

COMPANHIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO E INCLUSÃO PRODUTIVA - EMCASA

AVISO DE COMERCIALIZAÇÃO Nº 002/2025

A **Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA**, neste ato representada por seu Diretor Presidente, Raphael Barbosa Rodrigues de Souza e seu Diretor Administrativo Financeiro, Lucas Cassab Lopes, torna público, que fará leilão para alienação de bens imóveis na modalidade **LEILÃO**, do tipo **MAIOR LANCE, Modo de Disputa Fechado**, a ser conduzido **pela LEILOEIRA Jennifer de Cassia de Souza Lourenço**, servidora efetiva, indicada pela Diretoria da EMCASA.

O presente certame será regido pela Lei Federal nº 13.303/2016, pelo Decreto Municipal nº 16.498/2024, pelo Regulamento de Licitações e Contratos, Lei nº 14.133/2021, subsidiariamente aplicável à espécie, além das demais normas da legislação de regência, desde que não conflitem com os dois primeiros diplomas legais mencionados, observados as condições estabelecidas neste Ato Convocatório e seus Anexos.

I - DO OBJETO E SUAS ESPECIFICAÇÕES

1.1. O presente Leilão tem por objeto a alienação de bens imóveis, conforme descrição sucinta do Anexo I do presente Edital, parte integrante no qual constam informações sobre o valor de avaliação, do lance inicial de cada lote e localização.

1.2. A descrição dos imóveis se sujeita a esclarecimentos no curso do leilão para eliminação de distorções, acaso verificadas.

1.3. Os lotes serão leiloados no estado e condições de conservação que se encontram, e sem garantia, não cabendo ao leiloeiro e/ou Comissão de Avaliação a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, na constituição, composição ou funcionamento, pressupondo-se, a partir do oferecimento da proposta, o conhecimento das características e situação dos lotes, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito deles qualquer



reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

1.4. As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando o arrematante o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o arrematante concorda que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir o complemento da área, cancelamento da arrematação, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

1.5. É de inteira responsabilidade do arrematante a tomada das medidas necessárias para sua regularização, desocupação e notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro do contrato de compra e venda.

1.6. As eventuais imagens relacionadas aos imóveis, visualizadas neste edital, terão o único fim de subsidiar o exame referido quanto à visita deste Edital, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação do objeto a ser leiloado, e não gerarão aos participantes qualquer direito à indenização ou ressarcimento decorrentes de avaliação dos imóveis a partir das imagens divulgadas.

1.7. Os arrematantes ficam responsáveis pelas consequências advindas da inobservância das restrições de cada item, caso haja, quanto ao seu uso, finalidade e/ou destino.

1.8. As fotos constantes do site e no Anexo I são meramente ilustrativas, devendo o arrematante visitar e vistoriar os bens.

II - DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. Adotando-se o critério de seleção o maior lance oferecido, deve, no mínimo, ter **20% de seu valor pago à vista**, na data de assinatura do contrato e, o restante, pago em até 180 (cento e oitenta) parcelas mensais e sucessivas. Caso o lance seja pago integralmente à vista, haverá desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor original da proposta.



III - DAS PROPOSTAS DE LANCES

3.1. Os interessados na aquisição de qualquer um dos lotes que atendam aos critérios estabelecidos no **Anexo II** devem apresentar a **Proposta de Lance**, conforme modelo do **Anexo III**, devidamente preenchida, juntamente com os documentos listados no **Anexo IV**, a partir da data de **01/08/2025**, até o dia de **29/08/2025**, no horário de expediente (até às 16:30h) presencialmente na sede da EMCASA, na Av. Sete de Setembro, nº 975, bairro Costa Carvalho, CEP: 36070-000, nesta cidade de Juiz de Fora/MG.

3.2. As propostas de lance devem ser sigilosas até a data e hora designadas para sua divulgação. No caso de licitação presencial, as propostas devem ser apresentadas em envelopes lacrados, abertos em sessão pública, **NA DATA DE 01 DE SETEMBRO, NO HORÁRIO COMPREENDIDO ENTRE 13:30H E 16:30H**, e ordenadas conforme critério de julgamento definido no edital. (Arts. 175 e 176 do Regulamento de Licitações e Contratos), no endereço informado abaixo.

3.3 O envelope deverá estar identificado com o nome, CPF do licitante e o imóvel a que se refere o lance ofertado.

3.4. Os interessados devem atentar para as condições e critérios estabelecidos para a aquisição dos lotes mencionados, além de cumprir com os requisitos legais e normativos vigentes.

