

ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA

Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

LEILÃO

(Processo Administrativo nº 162396)

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 Alienação do domínio pleno de 04 (quatro) lotes, remanescentes do Leilão 08/2025, comerciais/industriais de propriedade do Município, localizados no Distrito de Baguaçu na cidade de Olímpia e que constituem parte do Distrito Industrial de Baguaçu – Kayky Henrique Vilela, cuja venda será realizada por valor igual ou superior aos preços mínimos especificados no Decreto Nº 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração Decreto Nº 9.693 de 29 de agosto de 2025, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CÓDIGO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE
1	DISTRITO INDUSTRIAL DE BAGUAÇU - PARTE DA GLEBA A, LOTE 1, quadra A, matrícula 74.825, Prolongamento da Rua Brás Vicente	1.20.01.359 7-8	Unidade	01
2	DISTRITO INDUSTRIAL DE BAGUAÇU - PARTE DA GLEBA A, LOTE 6, quadra A,	1.20.01.360 2-8	Unidade	01

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

	matricula 74.830, Prolongamento da Rua Brás Vicente			
3	DISTRITO INDUSTRIAL DE BAGUAÇU - PARTE DA GLEBA A, LOTE 7, quadra A, matricula 74.831, Prolongamento da Rua Brás Vicente	1.20.01.360 3-6	Unidade	01
4	DISTRITO INDUSTRIAL DE BAGUAÇU - PARTE DA GLEBA A, LOTE 8, quadra A, matricula 74.832, Prolongamento da Rua Brás Vicente	1.20.01.360 4-4	Unidade	01

1.2 Os lotes estão situados na Gleba “A” do prolongamento da Rua Brás Vicente Moura perímetro urbano do Distrito de Baguaçu “**Kayky Henrique Vilela**”.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA ALIENAÇÃO

2.1 A alienação será realizada com respaldo na Lei Federal nº 14.133/2021 e Leis Municipais n.º 5.126 de 02 de julho de 2025 e nº 9.278, de 30 de setembro de 2024.

2.2 Os valores do metro quadrado, que serão utilizados no procedimento licitatório, foram obtidos por meio da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, nomeados através do Decreto n.º 9.396 de 17 de janeiro de 2025,

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

responsáveis pela avaliação dos bens públicos municipais compostos por servidores engenheiros e arquitetos, cumprida a exigência legal para que a alienação se dê por valores justos e de mercado.

2.3 A receita obtida com a alienação dos imóveis mencionados será destinada a conta específica, que permitirá transparência na verificação do valor arrecadado, bem como na fiscalização da destinação de tais recursos.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA

3.1 Conforme Lei 14.133/2021, a solução para alienar os bens imóveis públicos será através 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 nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a licitação nessa modalidade.

3.2 – O município tem interesse em alienar, 04 (quatro) lotes comerciais/industriais de propriedade do município de Olímpia, remanescentes do Leilão 08/2025, com objetivo de atender a demanda de interesse geral. Vê-se que o interesse público se encontra devidamente caracterizado, pois são atribuições do poder público municipal o incentivo ao desenvolvimento do comércio e Indústria local, bem como, a obtenção de receita que permita pagamento de contrapartida das obras públicas no âmbito da municipalidade, permitindo, desta forma, que as conquistas alcançadas e as almejadas possam se concretizarem com real benefício à população.

3.3 – Os lances efetuados são irretratáveis e, se vencedor, geram obrigação contratual, na forma de promessa de compra, a qual deverá ser paga nas condições previstas neste Termo de Referência, após a confirmação da arrematação.

3.4 – O arrematante receberá o bem imóvel no estado físico em que se encontra, correndo por conta do arrematante toda e qualquer despesa relativa à formalização da transferência de sua propriedade junto aos órgãos competentes.

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

3.5 – Não serão aceitas, posteriormente à arrematação, reclamações, devoluções, pedidos de restituições de quantias ou abatimento de preço, qualquer que seja o motivo alegado pelo comprador, e também não poderão alegar para qualquer fim de direito, desconhecimento destas condições de venda. É proibido ao arrematante vencedor, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento total e transferência do bem imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO/ PARTICIPAÇÃO

4.1 – Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital.

