

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

**Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos**



PREFEITURA DE  
**CAMPOS**  
UMA NOVA HISTÓRIA

**Concorrência n°. 002/2022**

**EDITAL**

---

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**  
**Concorrência n°. 002/2022**

**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**  
**Concorrência nº. 002/2022**

**1. PREÂMBULO**

1.1. A Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, doravante denominada simplesmente PMCG, localizada na Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado, nº 47, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes, RJ, faz saber que receberá, às 10h (dez horas), do dia 18 de maio de 2022, através de sua Comissão Permanente de Licitação, doravante designada simplesmente de C.P.L., na sala de reuniões, situada no endereço acima, os envelopes contendo a documentação, e a Proposta Comercial das empresas interessadas em participar desta Licitação, cujo Edital recebeu o nº 002/2022.

1.2. A presente licitação, conforme autorização por meio da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e Lei Municipal nº 21, de 18 de agosto de 2021 e demais normas que regem a matéria, bem como pelas disposições deste Edital e seus Anexos parte integrante do Edital, e da minuta de contrato de Compromisso de Compra e Venda.

**2. DATA E LOCAL DA LICITAÇÃO**

2.1. Na sede da PMCG (setor da CPL), localizada na Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado nº 47, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes, RJ, receberá, às 10h (dez horas), do dia 18 de maio de 2022.

**3. TIPO DE LICITAÇÃO**

3.1. A presente Concorrência é do tipo MELHOR OFERTA por item.

**4. OBJETO DA LICITAÇÃO**

4.1. O objeto da presente licitação é a venda, ad corpus, de imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes.

Item	Cidade	Tipo	Área (m)	Descrição/Localização	Bairro	Valor Avaliado	Situação
01	Campos dos Goytacazes	Sítio	338.800,00 m <sup>2</sup>	Sítio localizado na região Norte de Campos, 18º Distrito, na Estrada pública de Morro do Coco à Santa Maria, Pedra Lisa.	Santa Maria	R\$ 2.060.000,00	Desocupado
02	Campos dos Goytacazes	Residência	335,90 m <sup>2</sup> + 350,82 m <sup>2</sup>	02 (dois) Imóveis localizados na cidade de Campos dos Goytacazes, na Rua Romeu Casarsa, Bairro Parque Tropical. 12x29, 63x29, 70m 12x29, 70x28, 77m	Parque Tropical	R\$ 410.000,00	Desocupado

- 4.2. Trata-se de 1 (um) Sítio, localizado na Estrada pública de Morro do Coco a Santa Maria, Pedra Lisa - Santa Maria situado no 18º distrito, Campos dos Goytacazes/RJ, e sua respectiva área, formada por 7 (sete) alqueires de geométricos, no Cartório 9º Ofício, 4ª circunscrição, responsável pelo 18º distrito em Campos dos Goytacazes/RJ.

Trata-se de 2 (dois) terrenos, localizados na Rua Romeu Casarsa, nº49/51 e nº53/55, Bairro Parque Tropical, Campos dos Goytacazes/RJ, e seu respectivo terreno, formado pelo lote 34 e 35, da quadra C, Zona Fiscal V, no Cartório do 4º Ofício, 3ª circunscrição, responsável pela região em Campos dos Goytacazes/RJ.

- 4.3. Os imóveis, objeto desta licitação, serão vendidos no estado de conservação em que se encontram, alienação ad corpus, inclusive no que tange à situação tributária, civil e ambiental, sendo as dimensões dos bens imóveis meramente enunciativa.
- 4.4. Os imóveis encontram-se desocupados.

## 5. DA PARTICIPAÇÃO

- 5.1. Poderão participar da presente licitação, as pessoas físicas ou jurídicas, individualmente, em grupo ou consórcio, que satisfaçam as condições estabelecidas neste Edital, seus anexos e demais normas legais pertinentes.
- 5.1.1. No caso de participação em grupo ou de consórcio, estes deverão estar legalmente constituídos, com a indicação da empresa responsável, líder do consórcio, à qual, para participar deste certame, deverá atender a todas as exigências estipuladas neste Edital, seus anexos e ao especificado no art. 33, da Lei Federal n. 8.666/93.
- 5.2. O licitante deverá apresentar, no envelope nº 1, previsto no item 7 deste Edital, juntamente com a documentação de habilitação, cheque nominal à Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, a título de caução, no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do valor da avaliação.
- 5.2.1. O cheque caução de que trata o subitem 5.2 deste edital, será devolvido ao licitante vencedor da licitação, nos seguintes momentos:
- a) No prazo de 10 (dez) dias úteis, contados da data do registro da escritura definitiva no Cartório de Registro de Imóveis, conforme subitem 14.1.1, alínea "b" deste Edital.
- 5.3. Não será devolvida a caução do adjudicatário que, por qualquer motivo, após conclusão deste processo licitatório, desistir da aquisição dos imóveis, objeto desta licitação, podendo responder por perdas e danos e ainda sujeitar-se-á às penalidades legais cabíveis.

5.4. Os licitantes que não lograrem êxito nesta Concorrência, poderão reaver junto à CPL o cheque-caução, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da homologação do resultado deste certame. Os cheques ficarão à disposição de seus emitentes, na sede da CPL, devidamente guardados, até que os licitantes os requeiram. Em hipótese alguma correrão juros ou correção monetária na devolução do cheque-caução aos licitantes.

5.4.1. Após o 30º (trigésimo) dia, contados da data de homologação do resultado desta licitação, os cheques que não forem resgatados pelos licitantes, serão devidamente cancelados/inutilizados e juntados ao presente processo.

## 6. DO EDITAL DE LICITAÇÃO

- 6.1. Anexo I - Projeto Básico - Descrição do Bem e Condições de Venda;
- 6.2. Anexo II - Modelo de Proposta;
- 6.3. Anexo III - Minuta de Contrato de Compromisso de Compra e Venda;
- 6.4. Anexo IV - Declaração de Inexistência de Fato Impeditivo;
- 6.5. Anexo V - Da Declaração de Vistoria; e
- 6.6. Anexo VI - Modelo de Carta de Credenciamento.

## 7. DO CREDENCIAMENTO E DA ENTREGA DOS ENVELOPES DE HABILITAÇÃO E DE PROPOSTA

7.1. O Licitante deverá apresentar prova de sua investidura ou, se for o caso de preposto, a procuração com firma reconhecida em cartório ou documento de credenciamento, redigido conforme o modelo constante do ANEXO VI, deste Edital. Em ambas as hipóteses deverá ser apresentada cópia do ato constitutivo e/ou ata de assembléia da empresa que representa, comprovando os poderes do outorgante para delegar competência ao outorgado e dois envelopes distintos, a seguir discriminados:

7.1.1. Os envelopes nº. 1 (Documentos de Habilitação) e nº. 2 (Proposta), deverão ser entregues até o dia XX/XX/2022, até as 10:00 (dez horas), em dias úteis, na CPL, na Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado, nº 47, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes, RJ.

7.1.2. Não poderá participar da presente licitação, o licitante cujos envelopes sejam entregues em local diverso daquele estabelecido no subitem 7.1.1 bem como, entregues após as 10:00 (dez horas) do dia XX/XX/2022.

7.1.3. **As empresas em consórcio, nos termos de artigo 33 da Lei Federal nº 8.666/93, deverão, juntamente com a documentação do credenciamento, apresentar Compromisso de Constituição do Consórcio com indicação do responsável que deverá atender as condições de liderança.**

7.2. Na face externa dos envelopes, além da indicação do nome (pessoa física) ou nome empresarial (pessoa jurídica) do licitante, deverão constar os

seguintes dizeres:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**  
Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado, nº 47 - Parque Santo Amaro.  
Campos dos Goytacazes/RJ. CEP 28040-010  
**ENVELOPE "A" - DOCUMENTAÇÃO**  
**PROPONENTE:.....**  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA N°. 002/2022**  
**Data: 18 de maio de 2022 às 10 horas.**

**OBJETO:** É a venda, ad corpus, de imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**  
**COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO**  
Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado, nº 47 - Parque Santo Amaro.  
Campos dos Goytacazes/RJ. CEP 28040-010  
**ENVELOPE "B" - PROPOSTA DE PREÇOS**  
**PROPONENTE:.....**  
**EDITAL DE CONCORRÊNCIA SRP N°. 002/2022**  
**Data: 18 de maio de 2022 às 10 horas.**

**OBJETO:** É a venda, ad corpus, de imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes.

## **8. DO CONTEÚDO DOS ENVELOPES**

- 8.1. Toda a **DOCUMENTAÇÃO** do envelope **"A"** deverá ser entregue encadernada em volume específico, em uma única via, com páginas numeradas seqüencialmente, e contendo ao final, o "Termo de Encerramento", em que conste o número de folhas do volume.
- 8.2. Certidões, atestados e outros documentos comprobatórios, exceto declaração de compromissos, e outros de emissão da licitante, devem ser emitidos pelas autoridades e órgãos competentes, e estar dentro do prazo de validade até a data prevista para entrega dos envelopes.
- 8.3. **Os documentos exigidos para esta Licitação, poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por cartório competente (Lei 8.935/94) ou publicação em Órgão da Imprensa Oficial. Os que forem de emissão da própria proponente deverão ser datilografados em papel timbrado da licitante, registrar o número desta**

licitação, estar datados e assinados por seu representante legal ou preposto formalmente estabelecido. **Os documentos e certidões emitidas pela Internet terão sua autenticidade verificada no momento da realização do certame.**

8.3.1. Os funcionários do Setor de Licitação **não autenticarão** documentos, cabendo a Comissão Permanente de Licitação apenas as atribuições de receber, examinar e julgar os mesmos;

8.3.2. A apresentação do documento original à C.P.L. dispensa a autenticação de cópia em cartório, contudo aquele passará a integrar os autos do processo, não sendo devolvido em hipótese nenhuma.

#### **8.4. Conteúdo do Envelope "A" - Documentação**

8.4.1. Sendo pessoa física, esta apresentará os seguintes documentos:

- a) Apresentação do cheque nominal emitido pela licitante proponente, em nome da PMCG, referente à caução relativa aos imóveis, objeto desta licitação, na forma do subitem 5.2 deste Edital;
- b) Cópia da cédula de identidade;
- c) Cópia do Cadastro de Pessoa Física (CPF);
- d) Cópia do registro de casamento ou divórcio, se for o caso;
- e) Comprovante de endereço;
- f) Procuração lavrada em Cartório (original ou cópia autenticada), se o licitante se fizer representar por procurador;
- g) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS;
- h) Prova de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante.
- i) Certificado de Regularidade de Situação junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal;
- j) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT para comprovar a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, em cumprimento ao exigido pela Lei Federal 12.440/2011.
- k) Atestado de Vistoria;

- l) Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo da habilitação, na forma do § 2º do Art. 32, da Lei n. 8.666/93 e de acordo com a minuta contida no Anexo IV, deste Edital.

8.4.2. Sendo pessoa jurídica, serão apresentados os seguintes documentos:

Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação das licitantes, a CPL verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura contratação, mediante a consulta ao seguinte cadastro:

- Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas-CEIS;
  - A consulta ao cadastro será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário;
  - Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, a CPL diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas;
  - A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros;
  - Constatada a existência de sanção, a CPL reputará o licitante inabilitado, por falta de condição de participação.
- a) Apresentação do cheque nominal emitido pela licitante proponente, em nome da PMCG, referente à caução relativa aos imóveis, objeto desta licitação, na forma do subitem 5.2 deste Edital;
  - b) Inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
  - c) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores;
  - d) Inscrição do ato constitutivo no caso de sociedade civil, acompanhada da prova da composição da diretoria em exercício;
  - e) Registro comercial, no caso de empresa individual;
  - f) Apresentação do Decreto de autorização para as empresas ou

sociedades estrangeiras em funcionamento no País, consoante o inciso V do artigo 28 da Lei Federal nº 8.666/93;

- g) No caso de participação em consórcio, a documentação para atendimento de cada item exigido para habilitação jurídica deverá ser apresentada (e atendida) por cada integrante do consórcio;
- h) Procuração lavrada em Cartório (original ou cópia autenticada), se representante legal do licitante se fizer representar por procurador - juntamente com as cópias dos respectivos documentos de identidade e de cadastro da pessoa procurador - juntamente com as cópias dos respectivos documentos de identidade e de cadastro da pessoa;
- i) Prova de regularidade para com a Fazenda Federal e Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS);
- j) Prova de regularidade perante as Fazendas Estadual e Municipal da sede do licitante;
- k) Certificado de Regularidade de Situação junto ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, expedida pela Caixa Econômica Federal.
- l) Certidão Negativa ou Certidão Positiva com efeito de Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), comprovando a inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, nos termos art. 29, V da Lei 8.666/93;
- m) Certidão(ões) Negativa(s) de Recuperação Judicial - Lei 11.101/05 (falências e concordatas), expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, a menos de 90 (noventa) dias da data estabelecida no preâmbulo deste Edital para a entrega dos envelopes contendo os documentos e a Proposta Comercial das licitantes, exceto quando dela constar o prazo de validade;
- n) Para a licitante sediada na Cidade de Campos dos Goytacazes, esta prova será feita mediante apresentação de Certidão passada pelo Cartório Único de Registro de Distribuição, sendo dispensada a apresentação do documento exigido na letra "m".
- o) A licitante sediada em outra Comarca ou Estado deverá apresentar, juntamente com as certidões exigidas, declaração passada pelo Foro de sua sede, indicando quais os Cartórios ou Ofícios de Registro que controlam a distribuição de falências ou concordatas. Em caso da declaração apresentar validade expressa, esta deverá ser observada. Por outro lado, se dela não constar prazo de validade, esta será de 90 (noventa) dias a contar de sua emissão.
- p) Na hipótese da Certidão de que trata a letra "m" ser emitida pela Corregedoria ou órgão equivalente do respectivo Tribunal



de Justiça, será facultativa a apresentação do documento solicitado no subitem anterior.