3.5. Os lances serão oferecidos de forma presencial, a partir do preço mínimo avaliado, considerando-se vencedor o licitante que houver feito a maior oferta.

3.6. Os licitantes somente poderão ofertar lance para um dos imóveis constantes do anexo I.

3.7. Ao ofertar o lance, o participante ratifica seu prévio conhecimento quanto às condições e restrições específicas de cada bem. Eventuais alterações nas descrições dos bens ou suas respectivas condições de venda, ocorridas até a data do leilão, serão noticiadas por meio do site oficial da Prefeitura Municipal, da Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA e das redes sociais oficiais, da realização do certame, cabendo ao interessado acompanhar e se cientificar das referidas alterações.



3.8. Somente serão aceitos lances cujo valor seja superior ao do último lance que tenha sido anteriormente ofertado, observado o incremento mínimo fixado para o bem.

3.9. Será considerado vencedor o Arrematante que oferecer o maior lance, desde que igual ou superior ao preço mínimo.

3.10. 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 devidas medidas pertinentes, como previsão legal.

3.11. É de responsabilidade dos arrematantes acompanhar os lotes arrematados a fim de que sejam realizados os procedimentos de pagamento e assinatura do Contrato de Compra e Venda.

3.12. O arrematante não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, sujeito às sanções previstas em lei, sem prejuízo das penalidades previstas neste Edital.

IV - DA ATA E DA HOMOLOGAÇÃO

4.1. Encerrado o leilão, será lavrada ata circunstanciada, assinada pelo Leiloeiro, na qual figurarão os lotes vendidos, o valor de arrematação, os lotes não vendidos e os excluídos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos desenvolvidos na licitação, em especial os fatos relevantes.

4.2. O leilão deverá ser homologado pela Diretoria da EMCASA, assim que concluída as propostas, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelos arrematantes, na forma definida neste Edital.

4.3. Após a homologação do leilão, os arrematantes serão convocados para assinatura dos respectivos contratos.



V - DAS PENALIDADES

5.1. Todas as pessoas físicas que participarem do leilão estarão sujeitas às sanções, às penas, às condições e aos prazos previstos, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

5.2. Após a aceitação da proposta, o arrematante firma o compromisso de cumprir as etapas de aquisição do imóvel, que se encerra com a assinatura do Contrato de Compra e Venda e dos respectivos documentos de transferência, quando houver.

5.3. A recusa injustificada do arrematante em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos lotes arrematados.

5.4. O licitante/arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- I. dar causa à inexecução parcial do leilão;
- II. dar causa à inexecução parcial do leilão que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços ou ao interesse coletivo;
- III. deixar de entregar a documentação exigida para o leilão;
- IV. não realizar o pagamento do objeto arrematado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- V. não entregar a documentação exigida na arrematação e no recolhimento do objeto arrematado, quando convocado dentro dos prazos de pagamento e recolhimento do objeto arrematado;
- VI. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto arrematado sem motivo justificado;
- VII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o leilão ou prestar declaração falsa durante o leilão ou recolhimento do objeto arrematado;
- VIII. fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na arrematação/pagamento do objeto arrematado/recolhimento do objeto arrematado;
- IX. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- X. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;



5.5. Pela prática das infrações citadas, garantida a prévia defesa, a EMCASA poderá aplicar as seguintes sanções:

5.5.1 Advertência, quando incorrer em infração que não justifique a desclassificação;

5.5.2 Desclassificação, quando incorrer em qualquer infração dos itens I a X;

5.5.3 Multa de 10% (dez por cento) a 30% (trinta por cento) do valor de avaliação do bem imóvel a que concorrer, quando incorrer em qualquer infrações, exceto a do item III;

5.5.4 Suspensão temporária de participação em avisos de comercialização da EMCASA e impedimento de contratar com a EMCASA, por prazo não superior a 2 (dois) anos;

5.6. As sanções poderão cumular-se entre si.

5.7. Na aplicação das sanções serão considerados:

5.7.1 a natureza e a gravidade da infração cometida;

5.7.2 as peculiaridades do caso concreto;

5.7.3 as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

5.7.4 os danos que provierem para a Administração Pública ou para os participantes da licitação;

5.8 A multa deverá ser recolhida no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação da decisão administrativa que a tenha aplicado, a qual será comunicada ao licitante.

