

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO.

1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a VENDA DE BEM IMÓVEL de propriedade do Município de Capivari/SP.

2. DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.

2.1 O objeto do presente procedimento licitatório é composto por:

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL MÉDIO	VALOR TOTAL
1	Imóvel Gleba, denominada "GLEBA 5B2" (CINCO B DOIS), situada no Bairro Ribeirão, neste município de Capivari, Estado de São Paulo, com área superficial de 7.978,31 m ² (sete mil novecentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros), objeto da Matrícula nº 65.171.	R\$ 1.539.813,63	R\$ 1.539.813,63

2.2 O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar, inclusive com suas aceções físicas.

2.3 A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º, artigo 500, do Código Civil.

2.4 Conforme previsto na Lei Municipal nº. 6.553/2023 e suas alterações, ficam autorizadas as alienações dos imóveis remanescentes no Distrito Industrial I - Honorina de Almeida Pacheco e do DIC II - Dr. Jovenil Forti, para instalação de novas indústrias.

3. DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO.

3.1 A modalidade de licitação adotada é a de **Leilão Presencial**, conforme previsto no artigo 31 Lei Federal nº. 14.133/2021 e Decreto Municipal nº. 7459/2024.

3.2 Justificativa para a escolha da modalidade presencial:

Em se tratando de alienação de bens imóveis destinados exclusivamente para fins industriais e de alto valor agregado, a designação de leiloeiro entre os servidores municipais e a opção pela modalidade presencial se dá pela busca incansável do melhor interesse público no que tange principalmente ao princípio da

economicidade (economia de aproximadamente 10% da comissão que obrigatoriamente se pagaria para leiloeiro oficial contratado, que resultaria, no caso em comento em aproximadamente R\$ 153.981,36, isso se levarmos em conta o valor mínimo da licitação, valor esse que pode ser acrescido como valor agregado no lance) e do princípio da motivação, por estarmos tratando de imóveis industriais, onde o maior benefício para o Poder Público não está tão somente no maior valor obtido com os lances, mas sim no interesse público sobre as receitas fiscais e empregabilidade, que boas e renomadas empresas podem trazer para o município, dentre tantos outros que deixaremos de apontar por ora.

O motivo da escolha de servidor público como leiloeiro, ocorre pelo fato do município não dispor no momento de sítio eletrônico para realizar Leilões, ademais em se tratando do interesse do município em fomentar atividades industriais com o referido Leilão, é de boa prática o contato mais estreito com as empresas interessadas na arrematação da referida área industrial.

Sendo assim entendemos por suficiente e justificado a escolha da modalidade:

4. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL.

- 4.1 A licitação será regida nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021 e Decreto Municipal nº. 7459/2024.
- 4.2 A alienação do imóvel foi autorizada pela Lei Municipal nº. 6.553/2023 e suas alterações.

5. DA JUSTIFICATIVA.

5.1 O Município de Capivari/SP, visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como a arrecadação de recursos financeiros e para demandas de investimentos, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação aos imóveis públicos, utiliza a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos seus objetivos, fomentando ainda as atividades econômicas, geração de empregos e aumento de receita para o Município.

5.2 Note-se que o Município detém o domínio de milhares de imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, na forma prevista pelo Código Civil, em seu artigo 99, III. Dessa forma, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração.

5.3 Nessa esteira, o presente Termo de Referência trata do procedimento de venda de imóvel que integra o patrimônio municipal e se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de destinação prevista no Código Civil, em seu artigo 101, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.



5.4 Além disso, o mesmo imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, pode acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.

5.5 Assim sendo, na forma prevista pelo Código Civil, artigo 101, bem como pela Lei Municipal nº. 6.553/2023 e suas alterações, o Município de Capivari entendeu pela venda do(s) imóvel(is) relacionados no item 2.1 deste Termo de Referência, visando promover sua destinação produtiva, levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação em mercado privado, objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados, além da geração de empregos e receitas fiscais ao município.

6. DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA.

6.1 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.

6.2 Em atendimento ao que dispõe o artigo 76 da Lei 14.133/21, procedeu-se à(s) avaliação(ões) do(s) bem(ns) a ser(em) alienado(s).

6.3 O valor mínimo a ser admitido para fins de lance mínimo é no montante de R\$ 1.539.813,63 (um milhão quinhentos e trinta e nove mil oitocentos e treze reais e e sessenta e três centavos).

7. DA CAUÇÃO.

7.1 Será exigido do licitante declarado vencedor, a imediata comprovação do recolhimento da quantia correspondente a 10% (dez por cento) do valor mínimo a ser admitido para fins de lance mínimo, ou seja, R\$ 153.981,36 (cento e cinquenta e três mil novecentos e oitenta e um reais e trinta e seis centavos), a título de caução.

