



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

PROCESSO Nº 32

SECRETARIA REQUISITANTE: HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

RESPONSÁVEL PELA DEMANDA: IGOR HUGO SILVA RIBEIRO

I – DO OBJETO E SUAS ESPECIFICAÇÕES

1.1. Contratação direta por inexigibilidade de licitação para a aquisição de imóveis destinados à implantação de loteamento urbano e, em seguida, a construção de unidades residenciais destinadas à habitação de interesse social e outras destinações voltadas ao interesse público do Município de Estrela do Sul-MG, com base no art. 74, inciso V, da Lei 14.133/2021, possuindo as seguintes características:

I. Uma gleba de terras, com a área total de **4,8400 ha** de campos, situada na Chácara do Heitor, município de Estrela do Sul, MG; a ser desmembrada da **Matrícula 13.535** do Registro de Imóveis de Estrela do Sul, MG e se encontra dentro das seguintes divisas e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas **N 7.926.319,68m** e **E 215.848,50m**; por cerca; deste, segue confrontando com Cezar Augusto Amaral Dias, com os seguintes azimutes e distâncias: **231°56'33"** e **127,63 m** até o vértice 2, de coordenadas **N 7.926.241,00m** e **E 215.748,00m**; **247°31'14"** e **31,38 m** até o vértice 3, de coordenadas **N 7.926.229,00m** e **E 215.719,00m**; **255°12'12"** e **54,82 m** até o vértice 4, de coordenadas **N 7.926.215,00m** e **E 215.666,00m**; **289°13'50"** e **45,54 m** até o vértice 5, de coordenadas **N 7.926.230,00m** e **E 215.623,00m**; **245°04'27"** e **105,52 m** até o vértice 6, de coordenadas **N 7.926.185,53m** e **E 215.527,31m**; **344°47'30"** e **115,89 m** até o vértice 7, de coordenadas **N 7.926.297,36m** e **E 215.496,91m**; por cerca; deste, segue confrontando com Vicente de Castro Coelho e outros, com os seguintes azimutes e distâncias: **78°50'39"** e **17,63 m** até o vértice 8, de coordenadas **N 7.926.300,77m** e **E 215.514,21m**; **345°42'04"** e **26,61 m** até o vértice 9, de coordenadas **N 7.926.326,55m** e **E 215.507,64m**; por cerca; deste, segue confrontando com Município de Estrela do Sul, com os seguintes azimutes e distâncias: **70°08'35"** e **290,84 m** até o vértice 10, de coordenadas **N 7.926.425,34m** e **E 215.781,18m**; **122°50'12"** e **16,17 m** até o vértice 11, de coordenadas **N 7.926.416,57m** e **E 215.794,77m**; **137°23'28"** e **11,07 m** até o vértice 12, de coordenadas **N 7.926.408,43m** e **E 215.802,26m**; **144°26'51"** e **8,51 m** até o vértice 13, de coordenadas **N 7.926.401,51m** e **E 215.807,21m**; **145°46'02"** e **10,51 m** até o vértice 14, de coordenadas **N 7.926.392,82m** e **E 215.813,12m**; **142°12'28"** e **11,28 m** até o vértice 15, de coordenadas **N 7.926.383,90m** e **E 215.820,03m**; **144°17'12"** e **9,82 m** até o vértice 16, de coordenadas **N 7.926.375,93m** e **E 215.825,76m**; **143°35'07"** e **29,83 m** até o vértice 17, de coordenadas **N 7.926.351,52m** e **E 215.843,47m**; por cerca; deste, segue confrontando com Cezar Augusto Amaral Dias, com os seguintes azimutes e distâncias: **237°36'16"** e **10,85 m** até o vértice 18, de coordenadas **N 7.926.346,11m** e **E 215.834,31m**; **151°46'44"** e **30,00 m** até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro.

II. Imóvel localizado à Avenida Manoel Coelho de Rezende, S/N, Lote nº 02 com área total de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: 10,00 metros de frente confrontando com a Av. Manoel Coelho de Rezende; 10,00 metros de fundos confrontando com área rural de Cezar Augusto Amaral Dias; 25,00 metros do lado direito confrontando com o Lote nº 03; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o Lote 01; registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela do Sul, no livro 2-RG sob a matrícula 13.911.

III. Imóvel localizado à Avenida Manoel Coelho de Rezende, S/N, Lote nº 01 com área total de 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações: 10,00 metros de frente confrontando com a Av. Manoel Coelho de Rezende; 10,00 metros de fundos confrontando com área rural de Cezar Augusto Amaral Dias; 25,00 metros do lado direito confrontando com o Lote nº 03; 25,00 metros do lado esquerdo confrontando com o Município de Estrela do Sul, respectivamente, com Área rural de Cezar Augusto Amaral Dias, registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Estrela do Sul, no livro 2-RG sob a matrícula 13.910.

II. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.2. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em Tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.3. Não existe PCA elaborado para o ano vigente.

III. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.4. A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

IV. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

V. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

Prazo de Pagamento

5.1. O pagamento será efetuado em 2 (duas) parcelas, no prazo máximo de até dez dias úteis, contados da finalização da liquidação da despesa, da seguinte forma:

I – Uma parcela no valor de R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), vencível em 5 (cinco) dias a partir da assinatura do Contrato de Compra e Venda; e

II – Uma parcela no valor de R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais), vencível na data de lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda.

Forma de pagamento

5.2. O pagamento será realizado através de ordem bancária, para crédito em banco, agência e conta corrente indicados pelo contratado.

5.3. Será considerada data do pagamento o dia em que constar como emitida a ordem bancária para pagamento.

5.4. Quando o pagamento, será efetuado a retenção tributária prevista na legislação aplicável.

VI. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

6.1. O critério seguirá a forma de INEXIBILIDADE DE LICITAÇÃO com fundamento no Art. 74, V da Lei 14.133/21.

Exigências de habilitação

6.2. Para fins de habilitação, deverá o licitante comprovar os seguintes documentos:

I- Documentação do Imóvel:

• **Matrícula Atualizada:** Certidão de matrícula dos imóveis, atualizada e expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, que comprove a propriedade e a situação jurídica do imóvel.

• **Certidões Negativas:** Certidões negativas de débitos fiscais (municipal, estadual e federal) que comprovem a regularidade do imóvel.

• **Certificado de Regularidade do Imóvel:** Caso o imóvel esteja localizado em área sujeita a controle ambiental, apresentar a regularidade ambiental.

• **Planta e Croqui:** Planta do imóvel, com detalhes sobre a área total e um croqui se disponível.

• **Certidão de Ônus Reais:** Certidão que comprove a ausência de ônus, gravames, penhoras ou qualquer outro tipo de restrição sobre o imóvel.

II - Documentação do Vendedor:

• **Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) ou Cadastro de Pessoa Física (CPF):** Para pessoas jurídicas ou físicas, respectivamente.

• **Documentos de Identificação:** Documentos de identidade e comprovação de capacidade legal do representante da pessoa jurídica ou do proprietário do imóvel.

• **Certidões de Regularidade Fiscal e Trabalhista:** Certidões negativas de débitos com a Receita Federal, INSS e FGTS, se aplicável.

VII. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

7.1. O custo estimado total da contratação é de R\$ 470.000,00 (quatrocentos e setenta mil reais), conforme laudo de avaliação e Lei Municipal 168/2025, que autoriza a aquisição do imóvel.

VIII. OBRIGAÇÕES DO CONTRATADO:

São obrigações do CONTRATADO:

8.1. **Entrega da Documentação de Propriedade:** O contratado deve fornecer toda a documentação necessária para comprovar a propriedade do imóvel, incluindo a matrícula atualizada e a certidão negativa de ônus reais.

8.2. **Formalização da Transferência:** Deve formalizar a transferência de propriedade do imóvel por meio de escritura pública de compra e venda, registrada no Cartório de Registro de Imóveis.



MUNICÍPIO DE ESTRELA DO SUL-MG

Rua Alfredo Tormin, 32 – Centro – CEP 38.525-000 – Telefone: 0800 000 4412

www.estreladosul.mg.gov.br

- 8.3. Regularidade Documental e Fiscal:** Deve apresentar certidões negativas de débitos fiscais e trabalhistas, bem como qualquer outra documentação exigida para garantir a regularidade do imóvel e do vendedor.
- 8.4. Regularidade Ambiental:** Caso o imóvel esteja em área sujeita a regulamentação ambiental, deve garantir que todas as licenças e autorizações ambientais estejam em ordem.
- 8.5. Entrega do Imóvel:** O contratado deve entregar o imóvel livre de qualquer ocupação ou restrição que possa impedir a utilização pelo contratante.
- 8.6. Garantia de Posse:** Deve garantir a posse plena e tranquila do imóvel ao contratante, sem conflitos ou disputas.

IX. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE

São obrigações da CONTRATANTE:

- 9.1.** Notificar a contratada, fixando-lhe prazo para corrigir irregularidades observadas na execução do objeto.
- 9.2.** Efetuar os pagamentos devidos à contratada, na forma convencionada, dentro do prazo previsto, desde que atendidas às formalidades necessárias.
- 9.3.** Fiscalizar e exigir o fiel cumprimento do contrato.
- 9.4.** Receber definitivamente o objeto.
- 9.5.** Será responsável pelos pagamentos das despesas com escritura e registro referentes a transferência do imóvel.

X. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 10.1.** As despesas decorrentes da presente contratação correrão à conta de recursos específicos consignados no Orçamento Geral do Município.
- 10.2.** A contratação será atendida pela seguinte dotação:
Ficha / Fonte de recursos: 000 – **02.92.16.482.1180.1.490 4.4.90.61**
- 10.3.** A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.

Estrela do Sul/MG, 31 de março de 2025.

IGOR HUGO SILVA RIBEIRO

SECRETÁRIO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

GABRIELLY CARNEIRO CANHETE OLIVEIRA

AGENTE DE CONTRATAÇÃO

DECRETO Nº 13/2025