- q) Caso a licitante esteja em processo de recuperação judicial, poderá apresentar, em substituição aos documentos exigidos nas letras “m” e “o”, certidão emitida pela instância judicial certificando sua aptidão econômica e financeira para participar de procedimento licitatório.
- r) Atestado de Vistoria;
- s) Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo da habilitação, na forma do § 2º do Art. 32, da Lei n. 8.666/93 e de acordo com a minuta contida no Anexo IV, deste Edital.

8.4.3. Para o caso de consórcio, deverão ser apresentados todos os documentos exigidos no subitem 8.4.2 e no artigo 33, da Lei n. 8.666/93, bem como, o documento de compromisso público ou particular de constituição do consórcio, subscrito pelos consorciados, inclusive.

8.4.3.1. Para fins do disposto no subitem 8.4.2, alínea “a” deste Edital, o cheque deverá ser emitido pela empresa legalmente nomeada líder do consórcio, nominalmente à PMCG.

8.4.4. A ausência de qualquer dos documentos listados nos subitens 8.4.1, 8.4.2 e 8.4.3 ou o não atendimento de qualquer condição exigida neste Edital, importará na inabilitação do licitante, que não terá seu envelope “Proposta” aberto, devendo o mesmo ser devolvido à Proponente, devidamente lacrado.

8.4.5. Não será permitida a participação de um mesmo representante legal e/ou procurador para mais de um licitante. Assim como não será permitida a participação de uma pessoa jurídica em mais de um consórcio.

8.4.6. Deverão ser fornecidas Certidões Negativas da Dívida Ativa sempre que os documentos de comprovação de regularidade para com as Fazendas Federal, Estaduais e Municipais apresentadas, fizerem referência expressa de que não atestam a regularidade da licitante em relação à Dívida Ativa das citadas Fazendas; para as sociedades empresárias situadas no Estado do Rio de Janeiro deverão apresentar prova de regularidade com a Dívida Ativa, emitida pela Procuradoria Geral do Estado.

8.4.7. Quando o crédito tributário encontrar-se com sua exigibilidade suspensa, no lugar das Certidões Negativas de Débito pode-se apresentar Certidão Positiva com efeito de Negativa, segundo disposto no art. 206 do Código Tributário Nacional.

8.4.8. No caso de microempresa ou empresa de pequeno porte que esteja

com alguma restrição na comprovação da regularidade fiscal e trabalhista, será assegurado o prazo de **05 (cinco) dias úteis**, prorrogáveis por igual período, a critério da Administração Pública, para regularização da documentação, pagamento ou parcelamento do débito e emissão de eventuais certidões negativas ou positivas, com efeito de certidão negativa.

- 8.4.8.1. As microempresas e empresas de pequeno porte deverão apresentar toda documentação exigida para efeito de comprovação de regularidade fiscal, mesmo que esta apresente alguma restrição.
- 8.4.8.2. A não-regularização no prazo previsto no subitem anterior implicará decadência do direito à contratação, sem prejuízo das sanções legais cabíveis, sendo facultado à Administração convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação.

## 8.5. DA PROPOSTA - ENVELOPE Nº 2

- 8.5.1. O envelope nº. 2 - "Proposta" deverá conter a proposta de preço datilografada ou digitada e assinada pelo licitante, se pessoa física ou por seu representante legal, se pessoa jurídica, de acordo com o modelo constante do Anexo II deste Edital.
- 8.5.2. A proposta deverá estar baseada nas condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.
  - 8.5.2.1. Na ocorrência de divergência entre este Edital, seus anexos e o Projeto Básico, prevalecem as condições estabelecidas neste último.
- 8.5.3. Serão desclassificadas as propostas que:
  - a) Forem enviadas por fax, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico;
  - b) Formuladas por servidor ou dirigente da PMCG, bem como, por seus respectivos cônjuges e ou parentes até o 3º grau, em linha reta ou colateral;
  - c) Apresentarem preço inferior ao preço mínimo fixado para os bens imóveis, objeto desta licitação, bem como, número de parcelas superiores àquele previsto no Projeto Básico, ANEXO I do Edital;
  - d) Apresentadas em desconformidade com a forma fixada neste Edital e seus anexos, de forma ilegível ou contiverem rasuras, emendas, ressalvas ou entrelinhas, que comprometam a compreensão das mesmas.

## 9. DO PROCEDIMENTO E JULGAMENTO DAS PROPOSTAS

### 1ª ETAPA

- 9.1. A abertura da sessão ocorrerá impreterivelmente na data e horário designado no Aviso de Licitação, constante do preâmbulo deste Edital, a CPL iniciará os trabalhos, observando-se os procedimentos estabelecidos no item 7, do Projeto Básico, ANEXO I deste Edital.
- 9.2. Nenhum envelope entregue após a data e horário estabelecido no subitem 8.1.1 deste Edital, será aceito ou considerado pela Comissão Permanente de Licitação, que também não aceitará adendos ou acréscimos aos envelopes já entregues.
- 9.3. Serão abertos primeiramente os envelopes de nº. 1 (Documentos de Habilitação), contendo a documentação de habilitação dos licitantes. Concluída a etapa de habilitação, serão abertos os envelopes de nº. 2 (Proposta) dos licitantes regular e legalmente habilitados, sendo toda a documentação recebida e rubricada pelos membros da Comissão e pelos licitantes ou seus representantes presentes, dando-lhes conhecimento da documentação e proposta por eles apresentadas.
- 9.4. A CPL suspenderá a sessão pública, em caso de manifestação de intenção de recurso(s), nos termos do item 11 deste Edital, para avaliá-lo(s), bem como, se necessário for, realizar diligências, e cientificará os mesmos a respeito do prazo de 05 (cinco) dias úteis para interposição de recursos; enquanto que, na hipótese de alguma empresa encontrar-se sem representação, a Comissão Permanente de Licitação fará publicar, necessariamente, sua decisão no Diário Oficial do Município, sendo esta data o marco para contagem do prazo recursal.
- 9.5. A Comissão Permanente de Licitação terá prazo de até 5 (cinco) dias úteis para analisar as etapas de habilitação, propostas, podendo este prazo ser prorrogado, o que se fará com observância dos dispositivos constantes deste Edital, seus anexos e da legislação pertinente.

### 2ª ETAPA

- 9.6. Será classificado em 1º lugar, o licitante que atender a todas exigências constantes deste Edital e seus anexos e apresentar a proposta de **MAIOR OFERTA** por item para a aquisição do imóvel, acima da avaliação mínima, constante do Projeto Básico, ANEXO I deste Edital.
  - 9.6.1. A classificação se dará observados os critérios estabelecidos no item 7, do Projeto Básico, ANEXO I deste Edital;
- 9.7. Havendo empate entre propostas de mesma modalidade de pagamento, a classificação dar-se-á por meio de sorteio público, independentemente do comparecimento dos licitantes, circunstância esta que será de sorteio

público, independentemente do comparecimento dos licitantes, circunstância esta que será devidamente registrada em ata.

- 9.8. Encerrada a etapa de julgamento das propostas, a Comissão Permanente de Licitação, fazendo subir o processo à Autoridade da SMARH, para a homologação do processo licitatório e adjudicação do objeto ao licitante vencedor.

## **10. DOS RECURSOS**

- 10.1. Declarado os resultados das fases de habilitação e de proposta, qualquer licitante poderá manifestar imediata e motivadamente a intenção de recorrer, cuja síntese, será lavrada em Ata, sendo concedido o prazo de 5 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato, que, conforme o caso, será publicada no Diário Oficial do Município ou, a contar da lavratura da ata, caso todos os licitantes estejam presentes, na sessão, para apresentação das razões de recurso, ficando os demais licitantes desde logo intimados para apresentar contrarrazões, no mesmo prazo legal.
- 10.2. A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante, importará na decadência do direito de recurso.
- 10.3. Os recursos e contrarrazões de recurso de qualquer natureza, devem ser endereçados ao Presidente da CPL e protocolizados no Protocolo Geral do Município, dentro do prazo legal acima estabelecido, de segunda a sexta-feira, em dias de expediente na PMCG.
- 10.4. A Comissão Permanente de Licitação decidirá quanto à manutenção ou revisão da decisão recorrida, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data do protocolo na PMCG.
- 10.5. O recurso terá efeito suspensivo e seu acolhimento importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.
- 10.6. Não serão conhecidos os recursos interpostos após os respectivos prazos legais, bem como os que forem enviados por fax, e-mail ou qualquer outro meio eletrônico.
- 10.7. Os licitantes poderão desistir expressamente de interpor recurso e/ou contrarrazões de recurso em manifestação durante a sessão pública, caso a desistência for da totalidade dos licitantes, o julgamento prosseguirá sem interrupção.

## **11. DA HOMOLOGAÇÃO**

- 11.1. Decididos os recursos porventura interpostos e, constatada a regularidade dos atos procedimentais, o Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos homologará o processo licitatório e adjudicará o seu objeto ao licitante vencedor.

## **12. DO PAGAMENTO**

- 12.1. Será venda À VISTA, os bens adquiridos deverão ser pagos da seguinte

forma:

- 12.1.1. 100% (cem por cento) do valor da proposta pago no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, em moeda corrente nacional, por meio de documento emitido pela PMCG.
- 12.1.2. Caberá ao COMPRADOR a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas e encargos relativos à transação, inclusive despesas com eventuais certidões dos bens ou pessoais do próprio COMPRADOR ou da PMCG, impostos, escrituras e registros.

### **13. DA FORMALIZAÇÃO JURÍDICA:**

- 13.1. A escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda deverá ser lavrada em até 60 (sessenta) dias, contados da convocação a ser efetuada pela PMCG, que ocorrerá após a homologação e adjudicação do objeto do processo licitatório e devida publicação no Diário Oficial do Município.
- 13.2. O Contratado deverá comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo COMPRADOR contratado e devidamente aceita pela PMCG.
- 13.3. Os imóveis serão efetivamente entregues no momento da assinatura da escritura definitiva (pagamento a vista), ocasião em que serão entregues as chaves ao comprador e a partir da qual o mesmo se imitirá na posse do imóvel, sendo responsável por todas as despesas que incidirem sobre o mesmo.
- 13.4. As despesas da operação serão de responsabilidade do comprador, especialmente o pagamento de quaisquer despesas e encargos relativos à transação.

### **14. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

#### **14.1. DO LICITANTE VENCEDOR: CONTRATADO:**

- 14.1.1. Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no EDITAL, seus anexos ou em lei, particularmente na Lei nº 8.666/93, constituem obrigações do COMPRADOR:
  - a) Assinar a escritura definitiva de compra e venda, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a contar da convocação pela PMCG, conforme disposto no item 13.1 deste Edital e concomitantemente, efetuar o pagamento à PMCG, na forma e condições estabelecidas no item 12.1 deste Edital.

- b) Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou da Promessa de Compra e Venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez, por igual período, em caso de justificativa a ser apresentada pelo COMPRADOR e devidamente aceita pela SMARH.
- c) Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após a imissão na posse.
- d) Responsabilizar-se pelo desembaraço de toda e qualquer pendência para a regularização da documentação do imóvel, perante os órgãos competentes.

## 15. OBRIGAÇÕES DA PMCG:

15.1. Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no EDITAL ou em lei, particularmente na Lei nº 8.666/93, constituem obrigações da PMCG:

- a) Franquear a vistoria para quaisquer interessados aos bens, consoante disposto no item 6 deste Projeto Básico.
- b) Entregar as chaves dos bens no dia da assinatura da Escritura definitiva de Compra e Venda, momento em que o CONTRATADO será imitado na posse dos mesmos.

