



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

1

TERMO DE REFERÊNCIA

1. DO OBJETO

1.1. Alienação de 04 (quatro) lotes de terrenos urbanos, nos termos da Lei Municipal nº 5.728, de 23 de agosto de 2023, sendo eles:

- a) lote 01 da quadra 04 do Conjunto habitacional Júlio Ferrari, matrícula 38.262 do CRI local;
- b) lote 02 da quadra 04 do Conjunto habitacional Júlio Ferrari, matrícula 38.263 do CRI local;
- c) lote 03 da quadra 04 do Conjunto habitacional Júlio Ferrari, matrícula 38.264 do CRI local;
- d) lote 04 da quadra 04 do Conjunto habitacional Júlio Ferrari, matrícula 38.265 do CRI local;

2. INTRODUÇÃO

2.1. A Lei Municipal nº 5.728, de 23 de agosto de 2023, autorizou a alienação mediante venda, através de procedimento licitatório, 05 (cinco) lotes de terrenos urbanos, a serem desmembrados do imóvel objeto da matrícula n.º 21.590 do Oficial de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista.

2.2. O imóvel objeto da matrícula n.º 21.590 do Oficial de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista foi desmembrado em 05 (cinco) lotes, dando origem as matrículas 38.262, 38.263, 38.264, 38.265 e 38.266, todas do Oficial de Registro de Imóveis de Lençóis Paulista.

2.3. Os lotes objeto de venda estão situados em uma área que originalmente foi designada como Sistema de Lazer, que foi desafetada nos termos da Lei Municipal nº 5.728, de 23 de agosto de 2023, a fim de possibilitar a formação e alienação de lotes para atividades comerciais.

2.4. Conforme justificativas elencadas no Projeto de Lei Nº 146/2022, que deu origem a Lei Municipal nº 5.728/2023, a área dos lotes se localiza dentro da ZPC-01 (Zona Preferencialmente Comercial), conforme definido no Plano Diretor, razão pela qual a destinação comercial se mostrou como medida mais adequada.

3. JUSTIFICATIVA

3.1. Os imóveis serão alienados para implantação de lotes comerciais, cujos os recursos obtidos com a venda serão revertidos em implantação de obras de drenagem e galerias pluviais, conforme exigência do parágrafo único do artigo 4º da Lei Municipal nº 5.728/2023.

3.2. O Município possui demanda para obras de drenagem e galerias pluviais, porém, não há recursos suficientes para execução das mesmas.

3.3. Por se tratar de área localizada dentro de Zona Preferencialmente Comercial, descrita no Plano Diretor, a alienação dos lotes para fins comerciais atenderá aos preceitos da legislação urbanística, cumprindo com a destinação estabelecida para o local.

3.4. Embora a Lei Municipal nº 5.728/2023 tenha autorizado a alienação de 05 (cinco) lotes, somente serão alienados 04 (quatro) lotes, tendo em vista que o lote 05 da quadra 04 do Conjunto



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

2

habitacional Júlio Ferrari, será utilizado para projeção da Rua Degleir Adalberto Martins Tangerino.

4. EXIGÊNCIAS

4.1. Deverá constar no edital de licitação e na Escritura Pública de Compra e Venda que a alienação dos lotes será para finalidade única e exclusiva de implantação de edificações ou atividades comerciais, sendo vedada a instalação de edificações de fins residenciais e industriais, ou outra causadora de impactos negativos à vizinhança, nos termos do artigo 7º da Lei Municipal nº 5.728/2023.

4.2. Os lotes serão alienados em caráter “*AD CORPUS*” (Art. 500 § 3º do Código Civil), não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da alienação, abatimento de preço ou complemento de área, por eventual divergência entre o que constar na descrição do imóvel (Lei Municipal nº 5.728/2023) e a realidade existente.

4.3. Os lotes poderão ser adquiridos por pessoas físicas ou jurídicas, desde que seja dada destinação comercial ao imóvel.

5. DOS VALORES E CONDIÇÕES DA LICITAÇÃO

5.1. Nos termos do artigo 5º da Lei Municipal nº 5.728/2023, prevalecerá, como vencedora, a proposta de maior valor monetário, o qual não poderá ser inferior ao preço mínimo estabelecido nas avaliações.