4.2 – Fica esclarecido que menores de 18 (dezoito) anos somente poderão adquirir algum bem se emancipados, representados ou assistidos pelo responsável legal.

4.3 – Estrangeiros somente poderão adquirir imóveis urbanos, cumpridos os requisitos previstos nas instruções normativas e resoluções da Receita Federal e no caso de imóveis rurais nos termos da Lei 5.709/1971 e suas alterações.

4.4 – O interessado, desde já, fica ciente de que o(a) Leiloeiro(a) poderá, ainda, solicitar outros documentos e/ou informações que entendam ser necessários.

4.5 – O leilão poderá ser conduzido por agente público designado pela autoridade competente da Administração Pública ou por leiloeiro oficial.

5. VISITAÇÃO AOS LOTES

5.1 A área integrada pelos lotes é de fácil localização, e poderá ser visitada a livre critério do licitante, independentemente de qualquer procedimento formal.

5.2 A visitação é uma faculdade a critério do licitante e aqueles que não a usufruírem não poderão alegar ou ressaltar qualquer direito decorrente da real situação e estado dos lotes.

5.3 Os lotes da Gleba A estão localizados no prolongamento da Rua Brás Vicente Moura, no distrito de Baguaçu no município de Olímpia-SP.

6 – MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1 – A liberação do lote para que o arrematante possa usufruí-lo, será feita por meio de contrato administrativo, na qual constará as condições previstas na lei Nº 5.126 de 02 de julho de 2025, com todas as demais cominações e nos termos da legislação civil.

6.1.1 – O arrematante deverá registrar o contrato junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

6.2 – Todas as despesas referentes a regularização do imóvel serão de responsabilidade do arrematante.

6.3 - Os interessados vencedores do certame, apresentarão dentro de 60 (sessenta) dias, após a publicação da adjudicação do certame licitatório em diário oficial, o plano de implantação de suas atividades ou de transferência, quando for o caso, mediante requerimento efetivado junto ao Protocolo Geral do Município da Estância Turística de Olímpia e dirigido à Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, instruído com os seguintes documentos:

- a) fotocópia dos atos constitutivos e posteriores alterações arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo se pessoa jurídica, e se pessoa física, fotocópias do RG e CPF;
- b) certidão negativa ou positiva com efeito de negativa de débitos municipais da pessoa jurídica e de seus sócios, ou pessoa física se for o caso;
- c) croqui das edificações a serem feitas e plano de expansão, com cronograma de obras, incluindo a data planejada da obtenção do habite-se.

6.4 - Deverá na apresentação do croqui ou plano de implantação, estipular:

- a) área total de edificação, que não poderá ultrapassar o índice de ocupação previsto no Plano Diretor Municipal;
- b) A área mínima a ser edificada não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área do terreno, podendo ser reduzido a 20% (vinte por cento) quando justificado se tratando de empresa de logística e afins.

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

6.5 - Os projetos de construção, instalação e funcionamento dos estabelecimentos deverão obedecer:

- a) aos padrões de normas da legislação municipal;
- b) às leis de proteção e preservação do meio ambiente;
- c) à licença do respectivo órgão que regula o desenvolvimento das atividades.

6.5 - As obras/construções a serem edificadas em terrenos adquiridos por meio do P.D.E.O. deverão ter início em até 10 (dez) meses, a contar da data do respectivo contrato.

6.5.1 - Será permitida a construção de um 2.º pavimento, para as atividades desenvolvidas, sendo vedado em quaisquer casos fins residenciais.

6.6 - O início administrativo das atividades deverá ocorrer em até 25 (vinte e cinco) meses, no máximo, contados a partir da autorização e emissão do Alvará de Obra.

6.7 - No caso de pagamento à vista, a venda ficará atrelada ao cronograma de edificação da obra e início de funcionamento da empresa, sendo que a escrituração definitiva do imóvel somente será emitida após cumpridas integralmente as exigências previstas na Lei 5.126 de 02 de julho de 2025.