## 16. DAS PENALIDADES

16.1. A COMPRADOR que não cumprir com a obrigação de comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo previsto no subitem 13.1, deste Edital, sujeitar-se-á a aplicação de multa de 1% (um por cento) por dia de atraso sobre o valor do bem adquirido.

16.2. A não observância dos prazos estabelecidos no subitem 13.1 deste Edital, em decorrência de fato imputado ao comprador, acarretará em multa de 1% (um por cento) sobre o valor total do bem adquirido, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados à PMCG.

## 17. DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

17.1. Este Edital deverá ser lido e interpretado na íntegra e após encaminhamento da proposta, não mais serão aceitas alegações de seu desconhecimento;

17.1.1. Nenhuma diferença porventura comprovada nas dimensões dos imóveis poderá ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no preço ou nas condições

de pagamento.

- 17.1.2. O imóvel será alienado ad corpus, no estado de conservação em que se encontra.
- 17.2. As informações e pedidos de esclarecimentos, relativas a este processo, serão prestados aos interessados, pela Comissão Permanente de Licitação, por meio do e-mail: [cpl@campos.rj.gov.br](mailto:cpl@campos.rj.gov.br);
- 17.3. Os bens serão franqueados para vistoria nos endereços dos imóveis, sendo realizada até o último dia útil que anteceder a data fixada para a apresentação das propostas e deverá ser agendada junto à Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos - telefone (22) 98168-0578;
  - 17.3.1. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o COMPRADOR não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem, cabendo, portanto, a verificação, pelo interessado, no ato da vistoria.
  - 17.3.2. As visitas serão obrigatoriamente acompanhadas por representantes da SMARH e serão formalizadas por meio de declaração de visita a ser emitida por esta SMARH, conforme o Anexo V deste Edital.
- 17.4. A PMCG reserva o direito de revogar, no todo ou em parte, a presente licitação, por conveniência administrativa ou oportunidade, ou anulá-la por ilegalidade, sem que aos licitantes caiba o direito de reclamação ou pedido de indenização de qualquer espécie, exceto o que prescreve o parágrafo único do art. 59 da Lei n. 8.666/93;
- 17.5. Os interessados poderão examinar ou retirar gratuitamente este Edital de Licitação e seus anexos no site, <https://campos.rj.gov.br/licitacoes.php>;
- 17.6. Os casos omissos serão resolvidos pela Comissão Permanente de Licitação.;
- 17.7. Para todas as referências de tempo contidas neste Edital será observado o horário oficial de Brasília - DF;

Campos dos Goytacazes, 09 de março de 2022.

Wainer Teixeira de Castro  
Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos

# ANEXO I

# PROJETO BÁSICO



## PROJETO BÁSICO

### 1. REGÊNCIA:

Regido pela Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações e Lei Municipal nº 21 de 18 de agosto de 2021.

### 2. FINALIDADE:

2.1 O Município de Campos dos Goytacazes/RJ é proprietário de 02 (dois) imóveis com edificações, que se encontram desocupados, um localizado na Estrada pública de Morro do Coco a Santa Maria e Santa Bárbara, lugar denominado “Pedra Lisa”, sem número, e o segundo, localizado na Rua Romeu Casarsa (antiga Avenida Tancredo Neves e Rua Maria José Lima Barbosa), nº 49/51 e 53/55, Campos dos Goytacazes/RJ.

2.2 Considerando que se torna cada vez mais necessário requalificar os prédios públicos, para que possam ser melhor ocupados ou dar a eles a destinação que melhor atenda ao interesse público, é que o Município, através de sua Administração, deseja realizar a licitação na modalidade CONCORRÊNCIA PÚBLICA, para alienar os referidos imóveis.

### 3. OBJETO:

3.1 O objeto da presente licitação é a venda, ad corpus, de imóveis de propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES/RJ**, pela **MAIOR OFERTA POR ITEM** e nas condições estabelecidas deste **Projeto Básico**, descrito abaixo:

ITEM	CIDADE	TIPO	ÁREA M <sup>2</sup>	DESCRIÇÃO/LOCALIZAÇÃO	BAIRRO	VALOR AVALIADO	SITUAÇÃO
01	Campos dos Goytacazes	Sítio	338.800,00m <sup>2</sup>	Sítio localizado na região Norte de Campos dos Goytacazes, 18° distrito, na Estrada pública de Morro do Coco à Santa Maria, Pedra Lisa.	Santa Maria	R\$2.060.000,00	Desocupado
02	Campos dos Goytacazes	Terreno	335,90m <sup>2</sup> + 350,82m <sup>2</sup>	Dois imóveis localizados na cidade de Campos dos Goytacazes, na Rua Romeu Casarsa, Bairro Parque Tropical. Perímetro: 12x29, 63x29, 70m  12x29, 70x28, 77m	Parque Tropical	R\$410.000,00	Desocupado

3.2 Trata-se de **1 (um) Sítio**, localizado na Estrada pública de Morro do Coco a Santa Maria, Pedra Lisa – Santa Maria situado no 18º distrito, Campos dos Goytacazes/RJ, e sua respectiva área, formada por 7 (sete) alqueires de geométricos, registrado no Cartório 9º Ofício, 4ª circunscrição, reponsável pelo 18º distrito em Campos dos Goytacazes/RJ; e **2 (dois) terrenos**, localizados na Rua Romeu Casarsa, n°49/51 e n°53/55, Bairro Parque Tropical, Campos dos Goytacazes/RJ, formado pelo lote 34 e 35, da quadra C, Zona Fiscal V, registrados no Cartório do 4º Ofício, 3ª circunscrição, responsável pela região em Campos dos Goytacazes/RJ.

#### 4. JUSTIFICATIVA:

4.1 É de conhecimento público que o Município de Campos encontra-se em momento de grave crise financeira, situação esta que foi agravada pelas consequências da pandemia do Coronavírus. E por essa razão, o Município se viu compelido a adotar medidas urgentes, sob pena de não conseguir cumprir com obrigações básicas de gestão.

4.2 Considerando que a Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes verificou não ser vantajoso para a Administração a reforma dos referidos imóveis;

4.3 Considerando que os imóveis apesar de desocupados, ainda geram despesas para o Município, relativas à segurança e manutenção, visando preservar a mínima infraestrutura e zelo ao patrimônio público;

4.4 Considerando que o Município já teve alguns de seus imóveis invadidos, se tornando um risco eminente;

4.5 Considerando que a Lei nº 14.011/2020, permite uma gestão mais eficiente para a alienação de imóveis;

4.6 Considerando o LAUDO DE AVALIAÇÃO elaborado pela Coordenadoria de Avaliação de Patrimônio de Imóveis do Município;

4.7 Considerando que a alienação dos bens públicos arrolados, proporcionará ao Município significativa economia financeira, além de possibilitar o incremento da receita;

Dessa forma, fica evidenciado o interesse público da alienação dos imóveis de propriedade da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, atendendo os critérios estabelecidos na legislação vigente.

A **CONCORRÊNCIA PÚBLICA** aqui pretendida está devidamente amparada, com base na Lei nº. 8.666, de 21 de junho de 1993.

#### 5. VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA:

5.1 A proposta a ser apresentada deverá compreender o valor global dos bens, objeto do certame, não se admitindo em nenhuma hipótese, o recebimento de propostas que englobem quaisquer dos bens imóveis de forma isolada de seu conjunto.

5.2 Com o fim de atender ao que dispõe os arts. 17, I, da Lei n.º 8.666/1993 abaixo transcrito, procedeu-se à avaliação dos bens a serem alienados.

**Art. 17.** *A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:*

*I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de **avaliação prévia** e de licitação na modalidade de concorrência..*

5.3 Dessa forma, o valor de avaliação dos bens deve ser o valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta, conforme tabela abaixo:

DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
Imóvel localizado na região norte de Campos dos Goytacazes com a seguinte dimensão:  Área: 338.800,00m <sup>2</sup>	R\$ 1.854.000,00
Imóvel localizado na cidade de Campos dos Goytacazes com as seguintes dimensões: • •  Área: 335,90m <sup>2</sup> + 350,82m <sup>2</sup>	R\$ 370.000,00

## 6. VISTORIA:

6.1 Os bens serão franqueados para vistoria no endereço dos referidos imóveis, de segunda a sexta-feira, nos horários compreendidos entre as 08h00 às 12h00 e de 14h00 às 17h00, mediante agendamento de visita com o responsável pelo Departamento de Patrimônio da PMCG, pelo telefone (22) 98168-0578.

6.2 A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o **COMPRADOR** não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto ao estado do bem, cabendo, portanto, a verificação, pelo interessado, no ato da vistoria.

## 7. PROCEDIMENTO A SER REALIZADO NA CONCORRÊNCIA:

7.1 Abertura, pelo Presidente da Comissão de Licitação, da sessão pública, com leitura dos pontos do **EDITAL** considerados pertinentes e esclarecimento de eventuais dúvidas dos concorrentes;

7.2 Convocação dos **LICITANTES** para apresentação dos envelopes referentes à habilitação e às propostas de preço;

7.3 Exame do cumprimento dos critérios de habilitação previstos no **EDITAL**;

7.4 Encerrada a etapa de habilitação dos licitantes e decididos os recursos desta etapa, se houver, serão abertos primeiramente os envelopes de proposta na forma de pagamento à vista e, em seguida, os envelopes de propostas a prazo, seguindo o seguinte roteiro procedimental, em ordem sucessiva:

7.5 Análise das propostas de preço, declarando-se vencedor o **LICITANTE** que atender às seguintes condições:

7.4.1 Será declarado vencedor o **LICITANTE** que apresentar a maior oferta com valor igual ou superior ao valor mínimo previsto no **item 5** deste Projeto Básico e que seja economicamente mais vantajosa para a **PMCG**, observada a seguinte fórmula para equiparação da maior proposta à vista.

7.4.2 Havendo empate entre propostas, a classificação dar-se-á por meio de sorteio público, independentemente do comparecimento dos licitantes, circunstância esta que será devidamente registrada em ata.

## 8. OBRIGAÇÕES DO(S) COMPRADOR(S):

Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no **EDITAL** ou em lei, particularmente na Lei nº 8.666/93, constituem obrigações do **COMPRADOR**:

8.1 Assinar a escritura definitiva de compra e venda, no prazo de 60 (sessenta) dias corridos a contar da convocação da **PMCG**, conforme disposto no item 11.1 deste Projeto Básico e, concomitantemente, efetuar o pagamento à **PMCG** na forma e condições estabelecidas no item 10.1 deste Projeto Básico.

8.2 Comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou da Promessa de Compra e Venda no Registro Geral de Imóveis (RGI), dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez por igual período em caso de justificativa a ser apresentada pelo **COMPRADOR** e devidamente aceita pela **PMCG**.

8.3 Arcar com todas as despesas relativas aos bens adquiridos após a imissão na posse.

8.4 Responsabilizar-se pelo desembaraço de toda e qualquer pendência para a regularização da documentação do imóvel, perante os órgãos competentes.

## 9. OBRIGAÇÕES DA PMCG:

Além de outras obrigações estabelecidas neste Instrumento, no **EDITAL** ou em lei, particularmente na Lei nº 8.666/93, constituem obrigações da **PMCG**:

9.1 Franquear a vistoria para quaisquer interessados aos bens, consoante disposto no **item 6** deste Projeto Básico.

9.2 Entregar as chaves dos bens no dia da assinatura da Escritura definitiva de Compra e Venda.

## 10. PAGAMENTO:

10.1 O Pagamento se dará **À VISTA**, os bens adquiridos deverão ser pagos da seguinte forma: 100% (cem por cento) do valor da proposta pago no ato da assinatura da Escritura Definitiva de Compra e Venda, em moeda corrente nacional, devendo ser por meio de pagamento por Boleto emitido pela **PMCG**.

## 11. FORMALIZAÇÃO JURÍDICA:

11.1 A escritura pública de compra e venda ou de promessa de compra e venda deverá ser lavrada em até 60 (sessenta) dias, contados da convocação a ser efetuada pela **PMCG**, que ocorrerá após a homologação do processo licitatório e devida publicação no Diário Oficial, pelo endereço e link “campos.rj.gov.br/diario-oficial.php” Veículo de comunicação formal pertencente ao Município de Campos dos Goytacazes.

11.2 O Contratado deverá comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez por igual período em caso de justificativa a ser apresentada pelo **COMPRADOR** contratado e devidamente aceita pela **PMCG**.

11.3 Os imóveis serão efetivamente entregues no momento da assinatura da escritura definitiva ou promessa de compra e venda, ocasião em que serão entregues as chaves ao comprador e a partir da qual o mesmo se imitirá na posse do imóvel, sendo responsável por todas as despesas que incidirem sobre o mesmo.

11.4 As despesas da operação serão de responsabilidade do comprador, especialmente o pagamento de quaisquer despesas e encargos relativos à transação.

