições em que se encontra, observadas as disposições do edital, do Termo de Referência, da matrícula imobiliária e deste instrumento.

CLÁUSULA 5ª – DO REGIME JURÍDICO

5.1. O presente contrato possui natureza administrativa decorrente de procedimento licitatório para alienação de bem público, regendo-se pela Lei Municipal nº 3.252/2026, pela Lei nº 14.133/2021, pelo edital, pelo Termo de Referência, por este instrumento e, subsidiariamente, pelas normas de direito civil aplicáveis à promessa de compra e venda, no que não conflitem com o regime jurídico-administrativo.

5.2. Em razão da origem licitatória e da natureza administrativa do ajuste, caberá ao ALIENANTE acompanhar o cumprimento das obrigações contratuais, instaurar processo administrativo quando necessário, aplicar sanções na forma legal e promover a extinção do contrato nas hipóteses previstas na Lei 14.133/2021, neste instrumento e na legislação aplicável, vedada a alteração unilateral de elementos essenciais da alienação, salvo nos limites admitidos pela legislação e desde que preservados o equilíbrio do ajuste, a vinculação ao edital, o contraditório e a segurança jurídica.

5.3. Fica vedada a realização de obras de demolição, alteração ou acréscimo, sem prévio e expresso consentimento do ALIENANTE, ao qual será facultado, em qualquer tempo, vistoriar o imóvel.

5.3.1. Nenhuma benfeitoria, acessão, construção, demolição, alteração ou intervenção no imóvel poderá ser realizada antes da transferência da propriedade sem autorização



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

prévia e expressa do ALIENANTE e sem as licenças urbanísticas, ambientais e administrativas cabíveis.

5.3.2. Em caso de rescisão contratual, as benfeitorias não autorizadas não serão indenizadas e poderão ser incorporadas ao imóvel, sem prejuízo da obrigação de recomposição do bem ou ressarcimento de danos, quando exigido pela Administração em decisão motivada.

5.4. Enquanto não houver quitação total do parcelamento, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR não poderá constituir ônus sobre o imóvel.

5.5. A assinatura deste contrato não transfere a propriedade do imóvel nem confere ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR direito de disposição, fruição ou utilização do bem antes da entrega formal da posse, quando cabível, permanecendo a titularidade dominial com o ALIENANTE até o registro do título translativo no Cartório de Registro de Imóveis competente.

CLÁUSULA 6ª - DA ESCRITURA PÚBLICA, DO ITBI E DO REGISTRO IMOBILIÁRIO

6.1. Após a confirmação do pagamento integral e do cumprimento das demais obrigações previstas, o ALIENANTE adotará os atos que lhe competirem para a lavratura da escritura pública de compra e venda.

6.2. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá providenciar o recolhimento do ITBI e das demais despesas necessárias, apresentar os documentos exigidos pelo tabelionato e promover o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente.

6.3. A propriedade do imóvel somente será transferida ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR com o registro do título translativo na matrícula imobiliária.

6.4. A posse do imóvel será entregue ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR mediante termo específico, após a confirmação da quitação integral do preço, o cumprimento das obrigações contratuais exigíveis e, quando cabível, a comprovação do recolhimento do ITBI e dos demais encargos necessários à lavratura da escritura, salvo condição diversa expressamente prevista no edital e no Termo de Referência.

6.5. A partir da assinatura do termo de entrega da posse, caberão ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR a guarda, conservação, manutenção, vigilância e responsabilidade pelos fatos relacionados ao uso do imóvel.

CLÁUSULA 7ª - DO PRAZO PARA REGISTRO

7.1. No prazo máximo de **30 (trinta) dias úteis**, contado da quitação integral, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá providenciar os atos que lhe competirem para a lavratura da escritura pública e sua apresentação ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

7.2. O comprovante do protocolo registral deverá ser apresentado ao Município no prazo de 2 (dois) dias úteis após a prenotação.

7.3. Concluído o registro, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá apresentar certidão atualizada da matrícula no prazo de 5 (cinco) dias úteis.

7.4. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões/descrição do imóvel pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização a cargo do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

7.5. Correrão por conta do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, emolumentos, percentual de corretagem (quando for



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

o caso) e outras acaso devidas, cabendo ao mesmo a comprovação da regularização de toda documentação pertinente ao imóvel, e as demais despesas que lhe forem legal ou contratualmente atribuídas.

7.6. A partir da imissão na posse, correrão por conta do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR as despesas de conservação, guarda, manutenção e proteção do imóvel, sem prejuízo da responsabilidade do Município por informações essenciais incorretas ou vícios jurídicos anteriores não informados.

