

TERMO DE REFERÊNCIA

1) OBJETO DA CONTRATAÇÃO:

1.1) Definição do objeto:

Alienação de Próprio Municipal – situado na situado na Av. Imperatriz Leopoldina, a seguir descrito:

ÁREA “A”

Uma área com 1.539,00 m² (mil quinhentos e trinta e nove metros quadrados), área municipal codificada com C-004-137, situada em área urbana do Distrito Sede, com as seguintes medidas e confrontações:

Tem início no vértice “1”, situado no alinhamento predial da Avenida Imperatriz Leopoldina; desse ponto, segue em reta em uma distância de 17,10 m até o vértice “2”, confrontando com a Avenida Imperatriz Leopoldina; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 50,00 m até o vértice “3”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.067.000, objeto da matrícula 163.959; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 40,00 m até o vértice “4”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.079.000, transcrito nesta serventia sob o nº 6106; o de inscrição imobiliária 004.006.063.000, constituído de parte do lote 24 da quadra 21; o de inscrição imobiliária 004.006.056.000, objeto da matrícula 76.710 e o de inscrição imobiliária 004.006.084.000, objeto da matrícula 55.173; desse ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 29,85 m até o vértice “5”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.043.000, objeto da matrícula 59.587; o de inscrição imobiliária 004.006.003.000, constituído de parte do lote 2 da quadra 21 e o de inscrição imobiliária 004.006.066.001, objeto da matrícula 100.501; deste ponto, deflete à direita e segue em reta em uma distância de 22,90 m até o vértice “6”, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.009.000 e 004.006.045.000, objeto da matrícula 114.446 e o de inscrição imobiliária 004.006.046.001; deste ponto, deflete à esquerda e segue em reta em uma distância de 20,00 m até o vértice “1”, início do perímetro, confrontando com o imóvel de inscrição imobiliária 004.006.046.001, encerrando a presente descrição.

1.2) Justificativa:

Com o passar do tempo o perfil urbanístico e socioeconômico de determinadas regiões do Município, como essa na qual se situa a área objeto do presente, vai se alterando, tornando-se mais atrativas e consequentemente valorizadas para fins de empreendimentos imobiliários.

De fato, o crescimento da cidade é dinâmico, ocorrem reorganizações urbanísticas, obras de infraestrutura etc., o que influi na valorização de determinadas regiões.

Ocorre que a manutenção de próprios municipais sem destinação específica ou subutilizados, como esse ao qual se refere o presente, acaba por desestimular investimentos privados no seu entorno.

Além desse desestímulo, também ocasionam consideráveis despesas ao erário, com manutenção e custeio.

Portanto, a manutenção de próprios municipais não utilizados ou subutilizados, além de afastar o progresso e avanço da região onde localizados, geram despesas ao erário.

Mas, diferentemente, quando este tipo de imóvel passa a ser devidamente utilizado, especialmente pela iniciativa privada, seja para fins de moradia ou em atividades empresariais, acaba desencadeando um considerável crescimento da região, além de cessarem as despesas do erário com a manutenção de imóveis não utilizados ou subutilizados.

Paralelamente a isso, em face da atual situação de contingenciamento de despesas e da absoluta necessidade de reequilíbrio fiscal das contas públicas, ao mesmo tempo em que cresce a demanda da sociedade por serviços públicos, encarecendo o custeio, a alienação em questão, de próprio municipal não utilizado ou subutilizado, contribuirá em muito ao almejado reequilíbrio.

Importa mencionar, por fim, que além do ingresso imediato, decorrente do pagamento do preço de aquisição do imóvel, a referida alienação trará receitas correntes futuras, pois os novos proprietários passarão a recolher o IPTU, que será devido todos os anos, continuamente, além do ITBI no momento da transmissão. Ademais, qualquer obra que nesse tipo de imóvel seja realizada pelo seu adquirente gerará receita decorrente de ISS- Construção Civil.

Logo, o impacto financeiro positivo nas contas municipais, decorrentes dessa alienação, não se esgotarão com o pagamento do preço; os efeitos positivos sobre a receita serão permanentes.

Diante de todo o acima exposto, sobre o que se assenta o interesse público, somos favoráveis à alienação em questão, desde que atendidas as formalidades legais.

2) FORMA DE CONTRATAÇÃO:

2.1) Tipo de contratação:

Licitação.

2.2) Modalidade da Licitação:

Leilão.

2.3) Adoção do Sistema de Registro de Preços – SRP:

Não.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

2.4) Critério de julgamento da contratação:

Critério de julgamento: maior lance.

Modo de disputa: aberto.