## **12. PENALIDADES:**

12.1 O COMPRADOR que não cumprir com a obrigação de comprovar o registro da escritura definitiva de compra e venda e/ou promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo previsto no subitem 11.1, deste Projeto Básico, sujeitar-se-á a aplicação de multa de 1% (um por cento) por dia de atraso sobre o valor do bem adquirido.

12.2 A não observância dos prazos estabelecidos no subitem 11.1 deste Projeto Básico, em decorrência de fato imputado ao comprador, acarretará em multa de 1% (um por cento) sobre o valor total do bem adquirido, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados à **PMCG**.

12.3 A não comprovação da contratação do seguro previsto no subitem 8.1.5 deste Projeto Básico importará na aplicação de multa de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da proposta ofertada, sem prejuízo de eventual rescisão do contrato preliminar de promessa de compra e venda anteriormente celebrado e apuração das perdas e danos causados à **PMCG**.

Washington Luiz Barbosa Freitas  
Diretor de Administração e Patrimônio  
Matrícula 35.553

Carlos Frederico da Silva Paes  
Subsecretário de Administração e Contratos  
Matrícula 40.285



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS**

Nome dos Avaliadores

**Gesy do Couto Salles (Membro Titular)**

## **PARECER TÉCNICO**

# **AVALIATÓRIO MERCADOLÓGICO**

**Local – Fazenda Pedra Lisa**

**Área Construída – 338.800,000m<sup>2</sup>**

**Morro do Coco-Campos dos Goytacazes/RJ**

**LAUDO 02 SMARH**



## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

#### SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

#### 1- INTRODUÇÃO

A solicitação da presente avaliação foi pedida pelo Departamento de Contratos, sob o Memorando DEP/CONT nº041 /2021, de 10 de Setembro de 2021 PT.: 2021.204.000696-4-MM. Referente a uma área de terras denominada “PEDRA LISA” – Localizada na Estrada Pública de Morro do Coco –Campos dos Goytacazes/RJ - constando como patrimônio da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes, com data de aquisição de 04/07/2012. Com área de 338.800,00m<sup>2</sup>.

- 2 Sabendo-se que uma avaliação não é subjetiva; deveremos e temos que ter o cuidado de ser ela técnica. Teremos que levar em consideração vários fatores, onde deve existir transparência nos mesmos; e o Laudo é uma forma de prova, cuja produção exige conhecimentos técnicos e científicos, que se destina a estabelecer, na medida do possível uma certeza a respeito de determinados fatos e de seus efeitos.
- 3 Deveremos ter sempre o cuidado de descrever e documentar, da forma mais objetiva possível os fatos em tela. O julgamento do perito avaliador é baseado também em seu livre convencimento com o que viu no local, e com o exame do material apresentado. É claro que respeitando que respeitando a parte técnica, científica, sendo racional e razoável em seus pareceres. O parecer do perito deve ser claro, preciso e inteligível.
- 4 A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da norma brasileira da ABNT – NBR N° 14.653 –parte 3.

#### 2- OBJETIVO

- 5 Necessidade de obter o valor mercadológico da área em tela que se destina a **Futura e Eventual Realização de LEILÃO.**

### **3– IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL**

- 6 Trata-se de uma área de terras denominada “PEDRA LISA – Hotel Fazenda” com área de 338.800,00m<sup>2</sup>. Segundo o CCIR nº02235499056, Código nº5130240086998.
- 7 Trata-se de uma Fazenda, com uma sede Principal, contendo em seu corpo: Recepção, hall de entrada, sala de estar, corredor interno, 08 (suítes) com varanda, refeitório, cozinha, varanda externa e descoberta e banheiro social. Na parte de baixo da sede principal existe um salão de jogos.
- 8 A fazenda dispõe ao seu redor, na área externa, onde havia um “coreto” com balanços de madeira, 05 (cinco) apartamentos/suítes com banheiro e lavanderia. Um pouco mais ao alto da sede principal, existe a construção de 10 chalés em madeira, individuais, com banheiro.
- 9 Próximo ao playground, se localiza o casarão (antiga sede). Esta dispõe de 02 (duas) salas, 05 (cinco) quartos, 02 (dois) banheiros internos, 02 (duas) cozinhas, área externa coberta que interliga ao salão, que pode ser utilizada para: convenções, palestras, festas e congressos. Este salão possui 01 (um) banheiro interno e 02 (dois) banheiros externos.
- 10 Além das acomodações, a área de lazer, existia campo de futebol society, campo de volley, possui piscina azulejada grande e duas pequenas de fibra (tudo em desuso). A área dispõe de churrasqueira, bar, sauna e banheiros para atender a área de lazer (em péssimas condições).
- 11 A fazenda ainda dispõe de 01 (uma) capelinha e 04 (quatro) galpões.
- 12 O imóvel possui duas cisternas, que utiliza a água da nascente encontrada dentro da propriedade. (Onde não sabemos se ainda está em condições de uso). O Hotel também dispunha de gerador próprio. Hoje não sabemos, nem se está no local, se estiver em qual situação se encontra).
- 13 No que tange a topografia da área, a mesma possui relevos, que facilitam e potencializam a área para diversas atividades.
- 14 O imóvel avaliando, possui açudes, montanhas, florestas e reservas naturais, existindo no local, recursos hídricos, nascentes.

### **4– VISTORIA DO IMÓVEL**

- 15 A vistoria do imóvel foi realizada no dia 10/06/2021, na parte da manhã, onde pode ser constatado que a área possui: sede principal, chalés de madeira, apartamentos perto da sede, área de lazer, salão de jogos, sede antiga e uma paisagem de estimável valor.



## 5- METODOLOGIA AVALIATÓRIA

- 16 O método avaliatório utilizado foi o **Evolutivo**, uma vez que se trata de uma Fazenda, ou seja, é o tipo de avaliação em que **não** é possível obter imóveis semelhantes ou assemelhados ao imóvel avaliando. Desta forma, iremos avaliar as terras e as benfeitorias separadamente.

## 6 - PÚBLICO ALVO

- 17 Pessoas físicas ou Jurídicas que tenham interesse em adquirir a área, para eventual uso e ocupação de acordo com a Lei de Uso e Parcelamento do Solo do Município de Campos dos Goytacazes.

## 7- VALOR

- 18 O método utilizado para o valor da área foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois é o método que busca por meio de comparação de dados de mercado relativos a imóveis que já foram vendidos ou que estão sendo comercializados na região com características semelhantes a do imóvel avaliando. Já em relação à construção utilizaremos o **Método Evolutivo**, Tabela CUB/RJ 09/2021, uma vez que a mesma sofrerá depreciação devido ao estado em que se encontra.

## PESQUISA DE VALORES

Assim teremos;

Número	Valor do terreno	Tamanho	Área Total m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Endereço
01	R\$7.500.000,00	-	3.025.000m <sup>2</sup>	R\$2,48	Morro do Coco, Campos dos Goytacazes/RJ. Márcio Rangel (Corretor). Tel.: (22) 99702-1533 COD.:223
02	R\$3.500.000,00	-	2.420.000m <sup>2</sup>	R\$1,45	Morro do Coco, Campos dos Goytacazes/RJ. Lobo Consultoria Imob. Tel.: (22) 3026-3136 ou (22) 99940-3136 COD.: 320

03	R\$400.000,00	-	300.080 m <sup>2</sup>	R\$1,33	Morro do Coco, Campos dos Goytacazes/RJ. MGF Imóveis COD.: 232574173
04	R\$200.000,00	-	61.400m <sup>2</sup>	R\$3,25	Travessão, Campos dos Goytacazes/RJ. Ativa Negócios Imob. Tel.: (22) 2736-0787 ou (22) 99942-0787 COD.: 1136
05	R\$1.300.000,00	-	1.210.000m <sup>2</sup>	R\$1,07	Travessão, Campos dos Goytacazes/RJ. Royal Consultoria Imob. Tel.: (22) 2728-4450 ou (22) 99900-1058 COD.:4325
-	-	-	TOTAL	<b>R\$9,58</b>	-

MÉDIA ARITIMÉTICA - 9,58 = **1,92 R\$/m<sup>2</sup>**

5

**M.A. R\$1,92/m<sup>2</sup>**

19 **Assim sendo teremos:**

20 **Área de terra** = 338.800,00m<sup>2</sup> x R\$1,92 = R\$650.496,00 (Seiscentos e Cinquenta Mil e Quatrocentos e Noventa e Seis Reais).

**Área construída (R-1N)**= 3.507,00m<sup>2</sup> x R\$2.247,60 = R\$7.882.333,20 (Sete Milhões Oitocentos e Oitenta e Dois Mil e Trezentos e Trinta e Três Reais e Vinte Centavos)

**Total**= R\$650.496,00 + R\$7.882.333,20 = R\$8.532.829,20 (Oito Milhões Quinhentos e Trinta e Dois Mil Oitocentos e Vinte e Nove Reais e Vinte Centavos).

#### **8- DEPRECIÇÃO FÍSICA SEGUNDO TABELA DE ROSS-HEIDECHE**

21 Conforme a localização e conservação do mesmo, o imóvel deverá sofrer depreciação, de acordo com sua área.

22 O imóvel sofrerá depreciação de 82,10%, o mesmo está construído aproximadamente **(20) vinte anos**, necessitando de **reparos importantes e sem valor.**

23 **Área Depreciada – R\$7.882.333,20 –82,10 % = R\$1.410.937,64**

**Valor Total – Valor Total Terreno + Valor Imóvel Depreciado**

**R\$650.496,00+ R\$1.410.937,64= R\$ 2.061.433,64**

24 **Assim sendo, teremos como valor final do imóvel, a quantia de: R\$2.061.433,64 (Dois Milhões, Sessenta e Um Mil, Quatrocentos e Trinta e Três Reais e Sessenta e Quatro centavos**

25 **Arredondamento: R\$2.060.000,00 (Dois Milhões e Sessenta Mil Reais).**

## **9– DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

26 A área construída da Fazenda Pedra Lisa é composta por:

- Corredor interno;
- 08 (oito) suítes;
- Cozinha/Sala de Refeições;
- Sala de Estar;
- Salão de Jogos;
- 05 (cinco) apartamentos;
- 10 (dez) chalés;
- Lavanderia;
- Capela;
- Coreto;
- Casarão (sede antiga);
- Cisterna 1
- Cisterna 2
- Piscina Principal;;
- Área de Lazer (bar);
- Área dos banheiros e sauna do lazer;
- Galpão para maquinários;
- Galpão de Laticínios;
- Salão ao lado do galpão e laticínios;
- Baias para cavalos;

**TOTAL DE ÁREA CONSTRUÍDA: 3.507,00m<sup>2</sup> (calculada na época de sua**

**desapropriação).**

27 No Ano 2021, o imóvel foi encontrado completamente depredado sem mobiliário, em total estado insalubre, sem madeiras no assoalho, poucas portas, sem janelas , sem muitas bacias de ferro, imóvel em estado lastimável:

- Vegetação elevada ao redor, mourões removidos;
- Presença de fezes de animais dentro de todos os cômodos, principalmente na da sede antiga;

#### **PRÉDIO PRINCIPAL:**

-Salão Principal, Cozinha toda quebrada e Refeitório em situação de decrepitude, Ausência de mobiliário, bancadas de mármore removidas, alvenaria quebrada, piso em madeira removido, esquadrias removidas e algumas com vidro quebrado;

-Varanda: Ausência de guarda-corpo e telas de proteção, instalação elétrica avariada em quase sua totalidade;

-Recepção; -Atendimento/Serviço Social; -Lavanderia; - 8 (oito) Suítes: apenas 1 vaso sanitário restante; Constando 5 (cinco) suítes e lavanderia sem mobiliário e sem instalação hidrossanitária; - 10 (dez) Chalés: Dificuldade de acesso por conta da vegetação, ausência de instalação hidrossanitária, forros removidos, e muitas telhas também. **(Todos os cômodos em péssimas condições).**

#### **ANTIGO PRÉDIO PRINCIPAL E ÁREA DE LAZER:**

- Esquadrias removidas (incluindo retirada de caixonetes);
- Salas e varanda com fezes de animais que impossibilitaram acesso ao local;
- Instalações sanitárias removidas.

### **10– CONSIDERAÇÕES FINAIS**

28 Considerando que a avaliação foi feita com base no levantamento local, sem plantas topográficas e sem plantas arquitetônicas. A área construída, foi embasada no cálculo da época da desapropriação que ocorreu em 30/03/2011 – Decreto 97/2011.

- 29 **Considerando que existe uma paisagem de estimável valor, embora esteja abandonado e as benfeitorias em estado de decrepitude.**
- 30 **Considerando que estamos tratando de uma área que não pode ser comparada com outra, pois não existe no entorno área assemelhada.**
- 31 Considerando que não foi feita a análise do solo.
- 32 **Considerando que existe na área cobertura vegetal, reserva legal demarcada e uma pedra, que segundo informação verbal, a mesma está registrada para exploração; informação fornecida pelo ex-proprietário na época da desapropriação.**
- 33 Considerando que **AS CONSTRUÇÕES ESTÃO EM ESTADO DE DECREPITUDE.**
- 34 Deixo a parte documental para análise da PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO.

