



## TERMO DE REFERÊNCIA

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XXIII c/c art. 40, § 1º

### TERMO DE REFERÊNCIA Nº 01/2024

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

I – **OBJETO:** LEILÃO PÚBLICO PRESENCIAL DE BEM IMÓVEL CONFORME LEI COMPLEMENTAR Nº 118/2023 DE 28 DE SETEMBRO DE 2020 DE FRAÇÃO DE ÁREA DE 10.619,00 M<sup>2</sup> DE PARTE DO LOTE RURAL Nº 406 E Nº 393, DA SECÇÃO OURO, COM ÁREA TOTAL DE 39.284,00 M<sup>2</sup>, LOCALIZADO NA LINHA BARRINHAS, INTERIOR DO MUNICÍPIO DE JARDINÓPOLIS, CONTENDO DUAS BENFEITORIAS.

#### II – ITENS COM QUANTIDADE:

Qtd.	Descrição	Unidade
1	FRAÇÃO DE ÁREA DE 10.618,00M <sup>2</sup> (dez mil seiscentos e dezoito metros quadrados) de Parte do Lote Rural nº 406 e nº 393, da Secção Ouro, com área total do imóvel de 39.284,00m <sup>2</sup> (trinta e nove mil duzentos e oitenta e quatro metros quadrados), em condomínio, localizado na linha Barrinhas, interior do município de Jardinópolis, matrícula do imóvel nº 4.327, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Coronel Freitas-SC., contendo duas benfeitorias (barracões industriais) com as seguintes dimensões:  i) Barracão Industrial, com área total de 1.003,25m <sup>2</sup> (um mil e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados) - ano da edificação: 2009- número de patrimônio 4581:	Maior lance por item



	ii) Barracão Industrial com área de 806,34m <sup>2</sup> (oitocentos e seis metros e trinta e quatro centímetros quadrados) ano edificação: 2004 – número do patrimônio 3473.	
--	---	--

III - **PRAZO DO CONTRATO/ATA:** Prazo de até 10 (dez) meses caso o pagamento seja feito de forma parcelada.

IV - **POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO:** Não se aplica ao presente objeto.

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

O item não está no catálogo eletrônico de padronização por ser um bem patrimonial com descrição única.

A especificação dele é:

FRAÇÃO DE ÁREA DE 10.618,00M<sup>2</sup> (dez mil seiscentos e dezoito metros quadrados) de Parte do Lote Rural n° 406 e n° 393, da Secção Ouro, com área total do imóvel de 39.284,00m<sup>2</sup> (trinta e nove mil duzentos e oitenta e quatro metros quadrados), em condomínio, localizado na linha Barrinhas, interior do município de Jardinópolis, matrícula do imóvel n° 4.327, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Coronel Freitas-SC., contendo duas benfeitorias (barracões industriais) com as seguintes dimensões:

i) Barracão Industrial, com área total de 1.003,25m<sup>2</sup> (um mil e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados) - ano da edificação: 2009- número de patrimônio 4581:

ii) Barracão Industrial com área de 806,34m<sup>2</sup> (oitocentos e seis metros e trinta e quatro centímetros quadrados) ano edificação: 2004 – número do patrimônio 3473.

## 3. Fundamentação da contratação:

A fundamentação está prevista no ETP N° 01/2023 do processo com base no disposto na Lei Complementar Federal n° 14.133/2021, Lei Complementar Municipal n° 118/2023 e Decreto Municipal n° 6.481/2023.



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

Conforme lei 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.

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

O processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal, nomeado como Leiloeiro Administrativo, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2021, 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.

#### **5. Requisitos da contratação**

- 5.1 Poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas munidas dos seguintes documentos: PESSOA FÍSICA MAIOR DE 18 ANOS: Identidade e CPF (originais); PESSOA JURÍDICA: C.N.P.J. e Inscrição Estadual. O participante, representante da empresa deverá portar PROCURAÇÃO, com firma reconhecida em cartório, caso não seja proprietário da empresa.
- 5.2 Não poderão participar do leilão Pessoas Físicas e Jurídicas que se encontrem sob falência, recuperação judicial ou extrajudicial, liquidação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, dissolução bem como as que tenham sido declaradas inidôneas pela Administração Pública, direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal ou que estejam cumprindo sanção de suspensão temporária de participação em licitação ou impedidas de contratar.
- 5.3 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).