7.7. A escritura pública poderá ser lavrada em tabelionato de notas competente, cabendo seu registro perante o Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

CLÁUSULA 8ª – DAS OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE

8.1. Proporcionar todas as condições necessárias ao pleno cumprimento das obrigações decorrentes do presente contrato, consoante estabelece a Lei Municipal nº 3.252/2026, Lei nº 14.133/2021 e legislação vigente sobre a matéria.

8.2. A posse do imóvel somente será entregue ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR após a quitação integral do preço, o cumprimento das obrigações contratuais exigíveis e a assinatura de termo próprio de entrega de posse, salvo disposição expressa em sentido diverso no edital e no Termo de Referência.

8.3. Entregar a posse do imóvel no momento estabelecido neste contrato.

8.4. Disponibilizar ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR a documentação dominial do imóvel e os documentos de responsabilidade do Município necessários à lavratura da escritura.

8.5. Informar os ônus, gravames, restrições ou pendências constantes da matrícula e dos documentos oficiais.

8.6. Comparecer, por seu representante, ao ato de lavratura da escritura, após comprovado o cumprimento das obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

8.7. Promover, após o registro, a baixa patrimonial, contábil e cadastral do bem.

8.8. Comunicar ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR eventual exigência cartorária ou documental que dependa de providência do Município.

8.9. Praticar, em prazo razoável, os atos de sua responsabilidade necessários à superação de pendências dominiais, cadastrais ou registrais que impeçam a lavratura ou o registro da escritura, quando não previamente atribuídas ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR.

CLÁUSULA 9ª – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

9.1. Cumprir fielmente este contrato, de forma que o bem imóvel seja pago e transferido de acordo com os prazos e condições ora estabelecidas.

9.2. A partir da imissão na posse, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR ficará responsável pela guarda, conservação, manutenção, vigilância, tributos e encargos incidentes sobre o imóvel, observadas as condições do edital e deste contrato.

9.3. Arcar com ITBI, escritura, certidões, emolumentos, registro e demais despesas que lhe forem legalmente atribuídas.

9.4. Providenciar os documentos e atos de sua responsabilidade necessários à escritura e ao registro.

9.5. Comparecer à sede do ALIENANTE, ou responder notificação, sempre que solicitado, por meio do preposto, no prazo de 24h (vinte quatro horas) da convocação ou comunicação para esclarecimento de quaisquer problemas relativos à execução deste contrato.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

9.6. Apresentar ao ALIENANTE os comprovantes de recolhimento, protocolo e registro.

9.7. Responder pelos danos causados por sua conduta no cumprimento das obrigações posteriores à arrematação.

9.8. Não ceder ou transferir os direitos decorrentes do contrato sem autorização expressa do ALIENANTE, enquanto não concluída a transferência da propriedade.

9.9. Providenciar a iniciativa necessária para lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

CLÁUSULA 10ª - DO INADIMPLEMENTO DAS OBRIGAÇÕES POSTERIORES À QUITAÇÃO

10.1. Após a confirmação da quitação integral do valor da arrematação, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR permanecerá obrigado a cumprir, nos prazos estabelecidos no edital, neste contrato e nas comunicações expedidas pela Administração, todos os atos necessários à formalização e ao registro da transferência do imóvel.

10.2. Constituem obrigações posteriores à quitação, entre outras:

I – comparecer, pessoalmente ou por representante legalmente constituído, ao tabelionato de notas competente, na data e no horário designados para a lavratura da escritura pública de compra e venda;

II – apresentar os documentos pessoais, societários, cadastrais, fiscais e demais documentos exigidos pelo tabelionato, pelo Cartório de Registro de Imóveis ou pela Administração;

III – providenciar e comprovar o recolhimento do ITBI, emolumentos, taxas, certidões, despesas cartorárias e demais encargos que lhe forem legal ou contratualmente atribuídos;

IV – assinar a escritura pública e os demais instrumentos necessários à formalização da alienação;

V – apresentar o título translativo ao Cartório de Registro de Imóveis competente, dentro do prazo contratual;

VI – atender às exigências formuladas pelo tabelionato ou pelo Cartório de Registro de Imóveis que sejam de sua responsabilidade;

VII – apresentar à Administração o comprovante de protocolo ou prenotação do título e, após a conclusão do registro, certidão atualizada da matrícula demonstrando a transferência da propriedade;

VIII – manter atualizados seus dados cadastrais, endereço, telefone e correio eletrônico, para recebimento de notificações e comunicações relacionadas à alienação.