#### **11- CONCLUSÃO:**

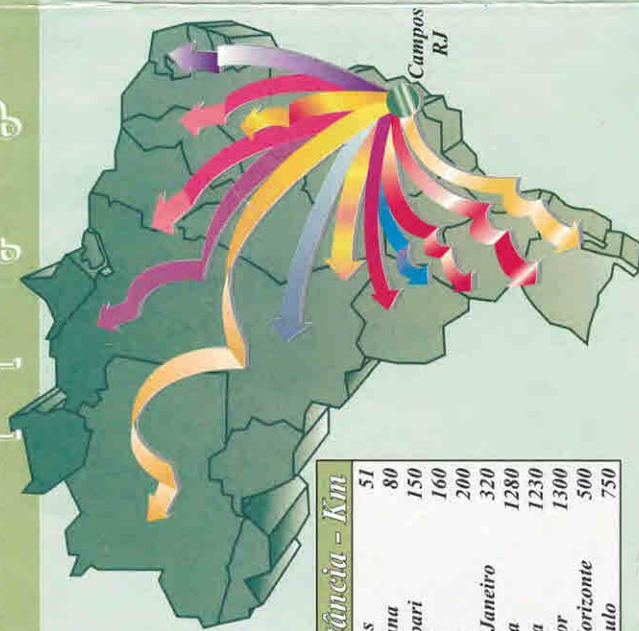
- 35 É do entender dos Peritos Avaliadores que os valores para o imóvel avaliando nas condições em que se encontram:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$2.060.000,00**

**LIMITE INFERIOR: R\$1.854.000,00**

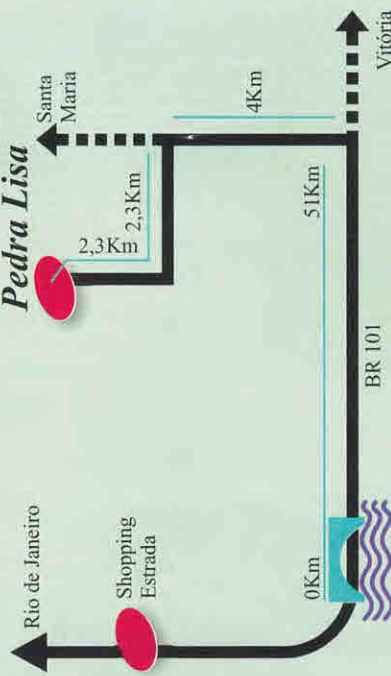
Campos dos Goytacazes, 08 de Outubro de 2021.

# Pedra Lisa



Distância - Km	
Campos	51
Itaperuna	80
Guarapari	150
Macaé	160
Vitória	200
Rio de Janeiro	320
Goiania	1280
Brasília	1230
Salvador	1300
Belo Horizonte	500
São Paulo	750

## Como Chegar:



## Hotel Fazenda Pedra Lisa



Tels. (21) 3773-6111  
(22) 9824-2546  
(22) 2735-3413

Morro do Côco  
Campos dos Goytacazes  
RJ

## Refúgio ideal!

O Hotel Fazenda Pedra Lisa encontrou a melhor forma de conciliar descanso e lazer com muito conforto. Ao puro, liberdade e sossego dentro de uma das mais belas paisagens da região. Suítes com ar condicionado, tv e frigobar e inúmeras opções de lazer. Faça sua reserva e desfrute de inesquecíveis momentos de felicidade.

“No meio do caminho tinha uma pedra.”

“Tinha uma pedra no meio do caminho...”

- *Ar condicionado*
- *TV a cores*
- *Frigobar*

# Suítes

*Amplas e confortáveis  
suítes garantem o seu descanso*



# Lazer

*Diversão e lazer para  
todos os gostos e idades.*

- *Piscina*
- *Playground*
- *Salão de jogos*
- *Trilhas*
- *Pesca*
- *Campo de futebol*
- *Quadra de vôlei*

*Visite nosso site  
[www.pedralisa.com.br](http://www.pedralisa.com.br)  
e-mail: [pedralisa@censanet.com.br](mailto:pedralisa@censanet.com.br)*





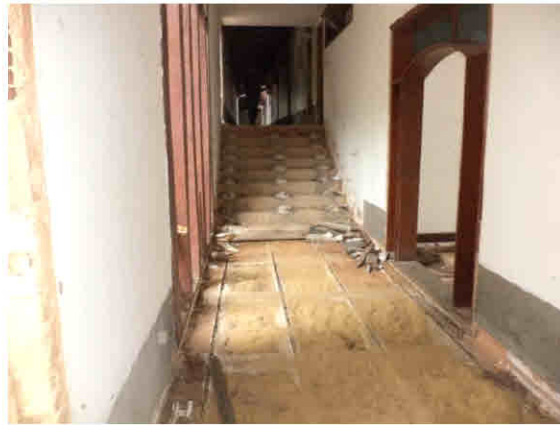




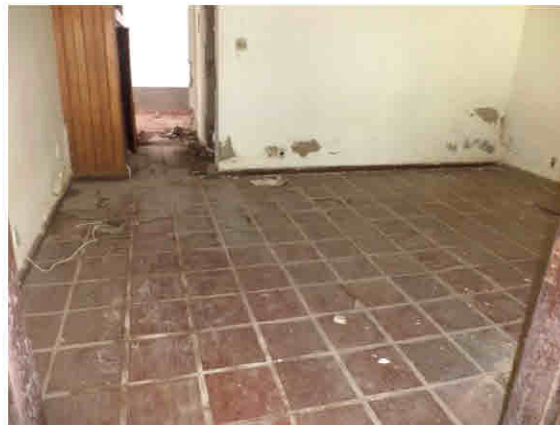


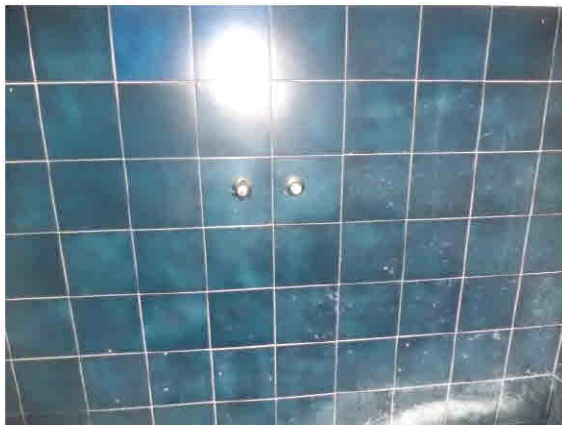






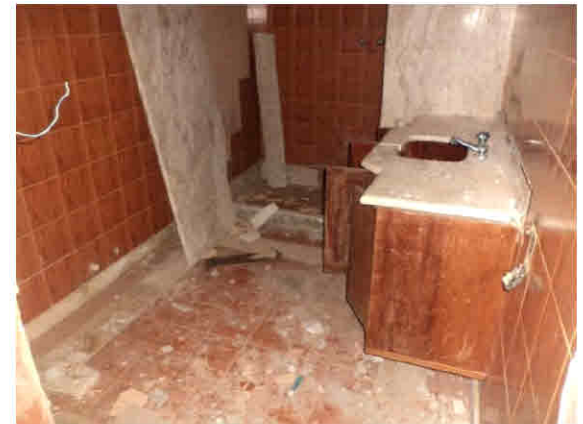








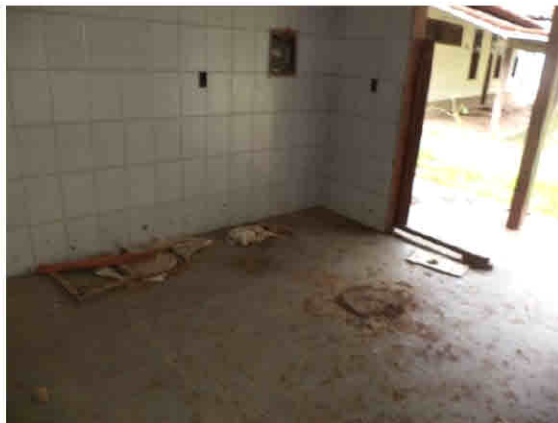










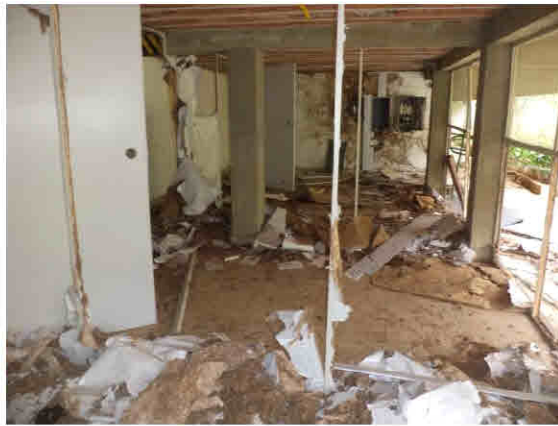




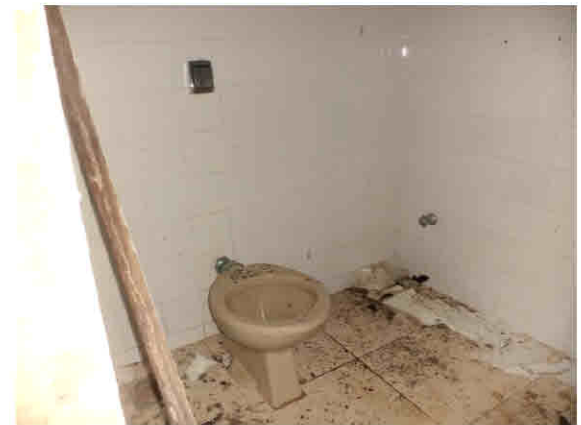
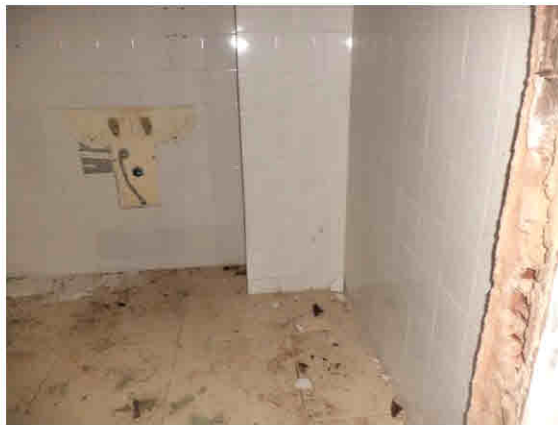




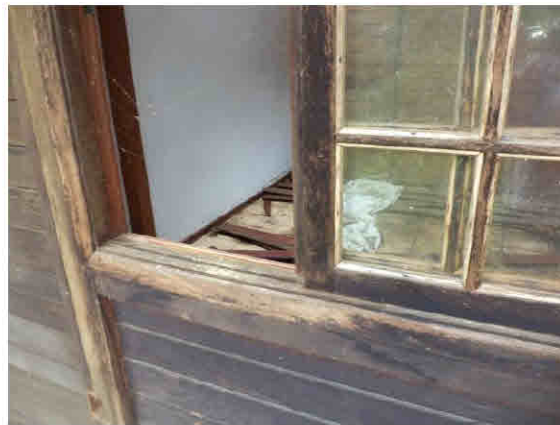
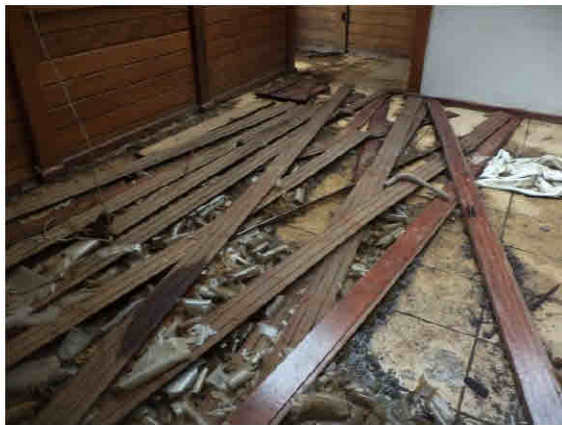
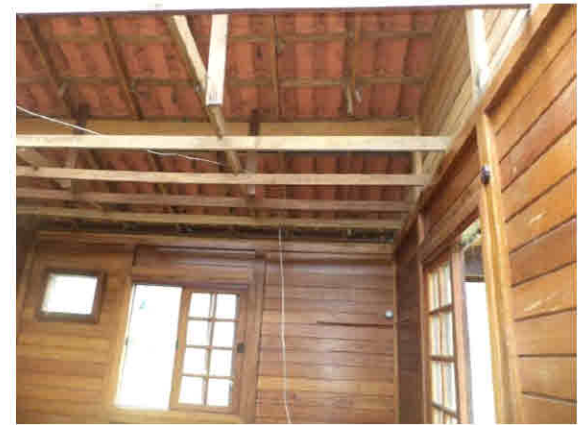


