



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA

SECRETARIA DE GESTÃO, INOVAÇÃO E PLANEJAMENTO

ANEXO III – MINUTA DO CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONTRATO DE PROMESSA COMPRA
E VENDA Nº , QUE FAZEM ENTRE SI
O MUNICÍPIO DE CAPÃO DA
CANOA/RS, E

O MUNICÍPIO DE CAPÃO DA CANOA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob o nº 90.836.693/0001-40, com sede na Av. Paraguassú, 1881, Centro, Capão da Canoa/RS, neste ato representado pelo seu Prefeito Municipal Sr. AMAURI MAGNUS GERMANO, doravante denominado “COMPROMISSÁRIO VENDEDOR”, e o(a), inscrito(a) no CNPJ/MF sob o nº, sediado(a) na, em, doravante designado “COMPROMISSÁRIO COMPRADOR”, neste Ato representado(a) por (nome e função no contratado), conforme atos constitutivos da empresa OU procuração apresentada nos autos, tendo em vista o que consta no Processo nº _____, Leilão nº ____/2024 e em observância às disposições da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei Municipal nº 3.901/2024, resolvem celebrar o presente Termo de Contrato de Compra e Venda de imóvel na área industrial, decorrente do Leilão Eletrônico nº ____/2024, mediante as cláusulas e condições a seguir enunciadas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

O objeto do presente instrumento é a Alienação de bem imóvel localizado no município de Capão da Canoa/RS, conforme LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO DE BEM IMÓVEL, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 3.901, de 16/04/2024, DE ÁREA DE 5.112,00 M², TERRENO URBANO NA AVENIDA PARAGUASSU (LOTES 09 À 19, QUADRA 33, SETOR 365), BAIRRO CENTRO, CAPÃO DA CANOA, RS, CONTENDO BENFEITORIAS, os quais possuem as seguintes características:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE REFERÊNCIA
001	Imóvel – Um terreno urbano, situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m², medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Araribóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Araribóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú. Imóvel inscrito na Matrícula nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.	R\$ 35.681.453,28

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS VINCULAÇÕES

O outorgante comprador recebe por este instrumento particular, a venda do referido imóvel, nos termos do que dispõe a Lei Municipal nº 3.901/2024, Anexo I e II _____ parte integrante do Edital _____ processo de licitação e passam a integrar este contrato.

Nos casos de omissões e dúvidas oriundas do presente Contrato Administrativo de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel Urbano, prevalecem às disposições editalícias do Leilão nº ____/2024 sobre as contratuais. Nos demais casos não previstos em nenhum dos dois instrumentos, devem ser observados os ditames das Lei 14.133/21 e demais legislações aplicáveis à espécie.





São partes integrantes do presente contrato, as quais encontram-se integralmente vinculadas as partes:

Edital de LEILÃO Nº _____/2024;

Demais anexos que vinculam ao Edital.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR E DA POSSE

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, neste ato, declara que recebeu, a posse do imóvel acima caracterizado, no estado em que se encontra, pelo preço certo e ajustado de R\$ xxx.xxx,xx (valor por extenso), de acordo com a Proposta Comercial apresentada no LEILÃO Nº 001/2024, realizada pelo Poder Executivo do Município de Capão da Canoa, Estado do Rio Grande do Sul.

CLÁUSULA QUARTA – DA VIGÊNCIA E FORMA DE PAGAMENTO

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR se obriga a pagar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, pelo imóvel mencionado, o valor total de **R\$ xxxxxx,00 (por extenso)** da seguinte forma:

- a) confessa em favor do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR a dívida acima correspondente ao item 001 do valor que será pago à vista até o 3º (terceiro) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal) **ou**;
- b) parcelado: uma entrada no valor de **R\$ XXX** até o 3º (terceiro) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal); **R\$ 10.000.000,00 (dez milhões)** até o dia 1º de dezembro de 2024; **R\$ 13.681.453,28 (treze milhões, seiscentos e oitenta e um mil e vinte e oito centavos)** até o dia 15 de novembro de 2025.

A vigência do presente contrato será de 12 meses a partir da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado, nos termos da lei 14.133/21, desde que de comum acordo entre as partes com a apresentação de justificativa por parte do comprador.

CLÁUSULA QUINTA – DO INADIMPLEMENTO

O LICITANTE/COMPROMISSÁRIO COMPRADOR promissá que não realizar o devido pagamento no prazo estipulado neste instrumento convocatório estará sujeito à multa de 5% (cinco por cento) do valor da respectiva parcela, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas neste Edital.