6.8 - Reverterão ao Patrimônio Municipal sem ônus à Municipalidade e independente de ação judicial, os terrenos objeto da Lei 5.126 de 02 de julho de 2025, inclusive as benfeitorias, sem direito a qualquer indenização, quando os encargos desta Lei não forem cumpridos pelo adquirente.

6.8.1 - Em caso de reversão ou devolução amigável do imóvel, todos e quaisquer impostos e taxas que sobre ele incidirem até a data do requerimento serão de responsabilidade do adquirente, não cabendo ressarcimento.

6.9 - Poderá ainda ocorrer a reversão, sem ônus à Municipalidade e independente de ação judicial, dos terrenos objeto da presente Lei, inclusive as benfeitorias, sem direito à indenização, a título de cláusula penal prevista em contrato, quando a empresa:

- a) dar ao imóvel outra destinação que não atenda às finalidades desta Lei 5.126 de 02 de julho de 2025;

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

b) sonegar ou fraudar os recolhimentos tributários decorrentes de suas atividades.

7 – MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

7.1 – A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no Edital.

7.2 – Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o licitante que oferecer o maior lance/ oferta para o item do objeto de alienação, transcorrido o prazo sem a interposição de recurso, será procedida a homologação do processo licitatório.

7.3 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

7.3.1 – O pagamento poderá ser efetuado à vista com desconto de 10% (dez por cento) ou a prazo, com parcelas mensais e consecutivas, em até 60 (sessenta) meses, sendo que o pagamento da primeira parcela ocorrerá 36 (trinta e seis) meses após a assinatura do contrato com cláusula de reversão, reajustados pelo IPCA (Índice de Preço ao Consumidor Amplo) do exercício anterior, na forma da Lei Municipal nº 5.126 de 02 de julho de 2025, por meio de ordem bancária.

7.3.1.1 - A previsão de parcelamento com carência de 36 (trinta e seis) meses para início do pagamento, no âmbito da alienação de imóveis situados nos Distritos Industriais do Município de Olímpia, encontra respaldo nos princípios constitucionais e administrativos que regem a atuação da Administração Pública, revelando-se medida legítima, proporcional e alinhada ao interesse público.

Inicialmente, sob o aspecto da legalidade, a medida está expressamente amparada pela Lei nº 9.619/2025, editada no exercício da competência municipal para dispor sobre o uso, alienação e política de desenvolvimento econômico local, conforme previsão do art. 30, I e VIII, da Constituição Federal. Assim, a Administração atua estritamente dentro dos limites legais, conferindo segurança jurídica ao procedimento.

No tocante à constitucionalidade, a política pública de incentivo à ocupação dos Distritos Industriais atende diretamente aos objetivos fundamentais da

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

República, notadamente a promoção do desenvolvimento econômico, a geração de emprego e renda e a redução das desigualdades sociais e regionais (art. 3º, II e III, da Constituição Federal). A alienação de imóveis com condições facilitadas de pagamento constitui instrumento legítimo de fomento econômico, amplamente aceito no ordenamento jurídico pátrio.

Sob a ótica dos princípios da razoabilidade e proporcionalidade, a concessão de carência revela-se medida adequada, necessária e equilibrada:

- **Adequação:** a carência de 36 meses possibilita que o adquirente direcione recursos iniciais à implantação da atividade produtiva, construção de instalações e aquisição de equipamentos, etapas essenciais para o efetivo funcionamento do empreendimento;
- **Necessidade:** sem a concessão de carência, muitos investidores poderiam ser desestimulados ou inviabilizados financeiramente, comprometendo a finalidade pública da política de ocupação do Distrito Industrial;
- **Proporcionalidade em sentido estrito:** o benefício concedido é compensado pelos ganhos econômicos e sociais gerados, como aumento da arrecadação tributária futura, geração de empregos e dinamização da economia local, não configurando privilégio indevido, mas sim instrumento de política pública.