10.3. O não comparecimento injustificado para a lavratura ou assinatura da escritura, a ausência de apresentação dos documentos exigidos, a falta de recolhimento dos encargos de responsabilidade do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, a não apresentação do título a registro ou a omissão na entrega dos respectivos comprovantes caracterizarão inadimplemento contratual.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

10.4. Verificado o inadimplemento, o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será notificado para regularizar a pendência no prazo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento da notificação, salvo prazo diverso expressamente fixado pela Administração em razão da natureza da obrigação.

10.5. A notificação deverá indicar, sempre que possível:

I – a obrigação descumprida;

II – os documentos ou providências pendentes;

III – o prazo para regularização;

IV – as consequências do não atendimento;

V – o canal administrativo para apresentação de justificativas e comprovantes.

10.6. O prazo poderá ser prorrogado, mediante requerimento apresentado antes de seu vencimento e acompanhado de justificativa e documentos comprobatórios, pelo período considerado necessário e razoável pela Administração.

10.7. Não será considerado inadimplemento do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o atraso decorrente exclusivamente de:

I – indisponibilidade ou demora comprovada do tabelionato ou do Cartório de Registro de Imóveis;

II – pendência dominial, registral ou documental preexistente atribuível ao ALIENANTE;

III – exigência cartorária cuja solução dependa de providência exclusiva da Administração;

IV – caso fortuito, força maior ou outro fato superveniente devidamente comprovado e aceito pela Administração.

10.8. Nas hipóteses do item anterior, os prazos ficarão suspensos pelo período estritamente necessário ao saneamento da pendência, devendo o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR comprovar que adotou tempestivamente as providências que lhe competiam.

10.9. Não regularizada a pendência no prazo fixado, a Administração poderá, observado processo administrativo e assegurados o contraditório e a ampla defesa:

I – aplicar as sanções cabíveis previstas no edital e na Lei nº 14.133/2021, observados a tipicidade da infração, o contraditório, a ampla defesa e a proporcionalidade;

II – fixar prazo final para o cumprimento da obrigação;

III – exigir o ressarcimento das despesas e dos prejuízos comprovadamente causados ao Município;

IV – suspender a entrega da posse, a autorização de uso ou qualquer outra providência ainda não formalizada;

V – adotar as medidas administrativas ou judiciais necessárias à conclusão, regularização ou eventual extinção do negócio jurídico.

10.10. A ausência de apresentação do título a registro ou do comprovante de prenotação não produzirá transferência da propriedade, permanecendo o imóvel registrado em nome do ALIENANTE até a efetiva inscrição do título no Cartório de Registro de Imóveis competente.

10.11. Caso o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR tenha recebido a posse do imóvel e deixe injustificadamente de promover a formalização ou o registro da transferência, responderá pelas despesas de conservação, tributos, encargos, danos e demais obrigações incidentes a partir da imissão na posse, sem prejuízo das providências previstas nesta cláusula.

10.12. A eventual extinção do contrato após a quitação não ocorrerá automaticamente, devendo ser precedida de processo administrativo próprio, no qual serão avaliados:

I – a natureza e a gravidade do inadimplemento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

- II – a possibilidade de saneamento;
- III – os atos já praticados;
- IV – a situação possessória e registral do imóvel;
- V – os valores pagos;
- VI – os prejuízos causados ao Município;
- VII – as consequências da reversão do negócio.

10.13. A tolerância da Administração quanto a atraso, omissão ou descumprimento pontual não implicará novação, renúncia, alteração contratual ou perda do direito de exigir o cumprimento integral das obrigações assumidas.

10.14. O cumprimento posterior da obrigação não afasta a aplicação de penalidade ou o dever de ressarcimento, quando o atraso ou a omissão tiver causado prejuízo à Administração, salvo decisão motivada em sentido diverso.

CLÁUSULA 11ª – DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DA EXECUÇÃO

11.1. A gestão e o acompanhamento deste contrato serão exercidos pela Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, por servidor ou comissão designada em ato próprio.

11.2. O acompanhamento realizado pela Administração não exclui nem reduz a responsabilidade do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR pelo cumprimento das obrigações assumidas, pelos danos que causar e pelos encargos que lhe forem atribuídos por lei, edital ou este contrato.

11.3. Caberá ao gestor do contrato acompanhar o cumprimento das obrigações de pagamento, a adoção das providências necessárias à lavratura da escritura, a entrega da posse, quando cabível, o registro da transferência e a apresentação da matrícula atualizada.

11.4. As ocorrências relevantes serão registradas no processo administrativo e, quando exigirem providência do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, este será formalmente notificado para manifestação ou regularização no prazo indicado.