5.9 Da aplicação de quaisquer penalidades caberá recurso no prazo de 10 (dez) dias, sem efeito suspensivo, salvo se concedido excepcionalmente pela autoridade administrativa.

5.10 O recurso relativo às penalidades estabelecidas será dirigido à comissão de avaliação, a qual decidirá no prazo de 05 (cinco) dias úteis.



VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 6.1.** A Comissão de Avaliação, poderá, por motivos justificados, retirar do leilão qualquer um dos lotes, situação que deverá ser devidamente justificada e consignada em ata.
- 6.2.** Durante a realização do leilão, fica PROIBIDA A CESSÃO, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante.
- 6.3.** Correrá à conta do adquirente as despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.
- 6.4.** A Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA, poderá, no interesse público, revogar o leilão, parcial ou totalmente, devendo, no caso de ilegalidade, anulá-lo, a qualquer momento, em despacho fundamentado, quer de ofício, quer mediante fundamentada provocação de terceiros.
- 6.6.** Na hipótese de anulação, não terá o arrematante direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da ilegalidade.
- 6.7.** O foro para dirimir questões relativas ao presente edital será o de Juiz de Foro/MG, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
- 6.8.** Para obter mais informações sobre especificações, valores, formas de pagamento e demais detalhes relacionados ao Leilão, os interessados podem entrar em contato com a EMCASA pelos canais oficiais de atendimento, pelo telefone (32) 3217-1400 (ligação ou WhatsApp). Atendimento disponível das 8h às 11h30 e das 13h às 16h30.

Juiz de Fora, 17 de julho de 2025.

Raphael Barbosa Rodrigues de Sousa

Diretor Presidente - EMCASA

Lucas Cassab Lopes

Diretor Administrativo Financeiro



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

ANEXO I

DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

(01) um lote de terreno de nº 07A da quadra A, situado nesta cidade, no bairro Caiçaras, Loteamento Caiçaras VI, com 343,37m² e as seguintes medidas e confrontações: 11,35m de frente para a Avenida Senhor dos Passos; 30,00m de um lado confrontando com Servidão 2 – Esgoto sanitário, 30,30m do outro lado, confrontando com Servidão 1 - Águas Pluviais e 12,62m nos fundos, para a Rua José Camilo de Campos Neto; , matrícula 82998 datada de 14/12/2018, **CARTÓRIO OLAVO COSTA / REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 018.A25R.07A	ENDEREÇO: Av. Senhor dos Passos, LOTE 07A	ÁREA: 343,37m ²
Avaliação do bem e valor mínimo de lance: R\$85.200,00 (oitenta e cinco mil e duzentos reais).		



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(02) um lote de terreno de nº 11, da quadra A, situado nesta cidade no bairro Caiçaras, Loteamento Caiçaras VI, com 408,00m², medindo 14,00m frente para Av Senhor dos Passos; 12,10m nos fundos, confrontando com os lotes 08 e 09; 32,15m de um lado, confrontando com os lotes 10 e 36,80m de outro lado, confrontando com o lote 12., matrícula 71619, datada de 18/08/2014, **CARTÓRIO OLAVO COSTA/REGISTRO DE IMÓVEIS/TERCEIRO OFÍCIO/JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 018.A25R.11	ENDEREÇO: Av. Senhor dos Passos, LOTE 11	ÁREA: 408,00m ²
---	--	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$103,835,00 (cento e três mil e oitocentos e trinta e cinco reais).



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400



(03) um lote de terreno de nº 12 da quadra A, situado nesta cidade, no bairro Caiçaras, Loteamento Caiçaras VI, com 701,90m² e as seguintes medidas e confrontações: 26,00m de frente para a Avenida Senhor dos Passos; 11,25m nos fundos, confrontando com o lote 09; 36,80m de um lado, confrontando com o lote 11 e 55,35m de outro lado, confrontando com os lotes 31, 32, 33, 34 e 35. matrícula 71620 datada de 18/08/2014, **CARTÓRIO OLAVO COSTA / REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 018.A25R.12	ENDEREÇO: Av. Senhor dos Passos, LOTE 12	ÁREA: 701,90m ²
---	--	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$148.245,00 (cento e quarenta e oito mil e duzentos e quarenta e cinco reais).