O LICITANTE/COMPROMISSÁRIO COMPRADOR que optar pelo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública ao comprador após a quitação integral do imóvel, e em caso de inadimplência posterior a 15 (quinze dias), o Município retomarará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador, abatendo-se do valor pago as multas aplicáveis e procedendo a devolução dos valores remanescentes somente após nova alienação do bem.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO VENDEDOR

- a) Fornecer ao COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, todas as informações relacionadas com o objeto do presente contrato;



- b) fiscalizar e exigir o cumprimento de todas as obrigações do COMPROMISSÁRIO COMPRADOR;
- c) cumprir e fazer cumprir todas as condições do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- d) transferir o título de propriedade e a posse do bem imóvel alienado, nos casos e prazos previstos neste contrato, ficando as custas às suas expensas, sendo que o Arrematante tem pela ciência, nos termos descritos no Edital, que o imóvel encontra-se ocupado por Empresa que detém o direito de posse até a data de 27/11/2025;
- e) disponibilizará um ou mais servidores para apoiar, orientar e auxiliar o arrematante quanto aos procedimentos para a transferência do imóvel, caso seja necessário.

CLÁUSULA SÉTIMA–DAS OBRIGAÇÕES DO COMPROMISSÁRIO COMPRADOR

- a) Prestar os esclarecimentos que forem solicitados pela COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, cujas reclamações se obriga a atender prontamente;
- b) Responsabilizar-se por todos os tributos e demais encargos diretos e indiretos incidentes sobre o imóvel alienado a partir da data de assinatura do presente contrato, os quais deverão ser pagos, nas épocas próprias, pelo COMPROMISSÁRIO COMPRADOR, reservando-se o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação, sob pena de rescisão contratual.
- c) responder, integralmente, por perdas e danos que vier a causar ao COMPROMISSÁRIO VENDEDOR ou a terceiros em razão de ação ou omissão dolosa ou culposa, sua ou de seus prepostos, em virtude da aquisição do imóvel objeto deste contrato;
- d) adimplir todas as suas obrigações, nos termos do processo licitatório e das cláusulas deste Contrato Administrativo;
- e) além de promover os pagamentos, providenciar a transferência do imóvel e o registro da escritura pública junto aos cartórios competentes.
- f) arcar com todos os custos diretos e indiretos relacionados à transferência do imóvel para a sua titularidade, tais como taxas e despesas cartoriais, tributos incidentes sobre a operação e quaisquer outras que se fizerem necessárias;
- g) estar ciente que:
 - g.1) o imóvel encontra-se ocupado por COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel e disposição das benfeitorias até o dia 27.11.2025, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006 (Anexo integrante do TR). Ciente o licitante arrematante que somente tomará posse do bem imóvel após o término do referido prazo, ou seja, a partir de 28.11.2025.
 - g.2) eventuais benfeitorias remanescentes existentes no imóvel por ocasião da posse do arrematante (após 27/11/2025) serão de responsabilidade deste, não sendo responsável o ente Municipal por eventual necessidade de retirada e/ou demolição de quaisquer benfeitorias.

CLÁUSULA OITAVA – DO REGISTRO DO TÍTULO DEFINITIVO

- a) Os procedimentos para a transferência de titularidade do imóvel arrematado se darão após o pagamento



integral do imóvel.

- b) O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR compromete-se, por si e seus sucessores, a providenciar o registro do Título Definitivo (ou da Escritura Pública) junto aos órgãos imobiliários competentes no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da sua emissão (ou outorga), sob pena de rescisão contratual.
- c) A transferência da propriedade do imóvel, bem como a emissão dos documentos e todas as despesas com a confecção de escritura pública e registro do bem no respectivo cartório, correrão por conta do arrematante, observando-se, em todos os casos, as determinações legais constantes na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).
- d) Poderá constar cláusula suspensiva e resolutiva na escritura pública, fazendo-se constar a restrição quanto à data de posse do imóvel, nada impedindo a transferência da propriedade.
- e) Havendo parcelamento do valor da compra, a transferência de propriedade somente ocorrerá após a quitação integral do valor da arrematação.

CLÁUSULA NONA – DAS PENALIDADES

Caso o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR descumpra qualquer das cláusulas constantes do presente contrato, estará sujeito, independentemente da possibilidade de retomada do bem, às seguintes sanções administrativas:

- a) Advertência;
- b) multa Compensatória;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade paraliciar ou contratar;

As sanções previstas nos subitens 9.1.1, 9.1.3 e 9.1.4 do item anterior poderão ser aplicadas juntamente com a subitem 9.1.2, observados os princípios da razoabilidade e proporcionalidade.