Ademais, a medida se insere no âmbito do poder discricionário da Administração Pública, que autoriza o gestor a definir condições de alienação mais adequadas à consecução do interesse público, especialmente em políticas de desenvolvimento econômico. A fixação de prazos, condições de pagamento e períodos de carência constitui típico juízo de conveniência e oportunidade administrativa, desde que devidamente motivado e em conformidade com a lei — requisitos plenamente atendidos no presente caso.

Importante destacar que a discricionariedade administrativa encontra limites nos princípios da finalidade, moralidade e eficiência, todos observados na presente medida, uma vez que:

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

- a finalidade pública é claramente identificada (fomento ao desenvolvimento industrial);
- há racionalidade econômica na estrutura do parcelamento;
- promove-se maior eficiência na ocupação de áreas públicas destinadas à atividade produtiva.

Por fim, a concessão de carência de 36 meses contribui diretamente para:

- viabilizar a instalação de empresas no Distrito Industrial;
- estimular investimentos produtivos no Município;
- ampliar a geração de emprego e renda;
- fortalecer a arrecadação tributária de forma sustentável;
- assegurar a função social do imóvel público alienado.

Sendo a medida válida, constitucional, proporcional e compatível com o interesse público, configurando legítimo exercício do poder discricionário da Administração Pública e instrumento eficaz de política de desenvolvimento econômico municipal.

7.3.2 – As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

7.3.3 – A Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, ficará responsável pela atualização anual das parcelas pelo IPCA, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

7.3.4 É de responsabilidade do arrematante a obtenção da informação do subitem anterior.

7.4. – A partir do registro do contrato, fica o arrematante diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por toda e qualquer fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

7.5 – O imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade do adquirente.

7.6 - A falta de pagamento de 06 (seis) prestações, sucessivas ou intercaladas, perderá o adquirente em favor do Município todas as quantias que houver pago, obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção, estando o imóvel sujeito à reversão ao Município.

7.7 - A partir da posse concedida por parte do Município, ficará a arrematante responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, propter rem, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização do Município até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações registrais e demais pagamentos obrigatórios.

7.8 - Serão de responsabilidade do adquirente:

- a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e registro na matrícula do imóvel.
- b) Iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;
- c) Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;
- d) Apresentação do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.
- d) O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;
- e) Apresentação da escritura/contrato registrado no Cartório de Registro de Imóveis e do protocolo de averbação na Prefeitura;

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

f) Incide sobre a transação o ITBI que deverá ser recolhido, pelo PROMITENTE COMPRADOR, nos termos estabelecidos pela legislação municipal.

g) A regularização junto ao Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do arrematador, no prazo de 90 (noventa) dias úteis da quitação das obrigações.

8 – DAS CONDIÇÕES DE VENDA E DO CONTRATO

8.1 – No ato da arrematação, o arrematante vencedor deverá declarar oficialmente a forma de pagamento do arremate (À VISTA ou A PRAZO), bem como a confirmação de todas as informações que forem solicitadas pelo Leiloeiro e a Comissão de Licitações, tais como, Nome/ Razão Social; CPF/ CNPJ / R.G./ I.E., telefone e e-mail para contato e endereço; bem como deverá comprovar, em até 05 (cinco) dias útil, o pagamento, assinando posteriormente o Compromisso de Venda e Compra, nos termos deste edital.

8.2 - Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação, bem como não serão aceitas desistências ou direito de arrependimento após o credenciamento.

8.3 – O arrematante assinará o Compromisso de Venda e Compra após a arrematação, em até 10 (dez) dias úteis após a sessão pública, podendo levá-lo posteriormente à registro/averbação junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para fins de se averbar/registrar o direito condicional ao imóvel com eficácia perante terceiros.

8.4 - O **ARREMATANTE** deverá iniciar a construção do imóvel destinado às atividades, nos prazos estabelecidos no artigo no artigo 13 da lei Nº 5.126 de 02 de julho de 2025, a contar da data da assinatura do contrato.

8.5 O **ARREMATANTE** deverá apresentar dentro de 60 (sessenta) dias o plano de implantação de suas atividades ou de transferência, quando for o caso, mediante requerimento dirigido à Comissão Executiva do P.D.E.O., instruído com os documentos especificados no art 9º da lei Nº 5.126 de 02 de julho de 2025.