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(04) um lote de terreno de nº 26, da quadra 24, situado nesta cidade, no Loteamento CAIÇARAS IV, no bairro São Pedro, medindo 24,21m de frente para a rua José Camilo de Campos Neto, 27,00m de um lado com o lote 25, de outro lado 13,65m+29,35m em curva com a rua B e nos fundos 2,81m com a servidão 01, com área de 504,00m², matrícula 60.986, datada de 14/03/2011, **CARTÓRIO OLAVO COSTA / REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 018.24.26	ENDEREÇO: Rua José Camilo de Campos Neto esq c/ Rua Antônio José de Souza Sobrinho, lote 26	ÁREA: 504,00m ²
---	---	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$104.905,00 (cento e quatro mil e novecentos e cinco reais).

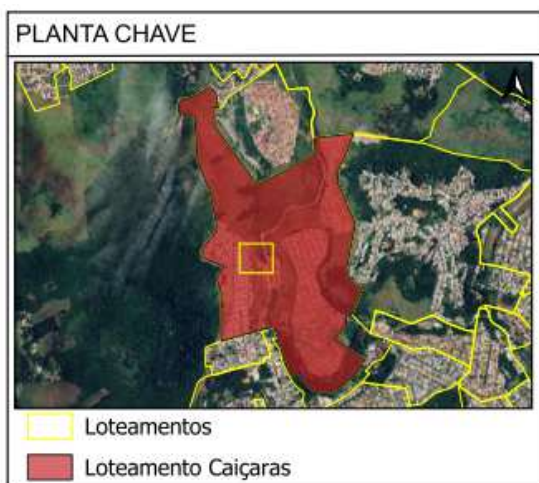


Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(05) um lote de terreno de nº 27 da quadra 24, situado nesta cidade, no Loteamento Caiçaras IV, no bairro São Pedro medindo 15,25m de frente para B, 59,46m de um lado com a servidão 01, de outro lado 47,55m com lote 28 e nos fundos 11,85 com a servidão 02, com área de 602,41m², matrícula 60.987 datada de 14/03/2011, **CARTÓRIO OLAVO COSTA / REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 018.24.27	ENDEREÇO: Rua Antônio José de Souza Sobrinho, lote 27	ÁREA: 602,41m ²
---	--	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$127.145,00 (cento e vinte e sete mil e cento e quarenta e cinco reais).



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(06) um lote de terreno de nº 28, da quadra 24, situado nesta cidade, no Loteamento CAIÇARAS IV, no bairro São Pedro, medindo 17,20m de frente para a rua B, 47,55m de um lado com o lote 27, de outro lado 34,22m com o lote 29 e nos fundos 12,04m com a servidão 02, com área de 489,76m² matrícula 60.988 datada de 14/03/2011, **CARTÓRIO OLAVO COSTA / REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA-MG;**

Identificação EMCASA: 018.24.28	ENDEREÇO: R. Antônio José de Souza Sobrinho, LOTE 28	ÁREA: 489,76m ²
---	---	--------------------------------------

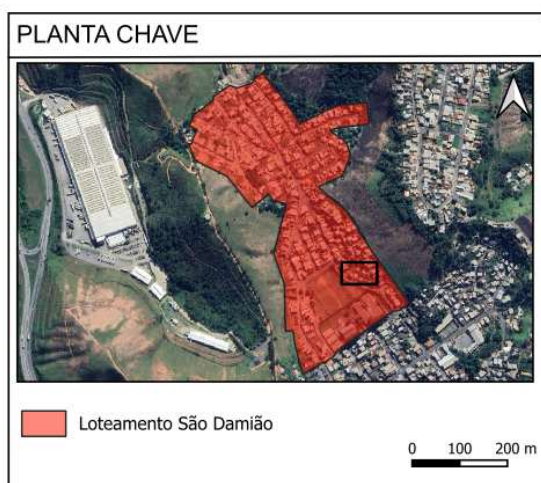
Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$103.600,00 (cento e três mil e seiscentos reais).



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(07) um lote de terreno de nº 23, da quadra 05, situado nesta cidade, integrante do Loteamento São Damião, em Benfica, no lugar denominado Convento e Nunes, com área de 265,00m², e as seguintes medidas e confrontações: 8,00m de frente para a rua "A", 33,00m de um lado, em divisa com o lote 22, 26,00m de outro lado, em divisa com o lote 24 e 30,00m mais 10,00m de fundos, com a rua "S", matrícula 51.224, datada de 27/07/2005, **CARTÓRIO OLAVO COSTA/REGISTRO DE IMÓVEIS/TERCEIRO OFÍCIO/JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 064.05.23	ENDEREÇO: Rua Bartolomeu dos Santos, LOTE 23 (Quadra 5)	ÁREA: 265,00m ²
Avaliação do bem e valor mínimo de lance: R\$48.000,00 (quarenta e oito mil reais).		