As multas serão aplicadas conforme descrição no edital nos termos da Lei nº 14.133/2021

Em caso de aplicação de multa o valor será descontado dos valores pagos pelo arrematante.

Caso o arrematante não tenha efetuado o pagamento do valor do bem, deverá recolher a multa no máximo em 10 (dez) dias a contar da intimação para tal.

Não sendo efetuado o recolhimento da multa no prazo devido, será está inscrita em dívida ativa e cobrada administrativamente ou judicialmente.

Na aplicação das penalidades previstas neste contrato, serão observadas as normas processuais administrativas previstas na Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS PRERROGATIVAS

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR reconhece os direitos do COMPROMISSÁRIO VENDEDOR, relativos ao Presente Contrato e abaixo elencados:

- a) Modificá-lo, unilateralmente, para melhor adequação às finalidades do interesse público, nos termos da Lei n.º 14.133/21;



- b) extingui-lo, unilateralmente, nos casos especificados no inciso XIX do art.92 da Lei nº 14.133/21;
- c) aplicar as sanções motivadas pela inexecução total ou parcial do Contrato;
- d) fiscalização da execução do Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA FISCALIZAÇÃO

Na forma das disposições estabelecidas na legislação vigente, o COMPROMISSÁRIO VENDEDOR designa os servidores Gabriela Borba e Agenor Debiasi para a fiscalização deste Contrato Administrativo, tendo poderes, entre outros, para notificar o COMPROMISSÁRIO COMPRADOR sobre eventual descumprimento dos compromissos assumidos pelo presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DE HABILITAÇÃO

O COMPROMISSÁRIO COMPRADOR deverá observar para que durante toda a vigência do contrato, seja mantida a compatibilidade com as obrigações assumidas, as condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº. 14.133/21 e alterações.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA PROTEÇÃO DE DADOS

É vedado às partes a utilização de todo e qualquer dado pessoal repassado em decorrência da execução contratual para finalidade distinta daquela do objeto da contratação, sob pena de responsabilização administrativa, civil e criminal.

Sem prejuízo da aplicação das normas previstas pela Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011, as partes se comprometem a manter sigilo e confidencialidade de todas as informações - em especial os dados pessoais e os dados pessoais sensíveis - repassados em decorrência da execução contratual, em consonância com o disposto na Lei nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais - LGPD), sendo vedado o repasse das informações a outras empresas ou pessoas, salvo aquelas decorrentes de obrigações legais ou para viabilizar o cumprimento do instrumento contratual.

O dever de sigilo e confidencialidade permanecem em vigor mesmo após a extinção do vínculo existente entre a VENDEDOR e o COMPRADOR, e entre está e seus colaboradores, subcontratados, prestadores de serviço e consultores.

Em atendimento ao disposto na Lei Geral de Proteção de Dados, o VENDEDOR, para a execução do serviço objeto deste contrato, deterá acesso a dados pessoais dos representantes do COMPRADOR, tais como número do CPF e do RG, endereços eletrônico e residencial, e cópia do documento de identificação, os quais serão tratados conforme as disposições da Lei nº 13.709/2018.

O COMPRADOR declara que tem ciência da existência da Lei Geral de Proteção de Dados e se compromete a adequar todos os procedimentos internos ao disposto na legislação com o intuito de proteger os dados pessoais repassados pelo VENDEDOR.

O COMPRADOR fica obrigado a comunicar ao VENDEDOR em até 24 (vinte e quatro) horas qualquer incidente de acessos não autorizados aos dados pessoais, situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação ou qualquer forma de tratamento inadequado ou ilícito, bem como adotar as providências dispostas no art. 48 da Lei Geral de Proteção de Dados.

A comunicação não exime a COMPRADOR das obrigações, sanções e responsabilidades que possam incidir em razão das situações violadoras acima indicadas.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPÃO DA CANOA

SECRETARIA DE GESTÃO, INOVAÇÃO E PLANEJAMENTO

O descumprimento de qualquer das cláusulas acima relacionadas ensejará, sem prejuízo do contraditório e ampla defesa, na aplicação das penalidades cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – PUBLICAÇÃO

Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no art. 94 da Lei 14.133, de 2021, bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao art. 91, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021, e ao art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011, c/c art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – FORO (art.92, §1º)

Fica eleito o Foro da Comarca de Capão da Canoa/RS, para dirimir os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato que não puderem ser compostos pela conciliação, conforme art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21.