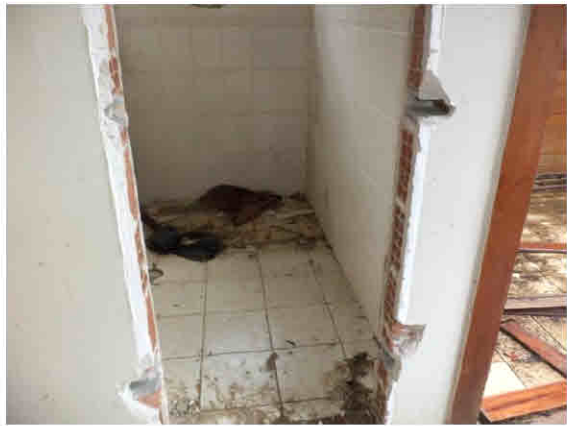
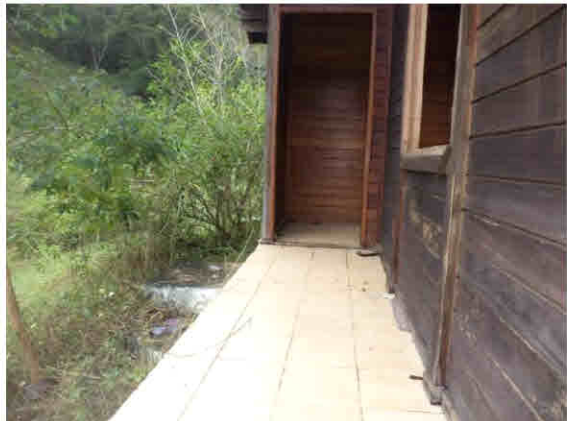








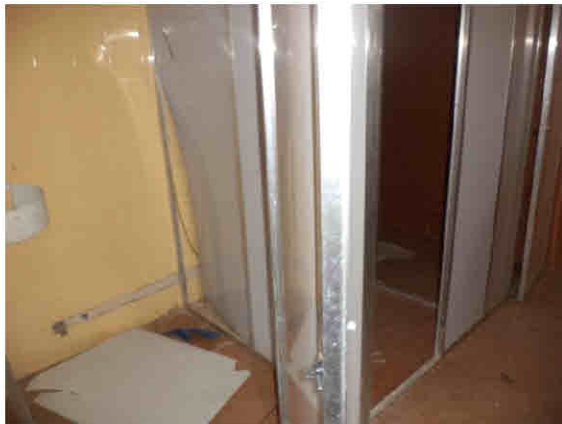




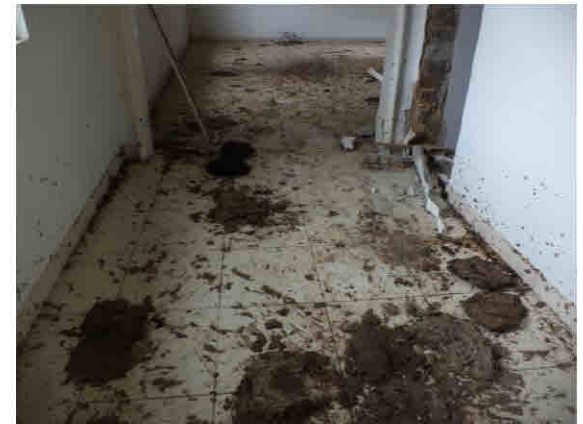


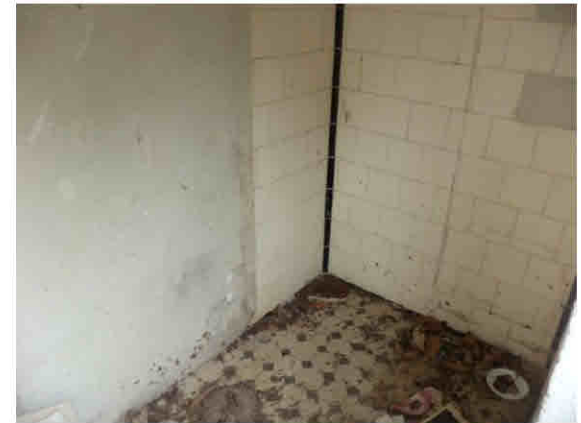
















**ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS**

Nome dos Avaliadores

**Gesy do Couto Salles (Membro Titular)**

## **PARECER TÉCNICO DE**

## **AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

## **DE UM TERRENO COM PARTE COBERTA.**

**Local – Rua Romeu Casarsa, nº 49/55**

**Área – 753,58m<sup>2</sup>**

**Pq Tropical**

**CAMPOS/ RJ**

**LAUDO 03**



## ESTADO DO RIO DE JANEIRO

### PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPOS DOS GOYTACAZES

#### SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E RECURSOS HUMANOS

#### PARECER DE AVALIAÇÃO

### 1 - INTRODUÇÃO

A solicitação da presente avaliação foi feita pela Secretaria Municipal de Administração e Recursos Humanos através do Memorando DEP/CONT nº41/2021 de 10 de Setembro de 2021, com PT.: 2021.204.000696-4-MM. Referente a uma futura e eventual realização de Leilão.

2 Iremos tratar de 1 (Um) terreno urbano com uma construção em péssimo estado, constando no Boletim Cadastral da Secretaria Municipal de Fazenda como proprietário a **Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes**. O Imóvel a ser avaliada está situada na Rua Romeu Casarsa, nº 49/55 - sendo: **723,58m<sup>2</sup> de área de terreno e 295,72m<sup>2</sup> de área construída**.

3 Trata-se de um imóvel localizado na ZR-2 (Zona Residencial) 2, Zona Fiscal V .

4 **Data de aquisição, segundo o Patrimônio, 28.06.2000.**

5 Sabendo-se que uma avaliação não é subjetiva; deveremos ter o cuidado de ela ser técnica. Teremos que levar em consideração vários fatores, devendo existir transparência nos mesmos; e o Laudo é uma forma de prova, cuja produção exige conhecimentos técnicos e científicos, que se destina a estabelecer, na medida do possível uma certeza a respeito de determinados fatos e de seus efeitos.

7 A avaliação é matéria imprescindível para a implantação da análise, pois o conhecimento da realidade é condição para a mesma. Deveremos ter sempre o cuidado de descrever e documentar, da forma mais objetiva possível os fatos em tela. O julgamento do perito avaliador é baseado também em seu livre convencimento com o que viu no local, e com o exame do material apresentado. Claro que respeitando a parte técnica, científica e sendo racional e razoável em seus pareceres. O parecer do perito deve ser claro, preciso e inteligível.

8 A avaliação diagnóstica abrange a caracterização individual e coletiva, pois com ela podemos identificar diversos problemas.



9 Este parecer está baseado na Norma Brasileira ABNT- NBR 14.653-2.

## 2 – OBJETIVO

10 Necessidade de obter o valor mercadológico da área em tela que se destina a **Futura e Eventual Realização de LEILÃO.**

## 3 – IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

11 **Área =755,58m<sup>2</sup> de área de terreno e 295,72m<sup>2</sup> de área Construída** - Com base **com base no levantamento feito no local**– trata-se de uma área de terreno com construção de uma guarita de tijolo cimento e a construção principal em péssimo estado, localizado na Rua Dr. Romeu Casarsa, nº49/55 .

12 Trata-se de um terreno urbano, plano, com uma testada de 24,20m e uma construção em péssimo estado.

13 Trata-se de um imóvel com **área construída** de **231,28m<sup>2</sup>**, onde o mesmo possui testada de 24,00 m, com **área de terreno** de **711,00 m<sup>2</sup>**, lançados na Sec. Mun. de Fazenda, **segundo o geoprocessamento**, conforme consta em Boletim Cadastral com as inscrições de nº. 0118355 e 119356, ambos em nome da Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes. Contudo em vistoria no local encontramos 723,58m<sup>2</sup> de área de terreno e 295,72m<sup>2</sup> de área construída

14 **Não existe legalização da construção. Croqui em anexo.**

## 4 – VISTORIA DO IMÓVEL

15 A vistoria do imóvel foi realizada no dia 13/09/2021, na parte da tarde, onde foram feitas algumas fotos.

## 5 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

16 O método utilizado para o valor do terreno foi o **Comparativo Direto de Dados de Mercado**, pois é o método que busca por meio de comparação de dados de mercado relativos a imóveis que já foram vendidos ou que estão sendo comercializados na região com características semelhantes a do imóvel avaliando, no que diz respeito á área de terra. Já em relação à construção utilizaremos o **Método Evolutivo** para a área construída utilizaremos a Tabela CUB/RJ 09/2021, uma vez que a mesma sofrerá depreciação devido ao estado em que se encontra.

## 6 - PÚBLICO ALVO

17 Pessoas físicas ou Jurídicas que tenham interesse em adquirir a área, para eventual uso e ocupação de acordo com a Lei de Uso e Parcelamento do Solo do Município de Campos dos Goytacazes.

## 7- PESQUISA DE VALORES

18 Assim teremos;

Número	Valor do terreno	Tamanho	Área Total m <sup>2</sup>	R\$/m <sup>2</sup>	Endereço
01	R\$117.319,00	-	300,00 m <sup>2</sup>	R\$391,06	Pq. Tropical – Viva Real Tel.: 21-98733-2322 ou 11-94207-3126
02	R\$78.812,00	-	300,00 m <sup>2</sup>	<u>R\$262,70</u>	Pq. Tropical – Viva Real Tel.: 22-2726-8000 22- 99809-9969
03	R\$65.000,00	-	146,00 m <sup>2</sup>	R\$445,20	Pq. Imperial Tel.: 22- 99759-5959
04	R\$75.000,00	-	225,00m <sup>2</sup>	<u>R\$333,33</u>	Pq. Bela Vista Tel.: 22- 99809-9969 Ideal Neg. Imobil.
05	R\$330.000,00	-	450,00m <sup>2</sup>	<u>R\$733,33</u>	Jd. Das Acácias – Viva Real Tel.: 22-99819- 8613 ou 22- 9126-7339
06	R\$230.000,00	-	504,00m <sup>2</sup>	R\$456,34	Jockey Club – Lobo Cons. Imob. Tel.: 22- 3026-3136
07	R\$140.000,00	-	315,00m <sup>2</sup>	R\$444,44	Pq. Tropical- Lobo Cons. Imob. Tel.: 22- 3026-3136
08	R\$105.000,00	-	159,00m <sup>2</sup>	<u>R\$660,37</u>	Pq. Imperial – Lobo Cons. Imob. Tel.: 22- 3026-3136
-	-	-	TOTAL	<b>R\$3.726,77</b>	-

MÉDIA ARITIMÉTICA  $\frac{3.726,77}{8} = 465,85 \text{ R\$/m}^2$

8

M.A. \_\_\_\_\_ +20% = **559,02R\\$/m<sup>2</sup>**

M.A. \_\_\_\_\_ - 20% = **372,68R\\$/m<sup>2</sup>**

Desta forma faremos a homogeneização, tirando as distorções. Sendo as áreas que estão sublinhadas fora . Amostras 2,4,5,8.

VALOR MÉDIO =  $\frac{1.737,04}{4} = 434,26 \text{ R\$/m}^2$ .

4

19 **Valor Total do Terreno=723,58m<sup>2</sup> x R\$434,26/m<sup>2</sup>=R\$314.221,85** (Trezentos e Catorze Mil Duzentos e Vinte e Um Reais e Oitenta e Cinco Centavos).

20 **Área Construída** (Mezanino + Térreo)= 219,35m<sup>2</sup> + 67,13m<sup>2</sup>=286,48m<sup>2</sup>– (R1-B / Residencial Unifamiliar – Padrão de Acabamento: Baixo) =219,35m<sup>2</sup> + 67,13m<sup>2</sup>=**286,48m<sup>2</sup> x R\$1.880,46 =R\$538.714,18** (Quinhentos e Trinta e Oito Mil Setecentos Catorze Reais e Dezoito Centavos).

21 **Área Construída da Guarita**(GI) -9,24m<sup>2</sup> x R\$1.076,69=**R\$9.948,62** (Nove Mil Novecentos e Quarenta e Oito Reais e Sessenta e Dois Centavos).