2.5) Indicação justificada da possibilidade de participação ou não de consórcios de empresas:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição de objeto complexo ou de grande vulto que permita a participação de consórcio de empresas para o cumprimento de seu objeto. Ademais, acaso mais do que uma empresa (ou pessoa) tenha interesse na aquisição conjunta, poderão fazê-lo em regime de copropriedade, o que não exige a constituição de consórcio.

2.6) Previsão de subcontratação parcial do objeto:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

2.7) Indicação quanto a óbice para aplicação de adoção do tratamento diferenciado para microempresas, empresas de pequeno porte ou sociedades cooperativas, conforme disposto no art. 49 da Lei Complementar Federal nº 123 de 2006, acompanhado da respectiva justificativa, quando for o caso:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

3) REQUISITOS DO FORNECEDOR:

3.1) Vistoria:

Não há necessidade, devido às características do objeto.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

3.2) Capacidade técnica a ser exigida do fornecedor:

Não há necessidade, devido às características do objeto.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

3.3) Apresentação de amostras/catálogos:

Não há necessidade, devido às características do objeto.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

4) FORMALIZAÇÃO, PRAZO DE VIGÊNCIA DO CONTRATO E POSSIBILIDADE DE PRORROGAÇÃO, QUANDO FOR O CASO (CONTRATOS):

4.1) Instrumento de Formalização, quando for o caso:

Efetuada o pagamento, em posse do documento de quitação total do valor proposto ou da entrada, dependendo da opção feita na licitação, o(s) licitante(s) vencedor(es) interessado(s) deverá(ão) comparecer ao serviço competente da Procuradoria Administrativa – PGM.4, vinculada à estrutura da Procuradoria Geral do Município, situada na Praça Samuel Sabatini nº 50, Centro, São Bernardo do Campo/SP, no horário das 8h30 às 17h, para tratativas quanto à outorga da escritura definitiva de compra e venda (pagamento à vista), ou da escritura pública com pacto adjeto de hipoteca, da qual constarão, dentre outras, cláusulas relativas ao disposto nos arts. 1.475 e 1.484, ambos do Código Civil Brasileiro, no caso de pagamento a prazo.

Todas as despesas decorrentes da lavratura de escritura, de atos de transferência dominial, assim como respectivo registro imobiliário e demais despesas acessórias correrão às expensas do licitante adquirente. Logo, caberão ao comprador todas as despesas necessárias à lavratura, registros e averbações das escrituras.

O Município transferirá, na hipótese de pagamento prevista no inciso I do artigo 5º da Lei Municipal nº 7.249/2023, o imóvel livre de pessoas e coisas, dentro do prazo estabelecido em edital e, aptos à lavratura da escritura correspondentes e respectivos registros imobiliários, depois de integralizado o pagamento perante os cofres públicos municipais.

Na hipótese do inciso II do artigo 5º da Lei Municipal nº 7.249/2023, o imóvel será transferido mediante escritura pública com pacto adjeto de hipoteca, da qual constarão, dentre outras, cláusulas relativas ao disposto nos artigos 1.475 e 1.484, ambos do Código Civil Brasileiro.

Será permitido ao adquirente, caso necessário e na forma da lei, o desmembramento da área total em lotes com vistas à incorporação e instalação de empreendimento. Nesta hipótese, caso celebrada a escritura pública com pacto adjeto de hipoteca e as áreas desmembradas permaneçam em nome do adquirente detentor da escritura pública com pacto adjeto de hipoteca, não serão antecipadas as parcelas avençadas.

Na hipótese de existirem construções na área objeto do certame ou no caso de realização de novas edificações, ficará exclusivamente a cargo do adquirente todos os custos para obtenção de certidão perante o INSS e respectivo registro tanto de eventuais construções como de demolições.

Para os efeitos do disposto na alínea “a” do artigo 32 da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, caso o adquirente pretenda estabelecer na área

adquirida uma Incorporação Imobiliária ou um Condomínio e o pagamento avençado seja parcelado, a escritura do pacto de adjeto de hipoteca estabelecerá, previamente, o consentimento para demolição e construção, desde que observados os preceitos da Lei de Uso de Solo, com vistas ao arquivo perante o cartório competente de registro de imóveis.

4.2) Prazo de vigência do contrato ou ajuste:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

4.3) Possibilidade de Prorrogação Contratual, quando for o caso.

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

5) MODELO DE GESTÃO:

5.1) Indicação dos Gestores e Fiscais:

Gestores: José Luís Gavinelli, Secretário de Finanças, e Carmen Lucia de Sá Pinto, Secretária Adjunta da Secretaria de Obras e Planejamento Estratégico. No momento respondendo pelo expediente da SOPE.