Capão da Canoa,

Amauri Magnus Germano
Prefeito Municipal

Commissário Comprador





Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação:

A alienação do imóvel público descrito no *item 5* possui como objetivo a realização de investimentos e serviços públicos a partir dos valores auferidos da venda do imóvel.

A venda será devidamente viabilizada mediante o procedimento licitatório cabível e com respaldo na Lei Municipal nº 3.901, de 16/04/2024, que autoriza o Poder Executivo Municipal a alienação do bem imóvel descrito na matrícula nº 127.994 do Livro 02 do Registro de imóveis de Capão da Canoa/RS, bem imóvel inserido no patrimônio municipal, conforme Anexo I do presente¹.

2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, justificando-se, vez que o Município está em fase de elaboração do documento, possui contudo, a referida autorização legislativa para alienação do bem imóvel.

3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).

A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão da forma eletrônica, tipo maior lance, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que o objeto é a alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal.

Por fim, destaca-se que o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei Federal nº 14.133/2021. Contudo, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro, requer-se a adoção da primeira hipótese.

¹ Matrícula nº 127.994 do Livro 02 do Registro de imóveis de Capão da Canoa/RS.





Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

4. Requisitos da contratação

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os pagamentos deverão ser efetuado através de guia de pagamento emitida pela Secretaria Municipal de Orçamentos e Finanças para conta específica do Ente, à vista ou parcelado nas seguintes condições:

Pagamento integral até o 3º (terceiro) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal) **ou**;

Pagamento Parcelado:

R\$ 12.000.000,00, até o 3º (terceiro) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal);

R\$ 10.000.000,00, até o dia 1º de dezembro de 2024;

R\$ 13.681.453,28, até o dia 15 de novembro de 2025.

Os lances superiores ao valor de referência terão a diferença entre o valor do lance e o valor da avaliação computada no valor da entrada.

Os procedimentos para a transferência de titularidade do imóvel arrematado se darão com a comprovação da quitação integral do imóvel, devendo constar cláusula editalícia de penalização do licitante que não realizar o devido pagamento no prazo estipulado no instrumento convocatório.

Em caso de inadimplência posterior a 15 (quinze dias), o Município retomará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador, abatendo-se do valor pago as multas aplicáveis e procedendo a devolução dos valores remanescentes somente após nova alienação do bem.

Da posse

O bem imóvel encontra-se ocupado pela COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006.



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

Em anexo (Anexo II² do presente), segue o Anexo VI do Termo Aditivo para a adequação do Contrato de Programa nº 008/2006 ao regime de concessão do serviço público, o qual prevê a referida pactuação.

Portanto, deverá constar cláusula editalícia definindo que o licitante arrematante somente tomará posse do bem imóvel após o término do referido prazo, ou seja, após 27.11.2025.

Das benfeitorias

O licitante estará ciente que o imóvel possui benfeitorias que encontram-se ocupadas e sob responsabilidade da empresa acima referida. Portanto, eventuais benfeitorias remanescentes existentes no imóvel por ocasião da posse do arrematante (após 27/11/2025) serão de responsabilidade deste, não sendo responsável o ente Municipal por eventual necessidade de retirada e/ou demolição de quaisquer benfeitorias.

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma *online*, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, destaca-se que o processo licitatório deverá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal como Agente de Contratação, que atuará como Leiloeiro Administrativo nos termos do art. 31, caput da Lei Federal nº 14.133/2023 c/c o artigo 21, II do Decreto Municipal nº 793/2023, com fins a otimização dos recursos públicos.

² Anexo de Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006.





Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

5. Estimativas das quantidades e valor da contratação

A avaliação do imóvel foi realizada através do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL nº 04.2024, Anexo III³ do presente, por servidor técnico do quadro de servidores do Município, o qual estabeleceu o valor de mercado do imóvel, sendo este o critério adotado para delimitar o valor mínimo para a arrematação do imóvel a ser leiloado (valor mínimo da avaliação).