(08) um lote de terreno de nº 82, da quadra 06, situado nesta cidade, integrante do Loteamento São Damião,,em Benfica, no lugar denominado Convento e Nunes, com área de 698,50m², e as seguintes medidas e confrontações: 14,50m em curva de frente para a rua I, 20,00m de um lado, em divisa com o lote 83, 17,00m de outro lado, em divisa com o lote 81 e 30,00m mais 26,00m de fundos, em divisa com área da PJF 02. , matrícula 51.309 , datada de 27/07/2005, **CARTÓRIO OLAVO COSTA / REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 064.06.82	ENDEREÇO: Rua Dr. José Sabino Tostes, 82 (Quadra 6)	ÁREA: 698,50m ²
---	--	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$88.285,00 (oitenta e oito mil e duzentos e oitenta e cinco reais).



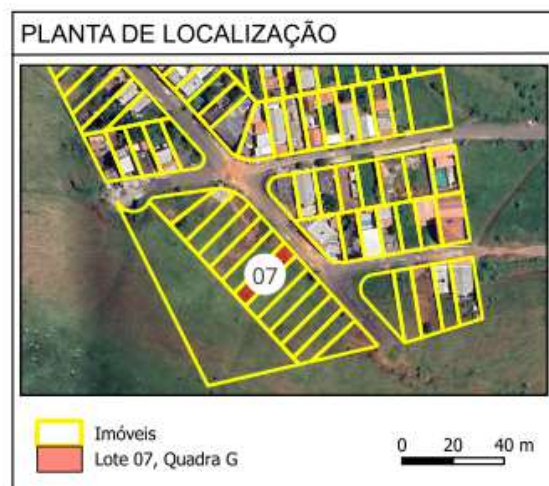
Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400



(09) um lote de terreno de nº 07 da quadra VII, situado nesta cidade, frente para a rua Roberto Delage Faria, antiga rua "G", esquina com a rua José Simão , bairro Realeza, com área de 399,00m², com as seguintes medidas e confrontações: 10,00m de frente para a referida rua; 10,00m de fundos com o lote 14, confrontando de um lado 39,90m com lote 06 e 39,90m por outro lado com o lote 08. matrícula 71058 datada de 17/04/2014, **CARTÓRIO OLAVO COSTA/REGISTRO DE IMÓVEIS / TERCEIRO OFÍCIO / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 216.07.07	ENDEREÇO: Rua Roberto Delage Faria, 07 - Quadra G	ÁREA: 399,00m ²
---	--	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$65.700,00 (sessenta e cinco mil e setecentos reais).

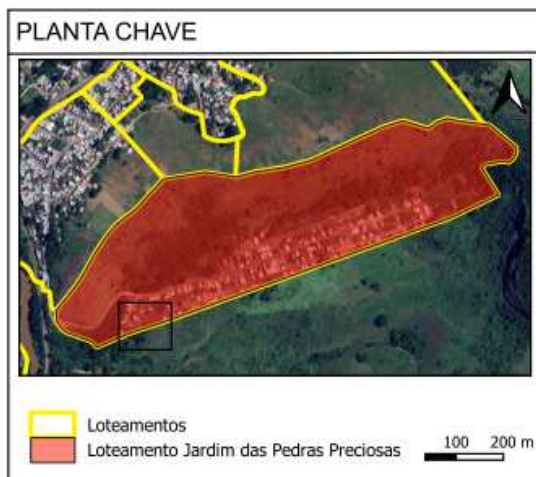


Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(10) um lote de terreno de nº 12 da quadra 01, com 150,00m², no Loteamento Jardim das Pedras Preciosas, situado nesta cidade, no bairro Retiro, medindo 10,00m de frente para a Rua A; 15,00m de extensão de um lado confrontando com o lote 11; 15,00m de extensão de outro lado confrontando com o lote 13, e 10,00m de largura nos fundos confrontando com a área A (planta aprovada pela PJF, sob número 30, em 16-06-2005, matrícula 037898 **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS / JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 082.01.12	ENDEREÇO: Rua Diamante, LOTE 12 - Quadra 1	ÁREA: 150,00m ²
---	--	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$ 25.500,00 (vinte e cinco mil e quinhentos reais).