22 **Área total construída=(219,35m<sup>2</sup>+ 67,13m<sup>2</sup>+9,24m<sup>2</sup>)=295,72m<sup>2</sup>**

23 **Valor Total Área Construída - R\$538.714,18 + R\$9.948,62=R\$548.662,80** (Quinhentos e Quarenta e Oito Mil Seiscentos e Sessenta e Dois Reais e Oitenta Centavos).

24 **Área do terreno=723,58m<sup>2</sup>**

25 **Área Total Construída=295,72m<sup>2</sup>**

#### 7 - Depreciação física, segundo a tabela de ROSS-HEIDECHE.

26 O imóvel possui localização regular, terreno com testada de 24,20m, área de bom tamanho, terreno todo murado, a construção encontra-se em estado de decrepitude. O imóvel encontra-se necessitando de alguns Reparos Importantes e sem valor. Assim sendo, a sua área construída deverá sofrer uma depreciação de 82,60%. A Depreciação se deve ao mesmo estar lançado a mais de 21 (vinte e um) anos.

**Assim sendo, teremos como valor do imóvel a quantia de:**

27 Área Construída ➤ **R\$548.662,80** – 82,60% = R\$95.467,33

**Assim sendo, teremos como valor FINAL do imóvel a quantia de:**

28 Valor do Terreno + Valor da Área Construída Depreciada ➤ **Valor Total**

R\$314.221,85+ R\$95.467,33= R\$ 409.689,18

29 **Arredondamento:** R\$ 410.000,00 (Quatrocentos e Dez Mil Reais).

## **8– CONSIDERAÇÕES FINAIS.**

30 O terreno em tela encontra-se em uma localização regular, de meio de quadra com sua topografia plana.

31 Os documentos referentes à propriedade da área, deixo a consideração da Procuradoria Geral do Município de Campos dos Goytacazes.

30 **O boletim Cadastral fornecido pela Secretaria Municipal de Fazenda, Boletim Cadastral nº 118355, consta uma área de terreno de 355,00m<sup>2</sup>, 101,02m<sup>2</sup> de área construída e testada de 12,00m. No Boletim Cadastral nº 118356, consta uma área de terreno de 356,00m<sup>2</sup>, 130,26m<sup>2</sup> de área construída e testada de 12,00m .**

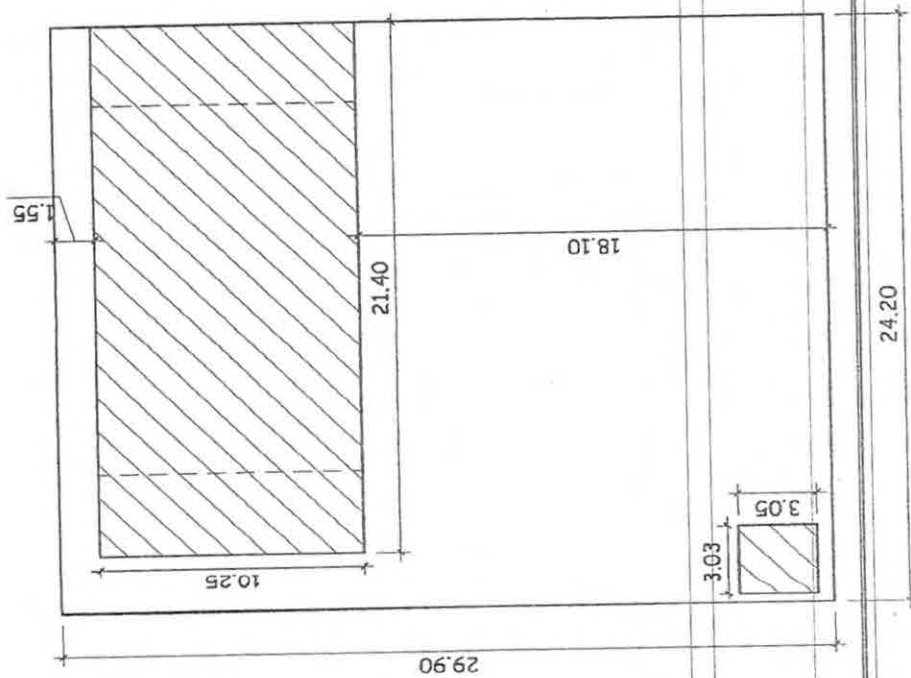
### **CONCLUSÃO:**

32 É do entender dos Peritos Avaliadores que os valores para o imóvel avaliando:

**VALOR MÉDIO ESTIMADO: R\$410.000,00**

Limite Inferior: R\$370.000,00

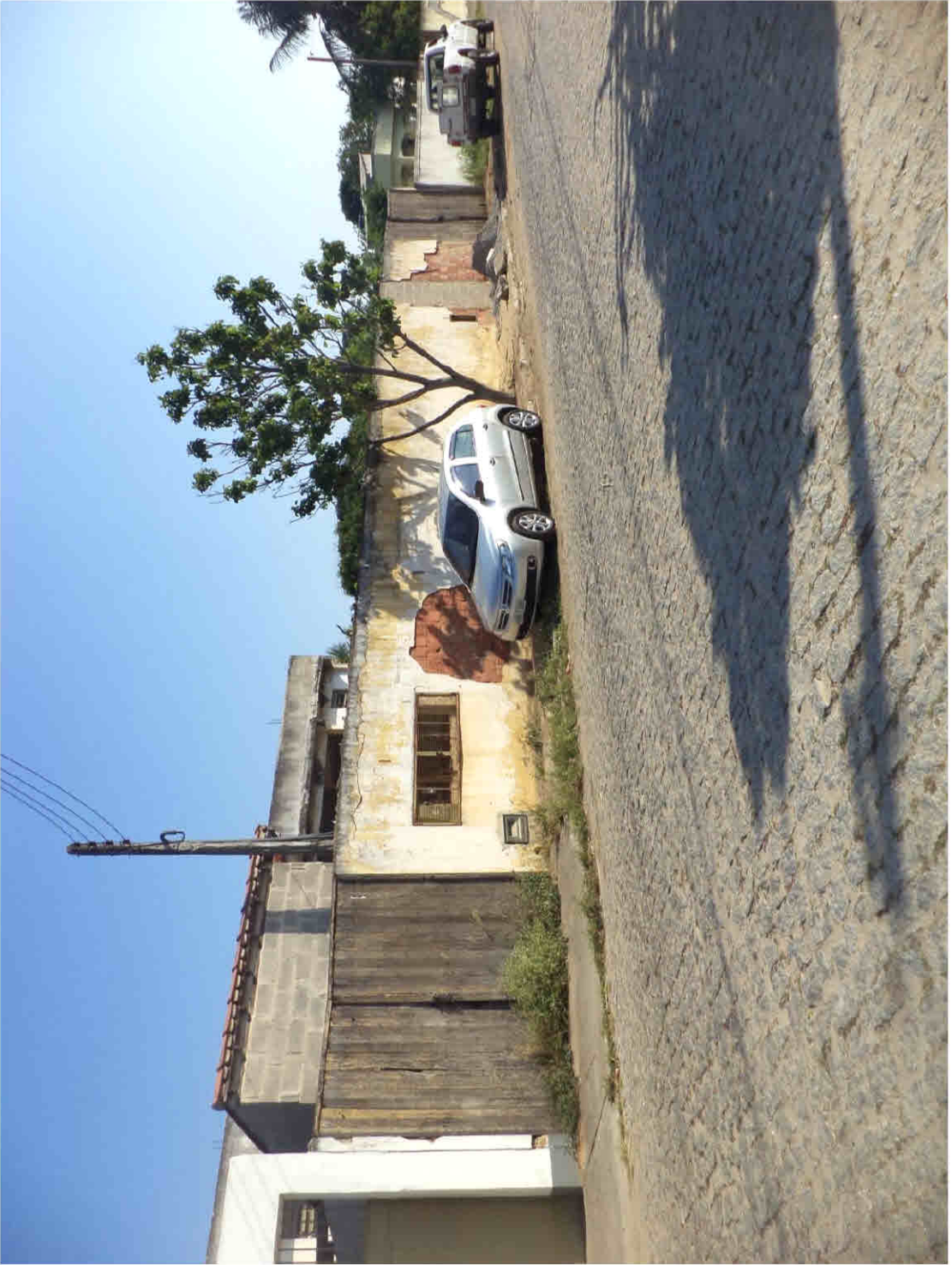
Campos dos Goytacazes, 08 de Outubro de 2021.

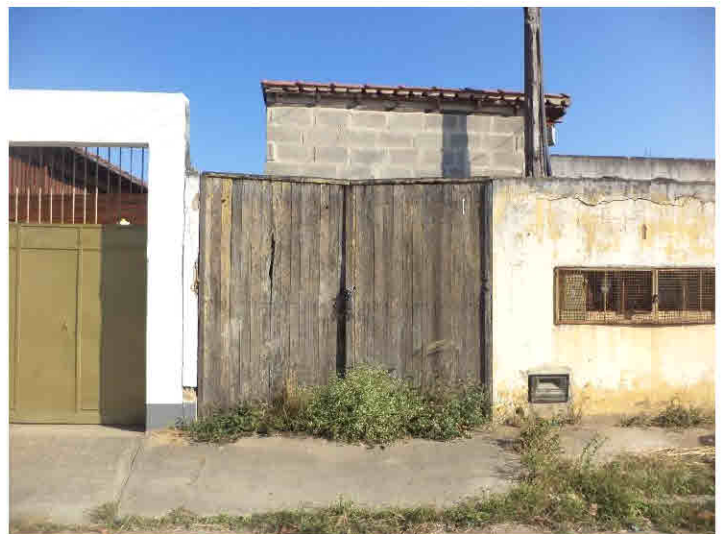


QUADRO DE ÁREAS
ÁREA DO TERRENO - 723,58m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA TÉRREO - 219,35m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA MEZANINOS - 67,13m <sup>2</sup>
ÁREA CONSTRUÍDA GUARITA - 9,24m <sup>2</sup>
TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA - 295,72m <sup>2</sup>

Comissão Permanente de Licitação	Fs.: 103
Processo Nº	Rubrica: <i>[Signature]</i>