7.2 Após realizado o pagamento da parcela inicial do item 9.2, o valor caucionado será devolvido ao licitante vencedor.

7.3 Caso haja o inadimplemento do item 9.2 ocorrerá a perda do valor caucionado para o erário.

7.4 Aos licitantes não vencedores o valor caucionado será devolvido no prazo legal após requerimento.

8. DA VISITA TÉCNICA.



8.1 A visita técnica para conhecimento pleno do(s) imóvel(is) objeto(s) da presente licitação será obrigatória ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

8.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação, pelo telefone (19) 3492-8870 e/ou pelo e-mail: sde@capivari.sp.gov.br e será realizada no seguinte endereço: *Imóvel Gleba, denominada "GLEBA 5B2" (CINCO B DOIS), situada no Bairro Ribeirão, neste município de Capivari, Estado de São Paulo, com área superficial de 7.978,31 m² (sete mil novecentos e setenta e oito metros e trinta e um centímetros), objeto da Matrícula nº 65.171.*

8.3 O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

8.4 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

8.5 A visita técnica será obrigatória, contudo, deverá ser assinada pelo interessado a declaração de conhecimento dos imóveis nos termos do item 8.6.

8.6 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

8.7 Deverá o licitante vencedor detentor do maior lance apresentar imediatamente ao agente de contratação o termo de visita técnica devidamente assinado pelo licitante vencedor e pelo Servidor Público que acompanhou a visita, sob pena de desclassificação.

9. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.

9.1 O pagamento será efetuado nos moldes do Edital e o preço mínimo da venda é o constante no item 6.3 deste Termo de Referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.

9.2 Será exigido do licitante vencedor, após a adjudicação da venda publicada no Diário Oficial do Município de capivari, o pagamento total do valor de R\$ 1.539.813,63, no prazo de 24 (vinte e quatro) horas.



9.3 É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando contratação futura do crédito imobiliário.

9.4 Após 48 (quarenta e oito) horas da publicação da adjudicação, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Município nos moldes do item 7.3.

9.5 Não serão aceito pagamento por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista no edital.

9.6 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será imitido na posse do imóvel após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no Edital.

10. DA TRANSFERÊNCIA.

10.1 A posse do(s) imóvel(is) será(ão) transmitida(s) ao comprador somente após a celebração e assinatura do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no Edital de licitação.

10.2 Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o(s) imóvel(is), com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome da Prefeitura Municipal de Capivari ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência da titularidade, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

10.3 A Escritura Pública de Compra e Venda do(s) imóvel(is) deverá ser lavrada no Cartório de Notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento total da alienação, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de até 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do Cartório.

10.3.1 A Escritura Pública de Compra e Venda do(s) imóvel(is) será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contados da quitação do valor total do contrato, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.

10.3.2 No prazo de até 60 (sessenta) dias úteis após registro da Escritura, o comprador deverá fornecer à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome.



10.4 Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o(s) imóvel(is), desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

10.5 É proibido ao promitente comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o(s) bem(ns) adquirido(s) neste processo, antes que seja registrada a Escritura Pública de transferência do(s) imóvel(is).

10.6 No caso de transferência do(s) imóvel(is) por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório, devendo também fornecer uma cópia para a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação.

11. DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR.

11.1 Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre os imóveis.

11.2 Após a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, com a devida quitação, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis e a Prefeitura.

11.3 Cumprir os prazos de transferência apontados no item 10, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela Prefeitura Municipal, por intermédio da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação.

11.4 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro da(s) Escritura(s) Pública(s) dos imóveis, bem como adotar todas as providências descritas no Edital e em Lei.

11.4.1 A iniciativa necessária à lavratura da Escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

11.4.2 As despesas incidentes sobre o(s) imóvel(is) relativas às averbações e aos registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do(s) imóvel(is), correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

1



11.4.3 As regularizações e transferências do(s) imóvel(is) perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Município de quaisquer ônus / providências pertinentes.

11.4.4 O licitante vencedor deverá apresentar imediatamente ao agente de contratação após ser declarado vencedor, documentos oficiais demonstrando ter no mínimo 70 (setenta) funcionários registrados e ou contratados pessoa jurídica no momento da homologação, sob pena de desclassificação.

11.4.5 O licitante vencedor deverá dar início às obras no objeto da alienação no prazo de até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após a assinatura do contrato e iniciais suas atividades econômicas no município em até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias após o início das obras.

11.4.5.1 Os prazos estabelecidos no item 11.4.5 poderão ser prorrogados uma vez, por igual período mediante pedido escrito do arrematante ao Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação, que decidirá conforme interesse público existente no momento da solicitação.

11.4.6 O licitante vencedor deverá apresentar imediatamente após ser declarado vencedor documentos demonstrando capital social integralizado de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) ou maior, apresentando juntamente a carteira CRC (Conselho Regional de Contabilidade) do responsável técnico, sob pena de desclassificação.

11.4.7 Em caso de qualquer dúvida referente à documentação do vencedor, deverá ser suspenso o leilão e consultada a Comissão de Desenvolvimento Econômico, para sua deliberação.

Capivari, 31 de julho de 2025

JOSÉ MURILO CASTELLANI

Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo e Inovação