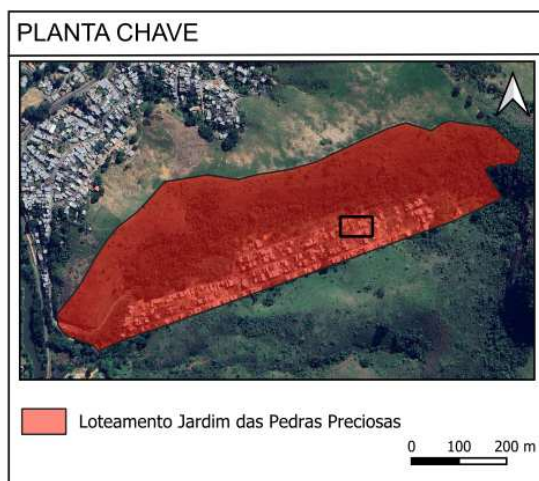


Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

(11) um lote de terreno de nº 69, da quadra 05, com 150,00m², no Loteamento Jardim das Pedras Preciosas, no bairro Retiro, medindo 10,00m de frente para a Rua B; 15,00m de extensão de um lado confrontando com o lote 68; 15,00m de extensão de outro lado confrontando com o lote 70, e 15,00m de largura nos fundos confrontando com o lote 04 (planta aprovada pela PJF, sob número 30, em 16-06-2005, matrícula 38.205 **CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS/JUIZ DE FORA - MG;**

Identificação EMCASA: 082.01.12	ENDEREÇO: Rua Opala, LOTE 69 - Quadra 5	ÁREA: 150,00m ²
--	---	--------------------------------------

Avaliação do bem e valor mínimo de lance:
R\$ 33.500,00 (trinta e três mil e quinhentos reais).



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

ANEXO II

Deverão ser observados os requisitos constantes do Decreto Municipal nº 16.498, de 04 de abril de 2024, que estabelece normas e procedimentos de comercialização realizados pela Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA, conforme descrito abaixo:

ITEM 1. Na aquisição de imóveis comercializados pela Companhia Municipal de Inclusão Produtiva - EMCASA por pessoas físicas, deverão ser cumpridos/comprovados os seguintes critérios:

- 1) O (a) adquirente deverá comprovar:
 - a) Renda familiar de até 05 (cinco) salários mínimos nacional, fixado pelo governo federal, vigente na data da formalização do contrato;
 - b) Não possuir nenhum imóvel, atestado por certidões negativas dos Cartórios de Registro de Imóveis no Município de Juiz de Fora;
 - c) Residência Mínima de 05 (cinco) anos em Juiz de Fora, atestado por recibos de aluguel, conta de luz, relatório do CRAS, comprovante de vacinação do SUS ou por averiguação feita pela EMCASA;
 - d) Comprometimento de renda familiar, não seja superior a 30% (trinta por cento), para amortização das parcelas mensais do financiamento.
- 2) Uma vez atendidas as condições do item anterior, havendo empate no valor das propostas apresentadas, a escolha dos habilitados será feita conforme os critérios estabelecidos na seguinte ordem:
 - a) Quando a mulher for arrimo de família;
 - b) Número de filhos de até 12 (doze) incompletos;
 - c) Construção de moradia para duas famílias com vínculos de parentesco no mesmo lote.



O (a) adquirente de imóveis por meio de programa habitacional de interesse social somente poderá ser contemplado uma vez, sendo impedido de participar de programas futuros.

ITEM 2. As comercializações observarão as seguintes normas e condições:

- 1) O número máximo de parcelas será ajustado pela EMCASA de acordo com a renda familiar do beneficiário, observado o máximo de 180 (cento e oitenta) parcelas;
- 2) Entrada correspondente a, no mínimo, 30% do valor da proposta de lance.
- 3) A taxa de juros será de até cinco por cento ao ano, conforme os grupos estratificados por renda:
 - a) Grupo 1: famílias com renda bruta até 1 salário mínimo - 1,5% a.a;
 - b) Grupo 2: famílias com renda bruta maior que 1 até 3 salários mínimos - 4% a.a;
 - c) Grupo 3: famílias com renda bruta maior que 3 até 5 salários mínimos - 5% a.a.
- 4) O valor mensal será acrescido de taxa de administração de crédito, composta de um custo variável de no máximo 5% (cinco por cento) por cada parcela;
- 5) A taxa de administração de crédito será paga mensalmente pelo mutuário, durante o prazo do financiamento, e é destinada a cobrir os custos de administração, durante o prazo contratual do financiamento;
- 6) O saldo devedor será reajustado anualmente pelo IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, do dia correspondente ao da assinatura do contrato;

ITEM 3. O Edital em questão não contempla a participação de pessoas jurídicas.