8.6 - O arrematante deverá obedecer aos critérios, no que se refere à forma de

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

ocupação, descritos no Plano diretor Municipal.

8.7 - Todas as ações, obrigações, custos, tarifas, impostos, taxas e despesas de qualquer natureza, que incidirem sobre o imóvel, sobre a arrematação, ou sobre a tradição, posse, ou ainda sobre a alienação ou transferência, serão por conta e responsabilidade exclusiva do(s) arrematante(s), inclusive ações possessórias/reipersecutórias.

Gestão

8.8 – O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021 e Decreto Municipal Nº 5.126 de 02 de julho de 2025, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

8.9 – As comunicações entre o MUNICÍPIO e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim, por meio de e-mail, informados pela CONTRATADA no preâmbulo do contrato, que se responsabilizará por comunicar o MUNICÍPIO em caso de eventual alteração.

8.10 – Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o(s) fiscal(is) atuará(ão) tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

8.11 – O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelo(s) fiscal(is) do contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência.

8.12 – A fiscalização ficará a cargo do servidor Mateus Tamberlini Mialich, escrivão I, Escrivão I, e-mail mmialich@olimpia.sp.gov.br, telefone (17) 3279-8909 e a gestão ficará a cargo do servidor Lucio Flávio Lucca, Administrador Público I, email: lucio.lucca@olimpia.sp.gov.br, telefone (17) 3279-8909.

8.13 – O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto Municipal nº 8.720, de 2023, art. 20, X).

9. VERIFICAÇÃO DE CONFORMIDADE PÓS-ARREMATACÃO

9.1. Fiscalização e Acompanhamento

Deverá ser realizada fiscalização contínua, por meio da Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, com o objetivo de acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante, bem como a aderência à finalidade pública da alienação.

9.1.1. Objetos de Verificação

A verificação de conformidade abrangerá, no mínimo:

- a) Cumprimento dos prazos estabelecidos para início e conclusão das obras de implantação do empreendimento;
- b) Efetiva instalação e operação da atividade econômica proposta;
- c) Compatibilidade entre a atividade exercida e aquela declarada no processo de arrematação;
- d) Obtenção e manutenção de licenças, autorizações e alvarás exigidos pelos órgãos competentes, incluindo ambientais, urbanísticos e sanitários;
- e) Atendimento às normas legais aplicáveis, especialmente quanto ao uso e ocupação do solo e à legislação ambiental.
- f) Adimplência das parcelas de alienação.

9.1.2. Acesso para Fiscalização

O arrematante deverá garantir livre acesso ao imóvel aos agentes públicos designados para fiscalização, sempre que solicitado.

9.1.3. Monitoramento do Cumprimento Contratual

Deverão ser adotados mecanismos de controle e registro das etapas de implantação do empreendimento, incluindo relatórios periódicos, vistorias técnicas e demais instrumentos que permitam aferir o cumprimento das obrigações assumidas.

9.1.4. Descumprimento à implantação do empreendimento

O descumprimento das obrigações relativas à implantação do empreendimento, bem como dos prazos e exigências legais, poderá ensejar a aplicação de sanções administrativas, inclusive reversão do imóvel ao patrimônio público.

9.1.5. Prevenção à Especulação Imobiliária

Deverão ser adotadas medidas rigorosas para coibir a retenção do imóvel sem a efetiva implantação da atividade econômica, caracterizando desvio de finalidade.

9.2. Finalidade Pública

A verificação de conformidade tem como objetivo assegurar o cumprimento da função social do imóvel e garantir que a alienação contribua efetivamente para o desenvolvimento econômico local, geração de empregos e incremento da atividade produtiva no Município.

10 – CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

Prazo e forma de pagamento

10.1 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

10.1.1– Para pagamento à vista, 10% (dez por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

10.1.2– Para pagamento a prazo, pagamento em até 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, atualizado pelo IPCA, anualmente, sendo a primeira parcela a ser paga 36 (trinta e seis) meses após a assinatura do contrato.