5.2) Forma de comunicação a ser estabelecida entre as partes (gestões/fiscais e a contratada):

Via e-mail: gabfinancas@saobernardo.sp.gov.br

Telefones: (11) 2630-5634.

6) PRAZO PARA INÍCIO DA EXECUÇÃO OU ENTREGA DO OBJETO:

O prazo para desocupação e entrega do bem será imediato, a partir da lavratura da escritura.

O Município transferirá, na hipótese de pagamento à vista, os imóveis, livres de pessoas e coisas, dentro do prazo estabelecido no edital e aptos à lavratura das escrituras correspondentes e respectivos registros imobiliários, depois de integralizado o pagamento perante os cofres públicos.

Na hipótese de pagamento a prazo, os imóveis serão transferidos mediante escritura pública com pacto adjeto de hipoteca, da qual constarão, dentre outras, cláusulas relativas ao disposto nos arts. 1475 a 1484 do Código Civil Brasileiro.

Não poderão os licitantes, em hipótese alguma, a qualquer título ou pretexto, alegar desconhecimento do estado físico e jurídico dos imóveis objetos do presente edital.

7) OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA:

Após a adjudicação e homologação, recolher a(s) Guia(s) de Arrecadação Municipal - GAM, referente(s) ao pagamento do valor objeto da proposta comercial e do valor relativo aos honorários do perito.

8) Regime de execução:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

9) PREVISÃO DE PENALIDADES POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL:

Caso o pagamento não seja realizado na data estabelecida na Guia de Arrecadação Municipal (GAM), será o interessado notificado para pagar, no prazo estabelecido na notificação, o valor atualizado, considerando a incidência de juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais e, ainda, as despesas de notificação, sendo vedado o parcelamento do valor correspondente à GAM vencida.

O não pagamento da(s) Guia(s) de Arrecadação Municipal (GAM) emitidas caracterizará o inadimplemento absoluto da obrigação, facultando a Administração a aplicação dos §§ 2º e 4º do artigo 90 da Lei Federal nº 14.133/21 ou, ainda, o encaminhamento dos autos à Autoridade Competente para propositura do fracasso ou revogação da licitação, sem prejuízo.

10) PREÇO BALIZADOR E FORMA DE PAGAMENTO:

Deve ser observado o valor mínimo estipulado, conforme discriminado abaixo:

ÁREA "A": valor mínimo de R\$ 3.714.422,00 (três milhões, setecentos e quatorze mil, quatrocentos e vinte e dois Reais).

As condições para a alienação deverão seguir o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e Lei Municipal nº 7.249/2023.

A forma de pagamento será:

I. À vista;

II. Parcelado, com entrada de, no mínimo, 10% (dez por cento) do valor total ofertado, a ser paga à vista em até 2 (dois) dias úteis a contar do envio da GAM via e-mail ao licitante vencedor; e, o saldo, objeto do parcelamento, será pago com acréscimo de juros de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da Lei Municipal nº 7.249/2023, em parcelas mensais, iguais e consecutivas, sendo a

primeira com vencimento no dia 10 (dez) do mês subsequente ao da apresentação da proposta e as demais no mesmo dia dos meses seguintes, sendo que o último vencimento deverá ser até 10/12/2024, impreterivelmente.

O adquirente deverá ressarcir ao Município os valores relativos aos honorários do perito responsável pela elaboração do laudo pericial anexo ao edital.

11) CONDIÇÕES DE REAJUSTE:

Conforme Lei Municipal nº 7.249/2023.

12) GARANTIA CONTRATUAL:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

13) ESPECIFICAÇÕES TÉCNICAS DOS ITENS A SEREM CONTRATADOS, QUANTIDADES E UNIDADE DE MEDIDA:

Não se aplica.

Justificativa: trata-se de alienação de próprio municipal, e não de aquisição.

14) CRITÉRIOS E PRÁTICAS DE SUSTENTABILIDADE, QUANDO COUBER:

A Certidão de uso do solo e análise urbanística, a constarem como anexos do edital, trazem o aproveitamento do solo da área objeto desta alienação.

Os eventuais custos com a recuperação do solo contaminado e demais despesas associadas a aprovações, licenças e demais documentos em órgãos ambientais são de exclusiva responsabilidade do adquirente.

Na hipótese de pagamento parcelado, o Habite-se ou Visto, para os imóveis será concedido somente depois de integralizado o pagamento de todas as parcelas perante os cofres públicos municipais.

GSF, 08/10/2024.

JOSÉ LUIZ GAVINELLI
Secretário de Finanças

MAURO VALERI
Secretário de Obras e Planejamento Estratégico