01

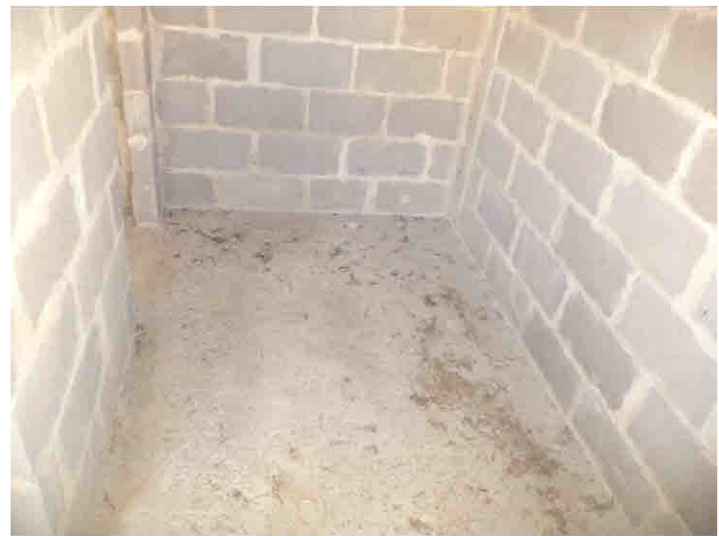




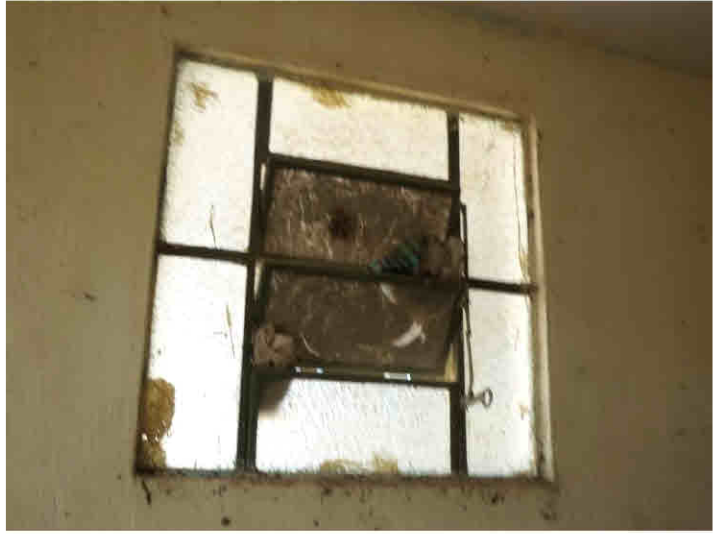








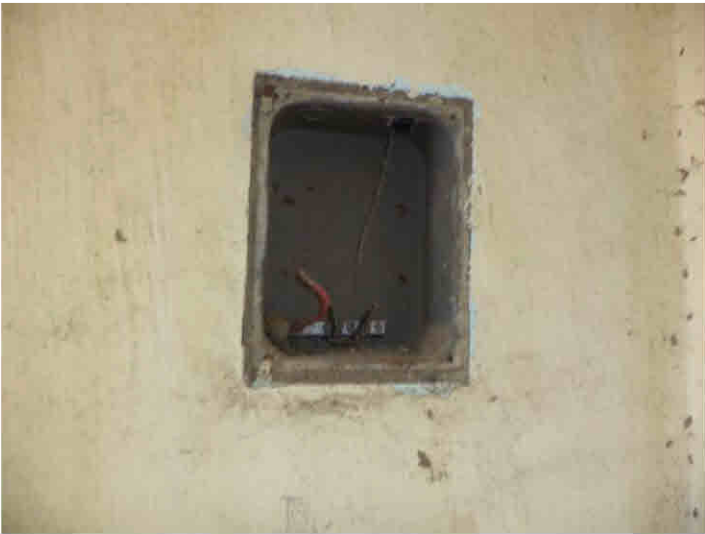




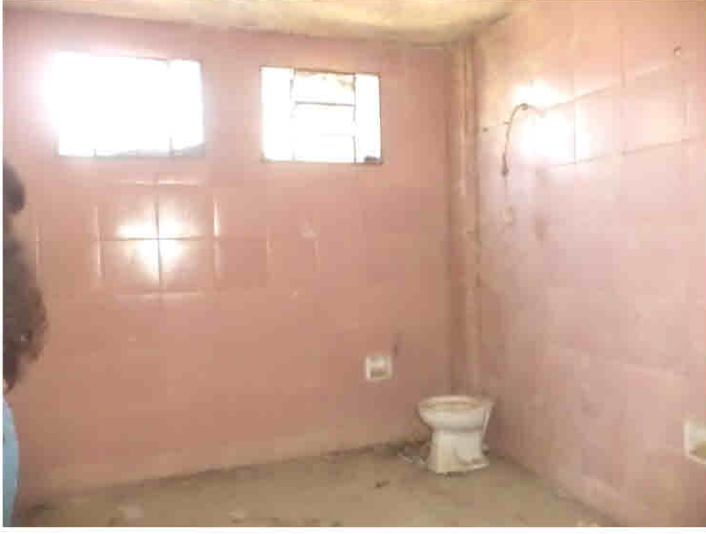
















# ANEXO II

# PROPOSTA DE PREÇOS

### ANEXO II - CARTA PROPOSTA

Proc. nº.: 2021.204.000006-6-PR	Data:
Nome/Empresa: _____	1. <sup>a</sup> via
Endereço: _____	
Telefone: _____	
E-mail: _____	

Item	Cidade	Tipo	Área (m)	Descrição/Localização	Bairro	Preço total em algarismo (R\$)
01	Campos dos Goytacazes	Sítio	338.800,00 m <sup>2</sup>	Sítio localizado na região Norte de Campos, 18º Distrito, na Estrada pública de Morro do Coco à Santa Maria, Pedra Lisa.	Santa Maria	
02	Campos dos Goytacazes	Residência	335,90 m <sup>2</sup> + 350,82 m <sup>2</sup>	02 (dois) Imóveis localizados na cidade de Campos dos Goytacazes, na Rua Romeu Casarsa, Bairro Parque Tropical.  12x29, 63x29, 70m  12x29, 70x28, 77m	Parque Tropical	
<b>VALOR TOTAL EM ALGARISMOS:</b>						

1- Prazo de validade da proposta: 60 (sessenta) dias.

2- DECLARAÇÃO: Declaro, ao assinar esta proposta em 1 (uma) via, que conheço e estou de pleno acordo com as normas do Edital acima referido e que aceito o imóvel no estado físico e de regularização em que se encontra.

Campos dos Goytacazes, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do licitante ou seu representante legal

# **ANEXO III**

# **MINUTA DE CONTRATO**

## ANEXO III - MINUTA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BENS IMÓVEIS

CONTRATO N ° -----

O MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES, com sede na Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado nº. 47, Parque Santo Amaro, Campos dos Goytacazes, RJ, inscrito no CNPJ/MF do Ministério da Fazenda sob o nº. 29.116.894/0001-61, na qualidade de promitente vendedora, doravante denominada simplesmente PMCG, neste ato representado pelo Senhor Secretário Municipal de Administração e Recursos Humanos, **WAINER TEIXEIRA DE CASTRO**, e empresa \_\_\_\_\_ doravante denominado simplesmente, **PROMISSÁRIO COMPRADOR**, com sede na \_\_\_\_\_, inscrita no CNPJ/MF sob o nº. \_\_\_\_\_ neste ato representada pelo Sr. \_\_\_\_\_, portador do documento de identidade nº. \_\_\_\_\_, órgão expedidor \_\_\_\_, resolvem celebrar o presente contrato, decorrente da **Concorrência nº. 002/2022**, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DISCIPLINA LEGAL

Aplicam-se ao presente contrato, no que couber, os dispositivos da Lei nº 8.666/93, com suas alterações posteriores, e demais ordenamentos legais pertinentes. Integram o presente instrumento, independentemente de anexação ou transcrição, o Edital de Concorrência nº 002/2022 e seus anexos, bem como, a proposta de preço do PROMISSÁRIO-COMPRADOR, datada de \_\_\_\_/\_\_\_\_/2022.

### CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O objeto do presente contrato é a promessa irretatável de compra e venda, ad corpus, ao PROMISSÁRIO COMPRADOR, do imóvel descrito no Projeto Básico, ANEXO I do Edital e parte integrante deste contrato, do qual a PMCG é legítima proprietária.

### CLÁUSULA TERCEIRA - VALOR DO CONTRATO

O PROMISSÁRIO-COMPRADOR pagará à PMCG, em razão do presente contrato, a importância de R\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_);

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - Todos os impostos, taxas, contribuições, multas e demais encargos que venham a recair sobre os imóveis, objeto deste contrato, após a assinatura do presente contrato, são de responsabilidade do PROMISSÁRIO-COMPRADOR, devendo efetuar os pagamentos nas épocas próprias, reservando-se à PMCG, o direito de exigir-lhe a comprovação correspondente.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O PROMISSÁRIO-COMPRADOR suportará, ainda, todas as despesas cartoriais tais como, ITBI, lavratura e registro de escritura, emolumentos, taxas ou quaisquer outros necessários à concretização do negócio e à efetivação da

transmissão dos bens imóveis, correrão por exclusiva responsabilidade do PROMISSÁRIO-COMPRADOR, que se responsabilizará também pelos demais pagamentos que vierem a ser exigidos por quaisquer outros órgãos, inclusive pelo Instituto Nacional do Seguro Social - INSS, necessários à regularização e à averbação de benfeitorias porventura existentes.

#### **CLÁUSULA QUARTA - DO PAGAMENTO**

O PROMISSÁRIO-COMPRADOR pagará à PMCG o valor estipulado na cláusula anterior, da seguinte forma:

100% (cem por cento) do valor da proposta pago no ato da assinatura da Escritura de Promessa de Compra e Venda, em moeda corrente nacional.

A propriedade do imóvel somente será transferida ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR após o pagamento e com a devida comprovação de quitação.

Caberá ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR a responsabilidade pelo pagamento de todas as despesas e encargos relativos à transação, inclusive despesas com eventuais certidões dos bens ou pessoais do próprio COMPRADOR ou da PMCG, impostos, escrituras e registros.

#### **CLÁUSULA QUINTA - TRANSMISSÃO DA POSSE**

**PARÁGRAFO PRIMEIRO** - O contrato de promessa de compra e venda deverá ser celebrado em até 60 (sessenta) dias, contados da convocação a ser efetuada pela SMARH, que ocorrerá após a homologação do processo licitatório e devida publicação no Diário Oficial do Município. A escritura definitiva deverá ser lavrada em até 60 (sessenta) dias, a contar do vencimento e quitação da última parcela.

**PARÁGRAFO SEGUNDO** - O PROMISSÁRIO-COMPRADOR deverá comprovar o registro do contrato de promessa de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis, dentro do prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data de sua assinatura, podendo este prazo ser prorrogado uma única vez por igual período em caso de justificativa a ser apresentada pelo PROMISSÁRIO-COMPRADOR e devidamente aceita pela PMCG.

**PARÁGRAFO TERCEIRO** - Os imóveis serão efetivamente entregues no momento da assinatura do contrato de promessa de compra e venda, ocasião em que serão entregues as chaves ao PROMISSÁRIO-COMPRADOR e a partir da qual o mesmo se imitirá na posse do imóvel, sendo responsável por todas as despesas que incidirem sobre o mesmo.

**PARÁGRAFO QUARTO** - As despesas da operação serão de responsabilidade do PROMISSÁRIO-COMPRADOR, especialmente o pagamento de quaisquer despesas e encargos relativos à transação.



## CLÁUSULA SEXTA - DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

As obrigações das partes estão estabelecidas nos itens 8 e 9 do Projeto Básico, ANEXO I do Edital e parte integrante deste contrato.

## CLÁUSULA SÉTIMA - DA DECLARAÇÃO

O PROMISSÁRIO-COMPRADOR declara, sob as penas da lei, não estar submetido a processos fiscais, de execução, falência, recuperação judicial, arrestos ou sequestros de bens e não estar vinculado como emitente, aceitante, avalista ou endossante a qualquer título de crédito protestado.

## CLÁUSULA OITAVA - DO FORO

As partes elegem, de comum acordo, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja o FORO da Comarca de Campos dos Goytacazes - RJ, para dirimir as questões decorrentes do presente CONTRATO.

## CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Foram apresentadas as Certidões (identifica-las), em nome do(a) PROMISSÁRIO-COMPRADOR.

Por estarem contratadas, as partes assinam o presente instrumento na presença das testemunhas abaixo, em 2 (duas) vias de igual teor e forma, sendo 1 (uma) para o PROMISSÁRIO-COMPRADOR e 1 (uma) para a PMCG.

Campos dos Goytacazes (RJ), \_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
MUNICÍPIO DE CAMPOS DOS GOYTACAZES.  
CONTRATANTE

\_\_\_\_\_  
PROMISSÁRIO-COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1) \_\_\_\_\_

2) \_\_\_\_\_

# ANEXO IV DECLARAÇÃO

## ANEXO IV- DECLARAÇÃO

A LICITANTE \_\_\_\_\_, declara, sob as penas da lei, que, até a presente data, inexistem fatos impeditivos para sua habilitação, no presente processo licitatório, ciente da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores.

Campos dos Goytacazes (RJ), \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
Assinatura do Representante Legal/Procurador

# **ANEXO V**

# **ATESTADO DE VISITA AOS**

# **IMÓVEIS**

## ANEXO V - ATESTADO DE VISITA AO IMÓVEL

ATESTO, para fins de participação no Processo Licitatório - Concorrência nº 002/2022, que o(a) Sr.(a) \_\_\_\_\_, portador da Carteira de Identidade nº \_\_\_\_\_, e inscrito no CPF sob o nº \_\_\_\_\_, na qualidade \_\_\_\_\_ de representante da pessoa/empresa \_\_\_\_\_ (nome empresarial), realizou a vistoria nos imóveis, objeto da alienação prevista na Concorrência acima identificada.

Campos dos Goytacazes, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2022.

\_\_\_\_\_  
*Assinatura do representante da SMARH*

# **ANEXO VI - MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO**

## ANEXO IV - MODELO DE CARTA DE CREDENCIAMENTO

À  
Prefeitura Municipal de Campos dos Goytacazes  
Comissão Permanente de Licitação - C.P.L.  
Rua Coronel Ponciano de Azeredo Furtado, nº. 47 - Parque Santo Amaro.  
Município de Campos dos Goytacazes/RJ

REF.: LICITAÇÃO NA MODALIDADE CONCORRÊNCIA Nº. 002/2022

Prezados senhores

Pelo presente documento, **outorgo** ao Sr..... (nome, qualificação e endereço), portador da carteira de identidade nº....., expedida pelo (a)....., inscrito no CPF sob o nº....., **na qualidade de representante da pessoa/empresa.....**(razão social e endereço da licitante) CNPJ nº....., Inscrição estadual nº..... na licitação referida em epígrafe, podendo praticar todos os atos necessários e indispensáveis ao bom e fiel desempenho desta outorgada, inclusive, prestar esclarecimentos, receber notificações e manifestar-se quanto a sua desistência de interpor recursos e de participar do certame.

Atenciosamente,

\_\_\_\_\_  
(Nome e cargo do outorgante - Presidente, Diretor ou assemelhado da Empresa)  
**(Reconhecer Firma em Cartório)**

### Observações:

A **Carta de Credenciamento** é o documento que comprova a representatividade legal do outorgado e deverá ser entregue pelo credenciado, à CPL, juntamente com os envelopes de Documentação e Proposta Comercial da licitante.