Convém frisar que o valor apurado pelo ente está adequado aos preços praticados no mercado imobiliário, tendo em vista todos os elementos considerados no laudo técnico.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR MÍNIMO
<p>Imóvel – Um terreno urbano, situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m², medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Araribóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Araribóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú.</p> <p>Imóvel inscrito na Matrícula nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.</p>	R\$ 35.681.453,28

³ Laudo de Avaliação nº 04.2024





Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

6. Descrição da solução

Conforme Lei Federal nº 14.133/2021, a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021 vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, restando estabelecida a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. Ainda, atendidos os pressupostos do artigo 76 *caput* e seu inciso I diante da autorização legislativa (Lei Municipal nº 3.901, de 16/04/2024) e a avaliação prévia do bem.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

Em conformidade com as características e peculiaridades de comercialização do imóvel no mercado, o objeto será composto por item indivisível, único elemento para alienação.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir em novos empreendimentos, fornecer serviços e equipamentos públicos, atrair novos investidores e gerar mais empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de desenvolvimento ao município.

9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:

Cientificar a COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel até o dia 27 de novembro de 2025, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006, acerca do procedimento licitatório para exercício do direito de preferência, querendo.

Advertir o comprador/arrematante sobre a obrigatoriedade e observância do cumprimento dos prazos



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

acima referido.

Realizar a capacitação de servidores que atuarão no referido procedimento licitatório.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não cabe ao presente objeto.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não cabe ao presente objeto.

12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar o bem imóvel mencionado na tabela do *item 5* deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal nº 793, de 27 de dezembro de 2023 que, dentre outros, regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade de leilão.

Capão da Canoa, 29 de Agosto de 2024.

Secretário de Gestão, Inovação e Planejamento.



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS.

TERMO DE REFERÊNCIA

1. Definição do objeto, incluídos sua natureza, os quantitativos, o prazo do contrato e, se for o caso, a possibilidade de sua prorrogação.

1.1 – OBJETO: Leilão Público Eletrônico, com respaldo na Lei Municipal nº 3.901, de 16/04/2024, de imóvel público situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m², medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Ararigbóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Ararigbóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú, matriculado sob o nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS, consoante o memorial descritivo, planta do imóvel e matrícula (Anexo I e II do presente).

1.2 – ITENS COM QUANTIDADE:

Qtd.	Descrição	Unidade
1	Imóvel – Um terreno urbano, situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m ² , medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Ararigbóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Ararigbóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú. Imóvel inscrito na Matrícula nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.	Maior lance por item

1.3 - PRAZO DO CONTRATO/ATA: 12 meses.

1.4 - POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO: Sim, nos termos da Lei 14.133/21.

2. Especificação do produto (catálogo eletrônico de padronização):

O item não está no catálogo eletrônico de padronização do ente que encontra-se em fase de elaboração, bem como por ser um bem patrimonial com descrição única.

A especificação dele é: Imóvel – Um terreno urbano, situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m², medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Ararigóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Ararigóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú.

Imóvel inscrito na Matrícula nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.

3. Fundamentação da contratação:

A fundamentação está prevista no ETP do processo com respaldo na Lei Municipal nº 3.901, de 16/04/2024 e no Decreto Municipal nº 793, de 27 de dezembro de 2023.

4. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto

Conforme Lei nº 14.133/2021, a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021 vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, restando estabelecida a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de *plataforma online*, ou de forma presencial se comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, destaca-se que o processo licitatório deverá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal como Agente de Contratação, que atuará como Leiloeiro Administrativo nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023 c/c § 3º do artigo 21, do Decreto Municipal nº 793/2023, com fins a otimização dos recursos públicos.

5. Requisitos da contratação

5.1 Poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas. O participante, representante da empresa, deverá portar PROCURAÇÃO, caso não seja proprietário da empresa.

5.2 Condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei nº. 14.133/21 e alterações.

5.4 Da posse

O bem imóvel encontra-se ocupado pela COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006.

Em anexo (Anexo III), segue o Anexo VI do Termo Aditivo para a adequação do Contrato de Programa nº 008/2006 ao regime de concessão do serviço público, o qual prevê a referida pactuação.

Portanto, deverá constar cláusula editalícia definindo que o licitante arrematante somente tomará posse do bem imóvel após o término do referido prazo, ou seja, após 27.11.2025.

5.5 Das benfeitorias

O licitante estará ciente que o imóvel possui benfeitorias que encontram-se ocupadas e sob responsabilidade da empresa acima referida. Portanto, eventuais benfeitorias remanescentes existentes no imóvel por ocasião da posse do arrematante (28/11/2025) serão de responsabilidade deste, não sendo responsável o ente Municipal por eventual necessidade de retirada e/ou demolição de quaisquer benfeitorias.

5.6 Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá

apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei nº 14.133/2021.

