



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.

– **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 m<sup>2</sup>, 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, matrícula do 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).

#### – 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 <sup>2</sup> , 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

- **PRAZO DO CONTRATO/ATA:** 24 meses.

- **POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO:** Sim, nos termos da Lei Federal nº 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 m<sup>2</sup>, 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.

## **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 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.

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 Federal 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**

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

Condições de habilitação e qualificação exigidas para a contratação, conforme a Lei Federal 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 ocupada 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 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, com fins a otimização dos recursos

públicos.

A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei Federal nº 14.133 e alterações. *“Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”*. (Decreto, Lei nº 4.657/42, LINDB).

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 5º (quinto) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal) ou;

Pagamento Parcelado:

a) uma entrada no valor de **R\$ 12.681.453,28 (doze milhões, seiscentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais com vinte e oito centavos)** até o 5º (quinto) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal);

b) O restante em 23 parcelas mensais de **R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais)**, sendo que a segunda parcela terá vencimento até 30 dias após o pagamento da primeira parcela, nos meses seguintes no mesmo dia.

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 Federal 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](http://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 leiloado (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 serão 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, 12 de novembro de 2024.

Secretário de Gestão, Inovação e Planejamento.