ITEM 4. A Comissão de Avaliação para análise das propostas recebidas será composta pelos seguintes representantes da EMCASA:

- 1) Representante do Setor Comercial – Aline Fabiana Renk



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400

- 2) Representante da Diretoria Administrativa Financeira – Lucas Cassab Lopes
- 3) Representante da Assessoria Jurídica – Yuri dos Reis Guedes

ITEM 5. Encerrado o prazo para a apresentação dos lances, a comissão procederá à sua classificação em ordem decrescente, publicando a lista no site oficial da Companhia e no Diário Oficial do Município de Juiz de Fora.

- 1) Será concedido o prazo de 3 dias úteis para a interposição de recursos, contados a partir da publicação da lista no Diário Oficial do Município.
- 2) Os recursos intempestivos serão, de plano, indeferidos.
- 3) A impugnação relativa a questões específicas de um determinado lote, não impedirá o prosseguimento da licitação em relação aos demais.
- 4) A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.
- 5) Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.
- 6) As impugnações e os pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos neste edital.

ITEM 6. Serão avaliadas as propostas e a documentação dos interessados que apresentarem o maior lance para cada imóvel.

- 1) Em caso de desclassificação do primeiro colocado, será convocado o proponente que tiver apresentado o segundo maior valor, seguindo-se essa ordem sucessivamente.
- 2) A critério da comissão, poderão ser exigidos documentos e informações complementares dos interessados, incluindo, se necessário, a realização de visita social conduzida pela equipe técnica da EMCASA.

ITEM 7. Os casos omissos serão resolvidos pela Diretoria da EMCASA.



ANEXO III - PROPOSTA DE LANCE E DADOS DO PROPONENTE

_____, _____, de _____ de _____
(Local) (Dia) (Mês) (Ano)

PARA: EMCASA Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva

REF.: AVISO COMERCIALIZAÇÃO Nº 001/2025

Prezados Senhores,

Encaminho proposta objetivando a aquisição do seguinte imóvel:

Endereço: _____

Lote nº: _____

Quadra nº _____

O valor de minha proposta é de (_____),

Forma de pagamento, assinale o X na opção desejada:

OPÇÃO A: À vista ()

- Caso a totalidade seja paga à vista, será aplicado um desconto de 10% no valor total oferecido.

OPÇÃO B: Entrada à vista (mínimo 30%) e saldo à prazo ()

No caso de OPÇÃO B à prazo:

_____ % (_____ por cento) do valor proposto de entrada à vista e o saldo em _____ (_____) parcelas mensais.

- O mínimo para pagamento à vista é de 30% sob o valor do lote e o prazo máximo do financiamento é de até 180 (cento e oitenta) parcelas. Caso a totalidade seja paga à vista, será aplicado um desconto de 10% no valor total.

Informo, ainda, que visitei o imóvel e estou ciente de sua localização, situação, condições e características.

(Assinatura do proponente)



DADOS DO PROPONENTE:

(O proprietário do imóvel no contrato será o proponente, não será aceito pedido para substituição do proponente)

Nome Completo ou denominação social:

CPF: _____ Documento de identidade: _____

Endereço: _____

Nº _____ Complemento _____ Bairro: _____

Município: _____ CEP: _____

Telefone:(____) _____ E-mail _____



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400



ANEXO IV - DOCUMENTOS A SEREM APRESENTADOS PELO PROPONENTE

1- PESSOA FÍSICA (candidato e cônjuge):

1.1- Cópia da Carteira de Identidade

1.2- Cópia do CPF.

1.3- Prova de Estado Civil:

a- se casado: apresentar a certidão de casamento;

b- se separado ou divorciado: apresentar a certidão de casamento com a averbação da separação ou do divórcio, conforme for o caso;

c- se viúvo: apresentar a certidão de casamento e óbito;

d- se solteiro: apresentar a certidão de nascimento.

1.4- Comprovante de Rendimentos:

a- se assalariado, apresentar:

- os três últimos contracheques (caso tenha hora extra ou outras vantagens, apresentar os seis últimos contracheques).

- Carteira Profissional (cópia das páginas com a foto, qualificação civil, contrato de trabalho, alteração salarial, opção do FGTS, PIS).

b- se não assalariado, apresentar:

- apresentar a declaração de autônomo (ANEXO IV) com assinatura de duas testemunhas.