5.7 O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma *online*, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

5.8 Por fim, destaca-se que o processo licitatório deverá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal como Agente de Contratação, que atuará como Leiloeiro Administrativo nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, com fins a otimização dos recursos públicos.

5.9 A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 14.133 e alterações. *“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”*. (Decreto, Lei 4.657/42, LINDB).

5.10 A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições do Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

6. Gestão do contrato: Acompanhará os procedimentos necessários posteriores à licitação, bem como exercerão a fiscalização do contrato, a servidora Gabriela Borba e Agenor Debiasi, bem como outros servidores, se necessário, por designação do gestor competente.

7. Critérios de pagamento

Os pagamentos deverão ser efetuado através de guia de pagamento emitida pela Secretaria Municipal de Orçamentos e Finanças para conta específica do Ente, à vista ou parcelado nas seguintes condições:

Pagamento integral até o 3º (terceiro) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal) ou;

Pagamento Parcelado:

R\$ 12.000.000,00, até o 3º (terceiro) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal);

R\$ 10.000.000,00, até o dia 1º de dezembro de 2024;

R\$ 13.681.453,28, até o dia 15 de novembro de 2025.

Os lances superiores ao valor de referência terão a diferença entre o valor do lance e o valor da avaliação computada no valor da entrada.

Os procedimentos para a transferência de titularidade do imóvel arrematado se darão com a comprovação da quitação integral do imóvel, devendo constar cláusula editalícia de penalização do licitante que não realizar o devido pagamento no prazo estipulado no instrumento convocatório.

Em caso de inadimplência posterior a 15 (quinze dias), o Município retomará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador, abatendo-se do valor pago as multas aplicáveis e procedendo a devolução dos valores remanescentes somente após nova alienação do bem.

8. Forma e critérios de seleção do arrematante

Poderá participar do processo licitatório, leilão do tipo maior lance ou oferta, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei nº 14.133/2021 e que ofereça maior lance, igual ou superior ao valor de avaliação.

O licitante interessado em participar do leilão eletrônico deverá se **credenciar previamente no sistema eletrônico** www.portaldecompraspublicas.com.br, dentro do prazo previsto no edital.

Parágrafo único. O credenciamento aqui tratado constitui requisito indispensável para a participação na licitação, responsabilizando-se o licitante por qualquer transação efetuada diretamente ou por seu representante no sistema eletrônico, não cabendo ao provedor do Sistema ou ao Departamento de Compras e Licitações a responsabilidade por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros não autorizados.

9. Estimativas do valor da contratação:

O preço inicial do bem imóvel foi estabelecido através do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL nº 04.2024, Anexo IV da presente, por servidor técnico do quadro de servidores do Município, o qual estabeleceu o valor de mercado do imóvel, sendo este o critério adotado para delimitar o valor mínimo para a arrematação do imóvel a ser leiloadado (valor mínimo da avaliação), qual seja, o valor de R\$ 35.681.453,28 (trinta e cinco milhões, seiscentos e oitenta e um mil, quatrocentos e cinquenta e três reais e vinte e oito centavos).

10 - Adequação orçamentária

Não cabe ao presente objeto, pois se trata de alienação de bem imóvel não tendo despesas por parte do município, ficando com créditos em resultado desta.

11 - Da formalização do Instrumento Contratual - em até três dias após a homologação do certame.

12 - Indicação dos locais e prazos de entrega do objeto e das regras para recebimentos provisório e definitivo:

12.1 Os procedimentos para a transferência de titularidade do imóvel arrematado se darão com a devida confirmação da quitação do bem, estimando-se um prazo de até 30 dias úteis para finalização do procedimento, não havendo intercorrências extraordinárias.

12.2. O arrematante deverá providenciar a confecção da escritura pública de compra e venda junto ao Cartório de Ofício de Notas, e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis, observando, em todos os casos, as determinações legais constantes na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

12.3. A Secretaria responsável pelos imóveis do Município de Capão da Canoa, disponibilizará um ou mais servidores para apoiar, orientar e auxiliar o arrematante quanto aos procedimentos para a transferência do imóvel, caso seja necessário (item 6 do presente).

13. Especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica:

Não cabe ao presente objeto.

Capão da Canoa, 29 de agosto de 2024.

Secretário de Gestão, Inovação e Planejamento.



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 9E3C-B91B-DE94-529B

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

- ✓ CLÉCIO JOSÉ DE ARAÚJO (CPF 255.XXX.XXX-34) em 29/08/2024 18:09:54 (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://capodacanoa.1doc.com.br/verificacao/9E3C-B91B-DE94-529B>