- 5.4 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.
- 5.5 Ressaltamos que o bem imóvel/Benfeitoria - Barracões Industriais encontram-se ocupados por Empresa que detém o direito de uso, por meio de contrato de concessão, nos termos do Contrato Administrativo nº 115/2017, com prazo de vigência até a data de 03/10/2027 e Contrato Administrativo nº 050/2020, com prazo de vigência até a data de 28/09/2030. Por isso, deverá constar cláusula editalícia definindo que, em caso de negativa do Concessionário pela rescisão amigável, o comprador/arrematador somente tomará posse do bem imóvel após o término da vigência dos contratos, tendo em vista a garantia de segurança jurídica contratual e evitar prejuízo a terceiro.
- 5.6 Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 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 14.133/2021.

#### **6. Gestão do contrato:**

O gestor do contrato será o Sr. Ivan Tonini, secretário da Administração e o fiscal de contrato será o funcionário público Cléber da Silva.

#### **7. Critérios de pagamento**

O pagamento do valor referente a arrematação, obrigatoriamente deverá ser efetuado via transferência bancária. Os dados bancários do comitente serão fornecidos em hora oportuna.

A forma de pagamento poderá ser à vista ou parcelado em até 10 (dez) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do bem.

Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública ao comprador após a quitação integral do imóvel, e em caso de inadimplência, o Município retomará o bem, sem



direito a quaisquer indenizações ao Comprador, servido o valor pago a título de multa compensatória/contratual.

### **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 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, dentro do prazo previsto no edital, apresentando os seguintes documentos:

I - documentos de identificação de pessoa física ou jurídica.

II - declaração de Inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública;

III - Pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, estando ciente pela necessidade de manutenção das condições da contratação durante toda a execução do contrato até seu pagamento;

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 Licitações e Contratos 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 de 3 (três) laudos técnicos e aprovado pela Câmara Municipal de Jardinópolis pela Lei Complementar Nº 118/2023, no valor de R\$1.054.000,00 (um milhão e cinquenta e quatro mil reais) e será definido através do maior lance ou oferta proposta entre os arrematantes.



### **10. Adequação orçamentária**

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

### **11- Da formalização do Instrumento Contratual**

O contrato administrativo poderá ser formalizado devendo conter, dentre as cláusulas previstas no edital, a forma de pagamento, se à vista ou parcelado, bem como as eventuais restrições quanto a outorga da escritura pública e da posse do imóvel, considerando que os imóveis são objeto de contrato de concessão de uso.

Também deverá constar cláusula que contemple a previsão de multa em caso de descumprimento contratual.

Por fim, deverá seguir o disposto no art. 89 e seguintes da Lei 14.133/2021 quanto a formalização do contrato.

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

Os Barracões Industriais encontram-se ocupados por Empresa que detém o direito de uso, por meio de contrato de concessão, nos termos do Contrato Administrativo nº 115/2017, com prazo de vigência até a data de 03/10/2027 e Contrato Administrativo nº 050/2020, com prazo de vigência até a data de 28/09/2030.

Portanto, deverá constar cláusula editalícia definindo que, em caso de negativa do Concessionário pela rescisão amigável, o comprador/arrematador somente tomará posse do bem imóvel após o término da vigência dos contratos, tendo em vista a garantia de segurança jurídica contratual e evitar prejuízo a terceiro. Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, salvo se o arrematante estiver munido de procuração pública (com firma de ambos reconhecida em cartório e que será retida pelo(a) Leiloeiro(a).



Estado de Santa Catarina  
Município de Jardinópolis  
PREFEITURA MUNICIPAL

---

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

Não cabe ao presente objeto.

Jardinópolis – SC, 02 de janeiro de 2024.

---

EDUARDO LUIZ COSSETIN  
Assistente Administrativo