- Cópia da Carteira de Trabalho e Previdência Social (CTPS) com folhas de identificação e última anotação de contrato de trabalho (se houver) e página seguinte em branco.

c- Aposentado/Pensionista: cópia da Carta de Concessão do Benefício e do último extrato trimestral.

d- Microempreendedor individual (MEI):

- Declaração anual do Simples nacional constando a guia de recolhimento do INSS e o rendimento bruto.

OBSERVAÇÕES:

1. O candidato e cônjuge não poderão possuir restrição cadastral junto ao SPC/SERASA, exceto para pagamento integral à vista.

O candidato e o cônjuge deverão estar com o CPF regular perante a Receita Federal.



ANEXO V
DECLARAÇÃO DE AUTÔNOMO

Eu (nome completo) _____

RG nº _____ CPF nº _____,

residente na Rua _____

nº _____, complemento _____ Bairro _____,

Cidade/Estado _____, CEP _____, venho

por meio desta DECLARAR para os devidos fins, que não mantenho vínculo empregatício com pessoa física ou jurídica mas que exerço atividade autônoma de

_____ e percebo mensalmente

rendimentos no valor de R\$ _____.

Declaro também estar ciente das penalidades legais* a que estou sujeito (a).

_____, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Declarante

(Testemunha 1)

(Testemunha 2)

Nome:

Nome

CPF:

CPF:

*Código Penal – Falsidade Ideológica Art. 299 – “Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante”.

ANEXO VI



Companhia Municipal de Habitação e Inclusão Produtiva - EMCASA
Av. Sete de Setembro, 975 - Costa Carvalho, Juiz de Fora - MG, 36070-000 - Tel.: (32) 3217-1400



DECLARAÇÃO DE CRITÉRIO DE DESEMPATE

Eu (nome completo) _____
RG nº _____ CPF nº _____, residente na
Rua _____
_____, nº
_____, complemento _____ Bairro _____,
Cidade/Estado _____, CEP _____, venho por
meio desta DECLARAR para os devidos fins que me enquadro em algum(ns) do(s) critérios de
desempate mencionados no item “1”, subitem “2”, do Anexo II, qual(is) seja(m):

- () Sou mulher arrimo de família;
() Tenho ____ (quantidade) filho(s) menor(es) de 12 (doze) anos;
() A aquisição do lote servirá para construção de moradia para duas famílias com vínculos de parentesco no mesmo lote.

Declaro, também, que foi entregue toda a documentação comprobatória referente aos critérios de desempate acima descritos, sob pena de nulidade da utilização do critério de desempate.

Declaro, ainda, estar ciente das penalidades legais¹ a que estou sujeito (a).

_____, _____ de _____ de _____.

Assinatura do Declarante

¹ Código Penal – Falsidade Ideológica Art. 299 – “Omitir, em documento público ou particular, declaração que dele devia constar, ou nele inserir ou fazer inserir declaração falsa ou diversa da que devia ser escrita, com o fim de prejudicar direito, criar obrigação ou alterar a verdade sobre fato juridicamente relevante”.



ANEXO VII

DECLARAÇÃO CONJUNTA DE FAMÍLIAS COM VÍNCULO DE PARENTESCO

Através da presente, declaramos que nossas famílias possuem vínculo de parentesco em comum, o qual encontra-se comprovado com base na documentação apresentada e demais razões abaixo explicadas.

Declaramos, ainda, ciência do item “6.2” do anexo I deste Edital e que haverá desconsideração do critério de desempate em questão, caso o vínculo não seja devidamente comprovado.

Declaramos, também, que se não forem construídas moradias para as duas famílias, haverá rescisão unilateral do contrato, por parte da EMCASA, e que estamos cientes das penalidades legais a que estamos sujeitos.

Declaramos, por fim, que somos solidariamente responsáveis pelo pagamento das parcelas referentes ao contrato de compra e venda firmado com a EMCASA.

RAZÕES QUE EXPLIQUEM O PARENTESCO:

Assinatura dos titulares das famílias





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: E5AE-2C9C-9A56-EB62

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ LUCAS CASSAB LOPES (CPF 106.XXX.XXX-11) em 21/07/2025 14:44:46 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ RAPHAEL BARBOSA RODRIGUES DE SOUZA (CPF 276.XXX.XXX-80) em 21/07/2025 15:07:45
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://juizdefora.1doc.com.br/verificacao/E5AE-2C9C-9A56-EB62>