11.5. Na ocorrência de atrasos ou inobservância das condições contratuais durante a execução, o ALIENANTE poderá aplicar as penalidades previstas neste instrumento.

11.6. O servidor ou a comissão responsável pelo acompanhamento contratual será designado em ato próprio, competindo-lhe registrar as ocorrências relevantes, acompanhar os pagamentos, controlar os prazos de escritura e registro, promover as notificações necessárias e submeter à autoridade competente as providências cabíveis em caso de inadimplemento.

CLÁUSULA 12ª – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. Em caso de inexecução parcial ou total das obrigações fixadas neste contrato, incidirão as sanções administrativas e penalidades estabelecidas no edital e na Lei 14.133/2021.

12.2. Nenhuma sanção será aplicada ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR sem o devido processo administrativo.

12.3. O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR será notificado para apresentação de defesa no prazo legal aplicável à sanção cogitada, observado o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

12.4. O valor das multas aplicadas deverá ser pago por meio de guia própria ao Município de Dorés do Indaiá-MG, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis a contar da ciência da decisão administrativa definitiva.

12.5. Não realizado o pagamento no prazo previsto, o valor poderá ser compensado com quantias eventualmente devidas ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, inscrito



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22
Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

em dívida ativa, cobrado administrativa ou judicialmente, sem prejuízo da atualização monetária, juros e demais acréscimos legais.

CLÁUSULA 13ª – DA LEGISLAÇÃO APLICÁVEL

13.1. O presente contrato será regido pela Lei Municipal nº 3.252/2026, pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelas normas municipais pertinentes, pelas disposições aplicáveis do Código Civil e pelos princípios de direito público, observada a prevalência do regime jurídico-administrativo quanto ao procedimento de alienação.

CLÁUSULA 14ª – DA RESCISÃO

14.1. O presente contrato poderá ser extinto ou rescindido nas hipóteses previstas na legislação aplicável, no edital e neste instrumento, especialmente quando ocorrer:

- I – inadimplemento do preço, nas condições previstas neste contrato;
- II – não purgação da mora no prazo fixado em notificação;
- III – inadimplemento reiterado de parcelas, conforme previsto neste instrumento;
- IV – descumprimento de obrigação essencial assumida pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
- V – cessão, transferência, promessa de venda, oneração ou disposição dos direitos decorrentes deste contrato sem autorização prévia e expressa do ALIENANTE;
- VI – apresentação de documento falso ou declaração inverídica relacionada ao certame ou à execução contratual;
- VII – recusa injustificada em praticar os atos necessários à lavratura da escritura pública ou ao registro da transferência;
- VIII – superveniência de impedimento jurídico à alienação, desde que devidamente reconhecido em processo administrativo;
- IX – nulidade do procedimento licitatório ou do contrato, observados os efeitos patrimoniais cabíveis;
- X – razões de interesse público devidamente motivadas, nos limites da legislação aplicável.

14.2. A rescisão por culpa do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR dependerá de processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa, e poderá ensejar a perda do direito à aquisição do imóvel, a retenção de valores nos limites previstos neste contrato, o ressarcimento de prejuízos comprovados e a aplicação das sanções cabíveis.

14.3. A extinção por motivo não imputável ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá observar a recomposição dos efeitos patrimoniais pertinentes, vedado o enriquecimento sem causa de qualquer das partes.

CLÁUSULA 15ª – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos, assim como as dúvidas, serão resolvidos com base na Lei 14.133/2021 e pela Lei Municipal nº 3.252/2026, cujas normas ficam incorporadas ao presente instrumento, ainda que delas não se faça aqui menção expressa.

CLÁUSULA 16ª – DA PUBLICAÇÃO

16.1. O Município providenciará a divulgação do contrato no Portal Nacional de Contratações Públicas - PNCP, nos termos do Art. 94 da Lei 14.133/2021, bem como no sítio eletrônico oficial e nos demais meios exigidos pela legislação municipal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º 268, Rosário, CEP 35.610-000

CLÁUSULA 17ª – DAS OBRIGAÇÕES DECORRENTES DA LGPD

17.1. As partes deverão observar a Lei nº 13.709/2018 quanto ao tratamento de dados pessoais realizado em razão do procedimento licitatório, da execução deste contrato e do cumprimento de obrigações legais e regulatórias aplicáveis.

17.2. Os dados pessoais serão utilizados exclusivamente para finalidades relacionadas à formalização, execução, fiscalização, publicidade, controle e registro da alienação, observados os princípios previstos no art. 6º da Lei nº 13.709/2018.

17.3. O compartilhamento de dados pessoais somente ocorrerá nas hipóteses admitidas em lei, especialmente para atendimento de obrigações legais, controle externo, transparência pública, formalização cartorária, registro imobiliário e exercício regular de direitos.

