



TERMO DE REFERÊNCIA
Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

DEPARTAMENTO DE PATRIMÔNIO

Nos termos da Lei nº 4.282/24, de 26 de agosto de 2024, que autoriza o Chefe do Poder Executivo a desafetar e permutar imóvel de propriedade do Município com imóvel de Alexandre Luiz Peruzzo e Mariana Peruzzo, descrevem-se os imóveis objeto da permuta:

1. Terreno urbano sem benfeitorias, com área de 420,00 m², localizado no lote nº 03 da quadra A, do Loteamento Morada dos Pássaros, matrícula nº 21.128, avaliado internamente em R\$ 357.000,00 e externamente em R\$ 395.000,00.
2. Fração de 3.700,00 m², parte de uma área maior de 57.851,281 m², situada na Rua Luigi Baldissera, Bairro Campina Bela, matrícula nº 40.494, avaliada internamente em R\$ 370.000,00 e externamente em R\$ 445.000,00.

Para a permuta, adota-se o menor valor das avaliações: R\$ 357.000,00 para a matrícula nº 21.128 (propriedade do Município de Videira) e R\$ 370.000,00 para a matrícula nº 40.494 (de Alexandre Luiz Peruzzo e Mariana Peruzzo).

A permuta é regulamentada pela Lei nº 14.133/2021, Capítulo IX, Art. 76, inciso I, alínea “c”, que estabelece:

Art. 76. “A alienação de bens da Administração Pública, condicionada a interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e observará as seguintes normas:

I - no caso de bens imóveis, inclusive de autarquias e fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a licitação nos casos de:

(...)

c) permuta por outros imóveis que atendam às finalidades essenciais da Administração, desde que a diferença não ultrapasse metade do valor do imóvel ofertado pela União, conforme avaliação prévia, e que se realize a compensação de valores, quando necessário.”

Assim, em casos de permuta com valores distintos, deve haver compensação financeira para a parte prejudicada.

O Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina já manifestou entendimento sobre o tema, no processo @CON 19/00265025, anexo ao presente, conforme o Prejulgado nº 2060:

Prejulgado nº 2060:

1. “O município pode permutar imóveis públicos não essenciais à Administração, dispensando licitação conforme art. 17, I, “c” da Lei nº 8.666/93, desde que haja comprovação de interesse público, autorização legislativa e prévia avaliação;

(...)

2. Em permutas com valores não equivalentes, é obrigatória a compensação pecuniária para evitar lesão ao patrimônio público e enriquecimento sem causa de qualquer das partes.”

Embora o parecer se baseie na extinta Lei nº 8.666/93, aplica-se por analogia, considerando que a Lei nº 14.133/2021 a substitui.

A permuta do terreno situado na Rua Luigi Baldissera, Bairro Campina Bela, é essencial, pois a área se encontra no distrito industrial, um local estratégico para o desenvolvimento econômico do município. A aquisição permitirá ao Município dispor de uma área com elevado potencial para a instalação e expansão de empresas, promovendo a geração de empregos e o aumento da arrecadação tributária.

Ademais, a localização no distrito industrial proporciona acesso a infraestrutura e serviços necessários para o setor produtivo, tornando a área atraente para investidores. Destinar este terreno a atividades industriais impulsionará o crescimento econômico local, consolidando o Bairro Campina Bela como um polo de desenvolvimento e gerando impactos positivos no longo prazo para o desenvolvimento sustentável do município.

A ausência de Estudo Técnico Preliminar (ETP) no presente caso justifica-se conforme o artigo 1º do Decreto nº 21.822/2024, que estabelece que a elaboração do ETP e a análise de riscos são facultativas em certas situações. O parágrafo 1º, inciso III, do decreto especifica que, em casos de contratação direta, seja por dispensa ou inexigibilidade de licitação, a simplicidade do objeto ou a modalidade de fornecimento podem dispensar a necessidade de ETP e análise de riscos.

Considerando que a contratação é direta e envolve um objeto simples, a exigência de ETP torna-se desnecessária. A formalização da demanda deverá incluir justificativa que esclareça a ausência do estudo, garantindo a conformidade com a norma.

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1- O presente termo de referência tem como objeto ALIENAÇÃO DE UMA FRAÇÃO DE TERRENO URBANO, NÃO EDIFICADO, COM ÁREA DE 3.700,00, DA MATRÍCULA 40.494, CONFORME LEI Nº 4.282/2024, nos termos da tabela abaixo, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	UNIDADE DE MEDIDA	QUANT.	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL



1	ALIENAÇÃO DE UMA FRAÇÃO DE TERRENO URBANO, NÃO EDIFICADO, COM ÁREA DE 3.700,00, DA MATRÍCULA 40.494, CONFORME LEI Nº 4.282/2024.	UNIDADE.	01	R\$ 13.000,00	R\$ 13.000,00
---	---	----------	----	----------------------	----------------------

1.2 – O imóvel objeto da presente alienação será PERMUTADO na situação em que se encontra, cabendo aos permutados efetuarem todas as providências para sua regularização, seja em relação à averbação das benfeitorias, que possam existir, não cabendo nenhum abatimento de valor do total ofertado.