5.2. O vencedor efetuará o pagamento à vista ou de forma parcelada, com sinal de 10% (dez por cento) do valor da proposta no ato da alienação e o restante dividido em até 120 (cento e vinte) meses.

5.3. A segunda parcela será quitada em até 90 (noventa) dias após o pagamento do valor correspondente ao sinal, vencendo-se as demais todo dia 15 (quinze) de cada mês.

5.4. Os valores das parcelas vincendas serão atualizados anualmente, utilizando-se o índice IPCA/IBGE (Índice de Preços ao Consumidor Amplo/Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou outro que venha a substituí-lo.

5.5. Ocorrendo empate adotar-se-á um dos seguintes critérios:

- a) havendo empate entre propostas, sendo uma para pagamento à vista e outra para pagamento a prazo, prevalecerá a proposta para pagamento à vista;
- b) havendo empate entre propostas para pagamento a prazo prevalecerá a de menor prazo para pagamento;
- c) havendo empate entre propostas, sendo todas à vista ou todas a prazo, com o mesmo prazo, decidir-se-á por sorteio, para o qual todos os licitantes serão convidados.

5.6. Na hipótese de inadimplemento da parcela, será aplicada multa de 0,33% (trinta e três



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

centésimos por cento) ao dia, até o limite de 10% (dez por cento), acrescidos de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

5.7. O inadimplemento de 03 (três) parcelas, consecutivas ou não, acarretará na rescisão do contrato, sem direito a indenização em relação as parcelas pagas.

5.8. O contrato a ser lavrado com o adquirente obedecerá às normas do procedimento licitatório estabelecidas na Lei Federal 14.133/21, bem como as contidas no Código Civil Brasileiro.

5.9. Todas as despesas decorrentes da venda dos imóveis, referente à lavratura de escritura e registro na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, correrão exclusivamente por conta do adquirente.

5.10. A Escritura Pública de Compra e Venda somente poderá ser lavrada após a quitação total do valor do contrato.

6. OBRIGAÇÕES

6.1. DO MUNICÍPIO ALIENANTE

6.1.1. Entregar o lote devidamente registrado livre de quaisquer gravames, débitos de natureza fiscal, trabalhista ou cível, entre eles impostos, taxas, emolumentos, dentre outros, até a imissão do Município na posse do imóvel, respondendo, inclusive, pelos efeitos de eventual evicção;

6.1.2. Permitir a vistoria do imóvel objeto do contrato aos interessados, antes da imissão da posse;

6.1.3. Transferir a posse do imóvel, na data estipulada no contrato;

6.1.4. Responsabilizar-se pelo pagamento de eventuais débitos relativos ao imóvel até a transferência da posse;

6.1.5. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados do pagamento do valor integral do contrato;

6.2. DO ADQUIRENTE

6.2.1. Efetuar o pagamento do valor na forma e condições estabelecidas no Contrato;

6.2.2. Realizar o pagamento de todas as despesas e tributos necessários à formalização, escrituração, registro e averbação do negócio jurídico nos órgãos e cartórios competentes;

6.2.3. Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel, a ser lavrada por Tabelião em Cartório de Notas, no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos, contados do pagamento do valor integral do contrato;

6.2.5. Arcar com todas as despesas relativas ao imóvel após a imissão na posse.

6.2.6. Dar destinação comercial para o lote, sendo vedada a instalação de edificações de fins residenciais e industriais, ou outra causadora de impactos negativos à vizinhança.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LENÇÓIS PAULISTA

Praça das Palmeiras, 55 – Fone (14) 3269-7000 – Fax (14) 3263-0040

CEP 18682-900 – Lençóis Paulista – SP

CNPJ: 46.200.846/0001-76

www.lencoispaulista.sp.gov.br

7. VIGÊNCIA

7.1. O contrato terá vigência de até no máximo 120 (cento e vinte) meses, contados de sua assinatura, conforme proposta de pagamento apresentada.

8. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

8.1. O acompanhamento, gestão e fiscalização do contrato será realizado pela Secretaria de Obras e Infraestrutura, podendo contar com o apoio de outras secretarias municipais.

Lençóis Paulista, 20 de maio de 2024.

Emanuel Fidelis Serutti
Secretário de Obras e Infraestrutura