CLÁUSULA 18ª – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. As alterações de conteúdo obrigacional deste instrumento somente terão validade mediante **termo aditivo**, admitindo-se a atualização de dados cadastrais, contatos, representantes e informações operacionais por simples registro no processo administrativo, desde que não implique modificação das condições essenciais da contratação.

18.2. Os casos omissos serão decididos pela Administração, após manifestação dos setores técnicos e jurídicos competentes, observada a legislação aplicável e assegurado ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR o direito de manifestação quando a decisão afetar sua esfera jurídica.

18.3. Até a conclusão do registro da transferência, os direitos decorrentes deste contrato não poderão ser cedidos ou transferidos sem prévia autorização do ALIENANTE.

18.4. As condições estabelecidas no edital fazem parte integrante deste contrato.

18.5. Integram este contrato, independentemente de transcrição, o edital do Leilão Eletrônico nº 003/2026, o Termo de Referência, o laudo de avaliação, a certidão atualizada da matrícula, a ata da sessão, o lance vencedor e os demais documentos expressamente indicados no processo.

18.6. Em caso de divergência entre os documentos integrantes da contratação, prevalecerão, nesta ordem: a legislação aplicável, a Lei Municipal nº 3.252/2026, o edital e seus anexos, o Termo de Referência, a ata do leilão, este contrato e os demais documentos do processo administrativo, observando-se a matrícula imobiliária atualizada para fins de identificação dominial, registral e de disponibilidade jurídica do imóvel.

18.7. As notificações e comunicações relativas a este contrato serão realizadas por meio físico ou eletrônico, inclusive endereço eletrônico informado pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, publicação oficial ou outro meio idôneo previsto no edital, considerando-se válida a comunicação encaminhada aos dados cadastrais constantes do processo, cabendo ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR mantê-los atualizados.

18.8. A eventual tolerância de uma parte quanto ao descumprimento de obrigação pela outra não implicará novação, renúncia, alteração contratual ou perda do direito de exigir seu cumprimento, salvo manifestação expressa e formal.

18.9. Este contrato poderá ser assinado por meio eletrônico, com utilização de assinatura digital, assinatura eletrônica qualificada, avançada ou outro meio admitido pela legislação aplicável e pela regulamentação municipal, produzindo os mesmos efeitos jurídicos da assinatura física.



PREFEITURA MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ

Estado de Minas Gerais – CNPJ 18.301.010/0001-22

Praça do Rosário, n.º268, Rosário, CEP 35.610-000

CLÁUSULA 19ª – DO FORO

19.1. As partes elegem o foro da Comarca de DORES DO INDAIÁ-MG, para dirimir quaisquer questões decorrentes da execução do presente Contrato.

E por estarem justos e contratados, assinam o presente instrumento, preferencialmente, em meio eletrônico, admitida assinatura física quando necessário.

Dores do Indaiá-MG, ____ de ____ de 2026.

ALIENANTE

AUTORIDADE RESPONSÁVEL
Município de Dores do Indaiá-MG

COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

(qualificação completa do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR
ou de seu representante legal, se houver)

TESTEMUNHAS:

1) _____

CPF

2) _____

CPF

DECRETO Nº 274/2023 DE 30 DE NOVEMBRO DE 2023.

"DISPÕE SOBRE O USO DE CERTIFICADO DIGITAL NA ASSINATURA DE DOCUMENTOS PÚBLICOS NA FORMA ELETRÔNICA NO ÂMBITO DO PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE DORES DO INDAIÁ, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O PREFEITO MUNICIPAL DE DORES DO INDAIÁ - MG, no uso de suas atribuições legais e considerando o art. 78, V, da Lei Orgânica Municipal e art. 159, §2º do Estatuto dos Servidores Públicos do Município;

CONSIDERANDO que, os documentos em meio eletrônico produzidos com a utilização de processo de certificação disponibilizado pela ICP-Brasil presumem-se verdadeiros em relação aos signatários, na forma do art. 219 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002;

CONSIDERANDO o que dispõe a Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020;

CONSIDERANDO que, o certificado digital equivale a documento formal de identidade no meio eletrônico e pode ser utilizado para realizar diversas operações em ambiente computacional;

CONSIDERANDO a necessidade de disciplinar os procedimentos inerentes ao uso de certificado digital no âmbito do Poder Executivo do Município de Dorel do Indaiá;

CONSIDERANDO a Lei Federal nº 12.682, de 09 de julho de 2012, DECRETA:

Art. 1º Fica autorizada a assinatura digital de documentos públicos, bem como a utilização de certificação digital, de modo a garantir a autenticidade, a integridade e a validade jurídica de documentos em forma eletrônica, a serem implantados de acordo com as tecnologias previstas na Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020 e na Lei Federal nº 12.682, de 09 de julho de 2012.