10.1.3 – As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Inovação Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

10.1.4 - A Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável, ficará responsável pela atualização das parcelas pelo IPCA, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

11– FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

Forma de seleção e critério de julgamento da proposta

11.1– O licitante será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade LEILÃO, sob a forma ELETRÔNICA, com adoção do critério de julgamento pelo MAIOR LANCE.

11.2 - O valor mínimo entre lances é de R\$ 2.000,00 (dois mil reais).

11.3 – O valor mínimo dos lances para cada lote seguirá os valores descritos no Anexo II do Decreto Municipal Nº 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração Anexo Único do Decreto Nº 9.693 de 29 de agosto de 2025, e conforme o item 10 deste termo de referência.

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA	M²	Valor PGV 2025 M²	VALOR MÍNIMO EM R\$
1	A	74825	644,01	R\$ 156,31	R\$ 100.665,20
6	A	74830	628,06	R\$ 156,31	R\$ 98.172,05
7	A	74831	875,00	R\$ 156,31	R\$

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

					136.771,25
8	A	74832	876,38	R\$ 156,31	R\$ 136.986,95

Exigências de habilitação

11.4 – Considerando o disposto no art. 31, § 4º, da Lei Nº 14.133/2021 não haverá fase de habilitação.

12– ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

12.1 - O valor mínimo dos lances seguirá os valores descritos no Decreto Municipal Nº 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração Decreto Nº 9.693 de 29 de agosto de 2025 Anexo Único.

12.1.2 - Para a obtenção dos valores, deverá ser multiplicado o valor PGV 2025/M² pela área total do terreno, obtendo-se assim o valor mínimo dos lances, conforme avaliado pela Comissão Avaliadora de Bens Imóveis, conforme Decreto Municipal Nº 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração Decreto Nº 9.693 de 29 de agosto de 2025.

12.1.3 - Considerando que a criação do Distrito Industrial de Baguaçu “**Kayky Henrique Vilela**”. tem por objetivo viabilizar a criação de novos empregos no distrito de forma ordenada, estimulando a criação de novas empresas e promovendo o desenvolvimento socioeconômico da região.

LOTE	QUADRA	MATRÍCULA	M²	Valor PGV 2025 M²	VALOR MÍNIMO EM R\$
1	A	74825	644,01	R\$ 156,31	R\$ 100.665,20
6	A	74830	628,06	R\$ 156,31	R\$ 98.172,05
7	A	74831	875,00	R\$ 156,31	R\$ 136.771,25

8	A	74832	876,38	R\$ 156,31	R\$ 136.986,95
---	---	-------	--------	------------	-------------------

13 – INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

13.1 – Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o Comprador que:

- a) Der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do contrato;
- d) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- e) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

13.2 – Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- 1. Advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 2. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- 3. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

descritas nas alíneas “d”, “e” e “f” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b” e “c”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

4. Multa:

4.1. Moratória de 1% (Um por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 10 (Dez) dias;

4.2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “d” a “f” do subitem 13.1, de 15% a 30% do valor do Contrato.

4.3. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 13.2, de 30% do valor do Contrato.

4.4. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 13.1, a multa será de 0,5% a 30% do valor do Contrato.

4.5. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 13.1, a multa será de 0,5% a 15% do valor do Contrato.

13.3 – A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Vendedor (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3.1 – Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3.2 – Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3.3 – Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Comprador ao Vendedor, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.3.4 – Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

13.4 – A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Comprador, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art.

158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

13.5 – Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) Os danos que dela provierem para o Contratante;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.

13.6 – Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

13.7 – A personalidade jurídica do Comprador poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Comprador, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável

13.8 – O Vendedor deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

13.9 – As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

13.10 – Os débitos do Comprador para com a Administração vendedora, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora Vendedor.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia

Mateus Tamberlini Mialich

Servidor Responsável Pela Elaboração

Lucio Flávio Lucca

Servidor Responsável pela Gestão de Contratos

Mateus Tamberlini Mialich

Servidor Responsável pela Fiscalização de Contratos

Wilson França Prado

Secretário Municipal de Inovação Tecnologia e Desenvolvimento Econômico
Sustentável