ANEXO II
Alienação de imóvel
ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA

1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente especificação técnica é a alienação do imóvel localizado na Rua Amazonas, nº 36, Centro, Poços de Caldas/MG – de propriedade da DME Energética S.A. – DMEE (doravante "DMEE"), objeto da matrícula nº 26.632, junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Poços de Caldas, Inscrição Cadastral junto à Prefeitura sob o nº 00.10.0017.0005.0000, com as seguintes descrições: lote de terreno nº 11, medindo 30m de frente para a Rua Amazonas, 45,05m de lado, confrontando com os lotes nºs 4 e 5, 35,95m + 3,5m, 2,7m e 5,6m de outro lado, confrontando com os lotes nº 10 e 12 e, 27,3m, 7,3m nos fundos, confrontando com o lote nº 10, perfazendo uma área total aproximada de 1.336,38m², e 814m² de área construída.

1.2. O referido imóvel foi inventariado na tabela IPAC com Grau P2, sendo elemento nº 45 do patrimônio cultural do município, conforme deliberado pelo CONDEPHACT, em 23/11/2016, ata nº 127, nos termos do contido na Lei Municipal 4.409/88.

1.2.1. O imóvel, objeto deste leilão, encontra-se inventariado como bem de interesse artístico e cultural, nos termos da legislação aplicável, estando sujeito a limitações administrativas ao direito de propriedade.

1.2.2. Em razão dessa condição, qualquer intervenção no imóvel, incluindo, mas não se limitando a demolição total ou parcial, reforma, restauração, ampliação, alteração de fachada, modificação de características arquitetônicas, estruturais ou construtivas, bem como eventual mudança de uso, dependerá de prévia e expressa autorização do órgão competente, podendo, inclusive, ser vedada, conforme análise técnica daquele órgão.

1.2.3. O arrematante declara ter pleno conhecimento da situação do imóvel e das restrições decorrentes da legislação de proteção ao patrimônio cultural, comprometendo-se a observar integralmente a legislação aplicável, bem como a

assumir todos os ônus, custos e responsabilidades relacionados à preservação, conservação, manutenção e obtenção das autorizações necessárias.

1.2.4. A DMEE não se responsabiliza por eventuais restrições administrativas, condicionantes ou impedimentos que afetem a utilização, a exploração econômica ou a possibilidade de demolição ou alteração do imóvel, não cabendo ao arrematante alegar desconhecimento dessas condições para fins de desistência, revisão do valor ofertado, indenização ou qualquer outro pleito

1.3. A descrição do imóvel se sujeita a esclarecimentos no curso do processo licitatório para eliminação de distorções, acaso verificadas.

1.4. O imóvel será alienado no estado e condições de conservação e ocupação que se encontra, e sem garantia, não cabendo a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, na constituição, composição ou funcionamento, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação do imóvel, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito dele(s) qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.

1.5. 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.

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

1.7. Cabe ao arrematante a responsabilidade pelo adequado cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhe observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.

1.8. O arrematante fica responsável pelas consequências advindas da inobservância das restrições de cada item, caso haja, quanto ao seu uso, finalidade e/ou destino.

1.9. Fotos do imóvel:
















2. DA VISITA OBRIGATÓRIA

2.1. Será **OBRIGATÓRIA** aos interessados nesta licitação, a realização de visita técnica ao imóvel objeto desta especificação, a fim de verificar as condições reais de infraestrutura e necessidades específicas.

2.2. Esta visita deverá ser agendada por meio dos contatos indicadas no edital, a qual deverá ser realizada em até 03 (três) dias úteis anteriores a data da sessão pública deste processo, com saída da Rua Amazonas, nº. 65, Centro, Poços de Caldas-MG.

Obs: Favor agendar a visita técnica com antecedência dos 03 dias úteis já que esta data se refere somente a realização da visita.

2.3. Na visita técnica acima citada, o profissional deverá estar devidamente credenciado pela empresa interessada, portando consigo Contrato Social da empresa (onde contenha seu nome como proprietário, sócio proprietário e etc.) ou Procuração que o delegue poderes de representação, firmada por responsável legal da empresa, juntamente com o Contrato Social

2.4. É de inteira responsabilidade do arrematante (comprador) verificar o estado de conservação dos imóveis e suas especificações. Sendo assim, a **VISITAÇÃO DO(S) IMÓVEL(IS) É OBRIGATÓRIA**, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame.

3. DO CRITÉRIO DE SELEÇÃO

3.1. O critério de seleção será MAIOR LANCE OFERTADO, observado o valor mínimo de alienação de **R$ 4.126.379,57 (quatro milhões, cento e vinte e seis mil, trezentos e setenta e nove reais e cinquenta e sete centavos).**

4. DO PAGAMENTO

4.1. Conforme informações contidas no Edital, após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do (s) arrematante (s) quanto ao ITEM arrematado.

4.1.1. O pagamento do bem será realizado, em duas etapas:

- 50 % no dia da assinatura do contrato de compra e venda;
- 50% no dia da assinatura da escritura;

5. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

5.1. Após a celebração do contrato de compra e venda, caberá ao arrematante as providências e o pagamento dos custos necessários à transferência do imóvel arrematado, inclusive todas as taxas, impostos e tributos, bem como as despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.

5.2. A DMEE se exime de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos que possam existir nos termos do art. 663 do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer responsabilidade em caso de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro) e ou tributária, relativamente aos bem alienado.

5.3. O arrematante deverá lavrar/assinar a Escritura de Compra e Venda, no prazo de até 90 (noventa) dias corridos, a contar da data da assinatura do contrato de compra e venda, e o descumprimento deste prazo incidirá em penalidade prevista neste Edital.

5.4. O arrematante deverá apresentar o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

5.5. A DMEE não é responsável pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, cabendo ao ARREMATANTE cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.

5.6. Maiores informações e esclarecimentos referentes às especificações do objeto da licitação, favor contatar o Sr. Marcelo Dias Loichate – DIRETOR SUPERINTENDENTE DA DMEE, pelo e-mail mloichate@dmepc.com.br, com cópia para a Comissão de Licitação prevista no edital.

CASSIANO PIRES VILAS BOAS:08310182678
Assinado de forma digital por CASSIANO PIRES VILAS BOAS:08310182678
Dados: 2026.03.10 11:11:08 -03'00'