Art. 2º Este decreto aplica-se à:

I - interação eletrônica interna dos órgãos e das entidades do Poder Executivo Municipal;

II - interação entre pessoas naturais ou pessoas jurídicas de direito privado, diretamente ou por meio de procurador ou de representante legal, e o Poder Executivo Municipal;

III - interação eletrônica entre o Poder Executivo Municipal e outros entes públicos de qualquer Poder ou ente federativo.

Parágrafo único. O disposto neste decreto não se aplica a:

I - processos judiciais;

II - interação eletrônica :

a) entre pessoas naturais ou entre pessoas jurídicas de direito privado, exceto quando se tratar de entidades do Poder

Executivo Municipal;

- b) na qual seja permitido o anonimato;
- c) na qual seja dispensada a identificação do particular;

III - aos programas de assistência às vítimas;

IV - às outras hipóteses nas quais deva ser dada garantia de preservação de sigilo da identidade do particular na atuação perante o ente público.

Art. 3º Para os efeitos deste Decreto, entende-se por:

I - Usuário Interno: autoridade ou servidor ativo da Prefeitura Municipal de Dores do Indaiá que tenha acesso, de forma autorizada, a informações e documentos produzidos ou custodiados pelo Município de Dores do Indaiá;

II - Documento Eletrônico: documento armazenado sob a forma de arquivo eletrônico, inclusive aquele resultante de digitalização;

III - Assinatura Eletrônica : registro realizado eletronicamente por usuário identificado de modo inequívoco com vistas a firmar determinado documento com sua assinatura ;

IV - Autoridade Certificadora: entidade autorizada a emitir, suspender, renovar ou revogar certificados digitais; bem como a emitir lista de certificados revogados e manter registros de suas operações;

V - Certificado Digital: arquivo eletrônico que contém dados de uma pessoa ou instituição e um par de chaves criptográficas utilizadas para comprovar identidade em ambiente computacional;

VI - Certificado Digital ICP-Brasil: certificado digital emitido por uma Autoridade Certificadora (AC) credenciada na Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), na forma da legislação vigente.

VII - Mídia de armazenamento do Certificado Digital: dispositivos portáteis, como os tokens, que contém o certificado digital e são inseridos no computador para efetivar a assinatura digital.

Art. 4º As assinaturas eletrônicas são classificadas em:

I - assinatura eletrônica simples:

- a) a que permite identificar o seu signatário por meio de usuário e senha;
- b) a que anexa ou associa dados a outros dados em formato eletrônico do signatário;

II - assinatura eletrônica avançada: a que utiliza certificados não emitidos pela ICP-Brasil ou outro meio de comprovação da autoria e da integridade de documentos em forma eletrônica , desde que admitido pelas partes como válido ou aceito pela pessoa a quem for oposto o documento, com as seguintes características:

- a) está associada ao signatário de maneira unívoca;
- b) utiliza dados para a criação de assinatura eletrônica cujo signatário pode, com elevado nível de confiança, operar sob o seu controle exclusivo;
- c) está relacionada aos dados a ela associados de tal modo que qualquer modificação posterior é detectável;

III - assinatura eletrônica qualificada, a que utiliza certificado digital, nos termos do § 1º do art. 10 da Medida Provisória Federal nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

§ 1º Os três tipos de assinatura referidos nos incisos I, II e III do caput caracterizam o nível de confiança sobre a identidade e a manifestação de vontade de seu titular, e a assinatura eletrônica qualificada é a que possui nível mais elevado de confiabilidade a partir de suas normas, de seus padrões e de seus procedimentos específicos.

§ 2º No âmbito do Poder Executivo Municipal, será admitida a utilização da assinatura eletrônica avançada mediante o cadastro na conta gov.br ou outro meio que atenda os critérios estabelecidos no inciso II do art. 5º do Decreto Federal nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

Art. 5º Os níveis mínimos para as assinaturas em interações eletrônicas com o Poder Executivo são:

I - assinatura simples: admitida para as hipóteses cujo conteúdo da interação não envolva informações protegidas por grau de sigilo e não ofereça risco direto de dano a bens, serviços e interesses do ente público, incluídos:

- a) solicitação de agendamentos, atendimentos, anuências, autorizações e licenças para a prática de ato ou exercício de atividade;
- b) realização de autenticação ou solicitação de acesso a sítio eletrônico oficial que contenha informações de interesse particular, coletivo ou geral, mesmo que tais informações não sejam disponibilizadas publicamente;
- c) envio de documentos digitais ou digitalizados e o recebimento de número de protocolo decorrente da ação;
- d) participação em pesquisa pública;
- e) requerimento de benefícios assistenciais, trabalhistas ou previdenciários diretamente pelo interessado;
- f) ofícios e formulários internos, exceto nos casos especificados nos incisos II e III;

II - assinatura eletrônica avançada: admitida para as hipóteses previstas no inciso I e nas hipóteses de interação com o Poder Executivo que, considerada a natureza da relação jurídica, exijam maior garantia quanto à autoria, incluídos:

- a) interações eletrônicas entre pessoas naturais ou pessoas jurídicas de direito privado e os entes públicos que envolvam informações classificadas ou protegidas por grau de sigilo, nos termos do art. 24 do Decreto nº 14.906, de 15 de maio de 2012;
- b) manifestação de vontade para a celebração de contratos, convênios, acordos, termos e outros instrumentos sinalagmáticos bilaterais ou plurilaterais congêneres;
- c) atos relacionados a auto cadastro, como usuário particular ou como agente público, para o exercício de atribuições, em sistema informatizado de processo administrativo eletrônico ou de serviços;
- d) decisões administrativas referentes à concessão de benefícios assistenciais, trabalhistas, previdenciários e tributários que envolvam dispêndio direto ou renúncia de receita pela administração pública;
- e) declarações prestadas em virtude de lei que constituam reconhecimento de fatos e assunção de obrigações;
- f) envio de documentos digitais ou digitalizados em atendimento a procedimentos administrativos ou medidas de fiscalização;
- g) apresentação de defesa e interposição de recursos administrativos;
- h) atas de reuniões de Conselhos Municipais;

III - assinatura eletrônica qualificada: aceita em qualquer interação eletrônica com entes públicos e obrigatória para:

- a) pareceres jurídicos, pareceres e notas técnicas;
- b) atos relativos à ordenação de despesas;
- c) atos assinados pelo Prefeito, Vice-Prefeito e titulares dos órgãos e entidades do Poder Executivo;
- d) demais hipóteses previstas em lei.

§ 1º A autoridade máxima do órgão ou da entidade poderá estabelecer o uso de assinatura eletrônica em nível superior ao mínimo exigido no caput, caso as especificidades da interação eletrônica em questão o exijam.

§ 2º A exigência de níveis mínimos de assinatura eletrônica não poderá ser invocada como fundamento para a não aceitação

de assinatura s realizadas presencialmente ou derivadas de procedimentos presenciais para a identificação do interessado.

§ 3º A assinatura simples de que trata o inciso I do caput será admitida para interações eletrônica s em sistemas informatizados de processo administrativo ou de atendimento a serviços públicos, por parte de agente público, exceto nas hipóteses dos incisos II e III do caput.

§ 4º O ente público informará em seu site os requisitos e os mecanismos estabelecidos internamente para reconhecimento de assinatura eletrônica avançada.

§ 5º No caso de conflito entre normas vigentes ou de conflito entre normas editadas por entes distintos, prevalecerá o uso de assinatura s eletrônica s qualificadas.

§ 6º As certidões emitidas por sistema eletrônico da Justiça Eleitoral possuem fé pública e, nos casos dos órgãos partidários, substituem os cartórios de registro de pessoas jurídicas para constituição dos órgãos partidários estaduais e municipais, dispensados quaisquer registros em cartórios da circunscrição do respectivo órgão partidário.

Art. 6º Os documentos eletrônicos produzidos no Município de Dorés do Indaiá terão garantia de autoria, autenticidade e integridade asseguradas nos termos da lei, mediante utilização de assinatura eletrônica baseada em certificado digital.

§ 1º Poderá ser utilizado certificado digital para a assinatura de todo e qualquer documento do Município, atos processuais, correspondências oficiais, processos licitatórios e contratos eletrônicos, atos administrativos, Leis, Projetos de Leis, Decretos, Resoluções, Portarias, Ordens de Serviços, Instruções Normativas, desde que observado os níveis mínimos estabelecidos no art. 5º deste Decreto.

§ 2º Os documentos poderão ser produzidos em papel e assinados de próprio punho pela pessoa competente, podendo a versão assinada ser digitalizada e certificada digitalmente.

§ 3º Quando necessária a impressão física dos documentos assinados digitalmente, estes deverão ser preservados de acordo com o disposto na legislação pertinente.

§ 4º Os documentos gerados e assinados digitalmente devem ser armazenados de forma a protegê-los de acesso, uso, alteração, reprodução e destruição não autorizados.