1.3- Caberá aos permutados os pagamentos de todas e quaisquer despesas e encargos referentes a suas permutas, tais como: lavratura de escritura, impostos, tributos, foro, taxas, certidões e registros incidentes sobre o imóvel, bem como, emolumentos cartoriais e outras que se fizerem necessárias

1.4- Após efetivada a homologação do processo licitatório, a alienação deverá ser realizada mediante escritura pública, nos termos da Lei nº 14.133, devendo ser lavrada somente após a quitação integral do preço e sem qualquer ônus para o Município.

1.5 - As transferências dos imóveis deverão ocorrer em um prazo máximo de 45 (quarenta e cinco) dias após a comprovação do pagamento integral e emissão da autorização para lavratura da escritura.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1- O objeto não é uma contratação, e sim uma alienação.

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

3.1– A solução envolve a permuta de um imóvel do Município com outro de propriedade de Alexandre Luiz Peruzzo e Mariana Peruzzo, visando adquirir um terreno estratégico no distrito industrial de Videira. A permuta, fundamentada nas Leis nº 4.282/24 e 14.133/2021, visa impulsionar o desenvolvimento econômico local, com foco em projetos industriais, geração de empregos e arrecadação.

4. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

4.1- O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

4.2 - As comunicações entre o órgão ou entidade 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.

4.3 - O órgão ou entidade poderá convocar representante da empresa para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato.

Fiscalização:

4.4 - A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, abaixo nomeados:

Fiscais de contrato: Maynara Guill (49) 3090-2704 Email: patrimonio@videira.sc.gov.br.

4.5 - O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

4.6 - O fiscal do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. (Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º);

4.7- Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

4.8- O fiscal informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

4.9- No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

4.10- O fiscal do contrato comunicará ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva renovação ou à prorrogação contratual.

4.11- O fiscal do contrato verificará a manutenção das condições de habilitação da contratada, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de apostilamento e termos aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

4.12- Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência;

Gestor do Contrato

4.13- A gestão do contrato compete a AMANDA STRAPAZZON MARMENTINI, telefone (49) 3090- 2701, e-mail: planejamento.amanda@videira.sc.gov.br.

4.14- O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do contrato para fins de atendimento da finalidade da administração.

4.15- O gestor do contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais 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.

4.16- O gestor do contrato acompanhará a manutenção das condições de habilitação da contratada, para fins de empenho de despesa e pagamento, e anotará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e do pagamento da despesa no relatório de riscos eventuais.

4.17- O gestor do contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo contratado, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações.

4.18- O gestor do contrato tomará providências para a formalização de processo 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.

4.19- O gestor do contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração.

4.20 - O gestor do contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do contrato.

5. DO PAGAMENTO

5.1 – O preço mínimo da alienação do imóvel é aquele indicado no item 1.1 deste edital, apurado através de Laudo de Avaliação.

Alexandre Luiz Peruzzo (079.839.929-55)
Banco do Brasil
Agência: 04030
C/C: 31426-9
R\$ 6.500,00

Mariana Peruzzo (018.757.820-60)
Banco do Brasil
Agência: 04030



R\$ 6.500,00

C/C: 28684-2

5.2 – O preço final da alienação deverá ser quitado em 01 (uma) parcela, em até 3 (três) dias úteis a partir da assinatura do contrato.

6. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR E REGIME DE EXECUÇÃO

6.1– Em virtude da autorização prevista na Lei nº 4.282/24, que regulamenta a alienação de bens públicos, permuta da fração de terreno urbano, não edificado, com área de de 3.700,00 m², está devidamente respaldada legalmente. Essa legislação estabelece as diretrizes necessárias para a condução do processo de alienação, garantindo que todas as etapas sejam realizadas em conformidade com os princípios de transparência e eficiência na gestão do patrimônio público.

7. VALOR

7.1 - O custo total de R\$ 13.000,00 (TREZE MIL REAIS)

8. DOTAÇÃO:

Órgão: 5 - SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E PROJETOS

Unidade: 1 - PLANEJAMENTO E PROJETOS

Ação: 1041 - AQUISIÇÃO DE TERRENOS

Referência: 507

Complemento do Elemento: 33909399

Videira/SC, 14 de novembro de 2024.

Maynara Guill
Diretora de Patrimônio