§ 5º Qualquer servidor ativo poderá certificar documentos eletrônicos oriundos da digitalização, quando solicitado, mediante uso da assinatura eletrônica descrita no caput deste artigo.

Art. 7º A critério do chefe do Poder Executivo, o Município de Dorés do Indaiá proverá os usuários internos de certificado digital e respectiva mídia de armazenamento, na medida da necessidade e da implantação das funcionalidades tecnológicas que exijam o seu uso.

Art. 8º O detentor de certificado digital é responsável por sua utilização, guarda e conservação, respondendo pelos custos de reposição no caso de perda, extravio ou mau uso da mídia de armazenamento.

§ 1º O certificado digital é de uso pessoal, intransferível e hábil a produzir efeitos legais em todos os atos nos quais vier a ser utilizado, dentro ou fora do Município de Dorés do Indaiá.

§ 2º A utilização do certificado digital para qualquer operação implica não-repúdio e impede o detentor de negar a autoria da operação ou de alegar que tenha sido praticada por terceiro.

§ 3º O não-repúdio de que trata o parágrafo anterior se aplica também as operações efetuadas entre o período de solicitação

da revogação ou suspensão do certificado e respectiva inclusão na lista de certificados revogados publicadas pela autoridade certificadora.

Art. 9º Na hipótese de o certificado digital perder a validade, as assinaturas digitais anteriormente efetuadas permanecem válidas, podendo, também, ser verificadas a autoria e a integridade dos documentos já assinados.

Art. 10. Compete ao usuário interno detentor de certificado digital:

I - Apresentar-se tempestivamente, à autoridade certificadora, com a documentação necessária à emissão do certificado digital, após a autorização de aquisição pelo Setor de Compras e Licitações;

II - Estar de posse do certificado digital para o desempenho de atividades profissionais que requeiram o uso deste;

III - Solicitar, de acordo com procedimentos definidos para esse fim, a imediata revogação do certificado em caso de inutilização;

IV - Alterar imediatamente a senha de acesso ao certificado em caso de suspeita de seu conhecimento por terceiro;

V - Observar as diretrizes definidas para criação e utilização de senhas de acesso ao certificado;

VI - Manter a mídia de armazenamento dos certificados digitais em local seguro e com proteção física contra acesso indevido, descargas eletromagnéticas, calor excessivo e outras condições ambientais que representam risco à integridade dessas mídias;

VII - Solicitar o fornecimento de nova mídia ou certificado digital nos casos de inutilização, revogação ou expiração da validade do certificado;

VIII - Verificar periodicamente a data de validade do certificado e solicitar tempestivamente a emissão de novo certificado, conforme orientações publicadas para esse fim.

IX - informar ao ente público possíveis usos ou tentativas de uso indevido.

§ 1º No caso da assinatura simples fornecida pelo Poder Executivo, ao ser informado de possíveis usos ou tentativas de uso indevido, o meio de acesso deverá ser interrompido.

§ 2º A prática de atos assinados eletronicamente importará aceitação das normas regulamentares sobre o assunto e da responsabilidade pela utilização indevida da assinatura eletrônica.

§ 3º A vacância do quadro de pessoal não implica recolhimento, pelo Município de Dores do Indaiá do certificado digital e da respectiva mídia de armazenamento, anteriormente distribuído ao usuário interno.

Art. 11. O uso inadequado do certificado digital fica sujeito à apuração de responsabilidade penal, civil e administrativa, na forma da legislação em vigor.

Art. 12. Os órgãos e as entidades do Poder Executivo deverão adequar os sistemas de tecnologia da informação em uso para que a utilização de assinaturas eletrônicas atenda ao previsto neste decreto.

Art. 13. Eventuais casos omissos ou situações não previstas neste Decreto serão resolvidos pelo Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Finanças.

Parágrafo único. O Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Finanças poderá expedir atos complementares

para o cumprimento do disposto neste decreto.

Art. 14. Este Decreto entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições contrárias.

Dores do Indaiá/MG, 30 de novembro de 2.023

ALEXANDRO COÊLHO FERREIRA

PREFEITO MUNICIPAL

Certifico e dou fé que este Decreto foi publicado no Mural de Publicações na Sede da Prefeitura Municipal de Dorés do Indaiá, em ____/____/____, nos termos do art. 106, caput, da Lei Orgânica Municipal
_____, Secretário Municipal de Administração, Planejamento e Finanças.

Nota: Este texto não substitui o original publicado no Diário Oficial.

Data de Inserção no Sistema LeisMunicipais: 27/12/2023