

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO E PATRIMÔNIO
UNIDADE DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - DGPA/SMAP

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

1.1. Alienação de 8 (oito) imóveis urbanos compondo 7 (sete) lotes localizados em diversos bairros.

1.1.1. Código do catálogo de Serviços - PMPA: 9113 - Alienação de Imóvel.

Lote	Item	Endereço	Bairro	Matrícula	Área (m2)	Valor (R\$)
1	1	Rua Cabral, 1029	Rio Branco	147.725 - 1zn	1.056,00	3.560.000,00
2	1	Rua Celeste Gobato, 03	Praia de belas	59.366 - 5zn	1.002,00	5.760.000,00
3	1	Av. Francisco Petuco, 200	Boa Vista	92.003 - 4zn	593,60	2.260.000,00
4	1	Rua Teotônia, 252	Camaquã	77.935 - 3zn	2.586,02	2.300.000,00
5	1	Rua Cristiane Von Saltiel, 4570	Vila Nova	103.138 - 3zn	6.246,18	4.945.000,00
	2			103.141 - 3zn	1.953,82	
6	1	Rua Murá, 278	Espírito Santo	115.798 - 3zn	2.679,54	2.150.000,00
7	1	Rua Atílio Superti, ao lado do nº 2280	Cavalhada	152.095 - 3zn	2.007,88	960.000,00

1.2. Parcelamento do objeto

1.2.1. Cada um dos terrenos é indivisível. Entretanto, considerando a demanda de alienação como um todo, foi realizado o parcelamento do objeto, salvo para o lote 5, no qual dois itens foram agrupados pela razão exposta a seguir.

1.2.1.2. O objeto será dividido em lotes, formados por um ou mais itens cada, conforme indicado neste documento, facultando-se aos interessados a participação em quantos lotes forem de seu interesse. No lote 5, a alienação ocorrerá de forma conjunta, não sendo admitida a arrematação parcial dos itens que o compõem.

1.2.1.2.1. Justifica-se a realização em lotes:

a) A divisão em lotes amplia a competitividade, favorece a participação de maior número de interessados e proporciona maior liquidez aos imóveis.

b) A diversificação de arrematantes minimizará o risco de inadimplência futura em casos de pagamento parcelado.

c) O agrupamento em um único lote dos imóveis matriculados sob os nºs 103.138 e 103.141 do R.I. da 3ª zona justifica-se pelo fato de que um terreno maior resulta em um imóvel com maior atratividade para incorporadores imobiliários, tendo em vista que a maior área aumenta o potencial construtivo, além de permitir a criação de projetos mais integrados e eficientes, com menor custo por metro quadrado e maior valor agregado. Sob o ponto de vista do Município, um único lote reduz o custo administrativo e minimiza o risco de venda para licitantes com interesses divergentes, o que poderia comprometer a execução de projetos futuros na área. A venda conjunta também pode resultar em um valor de venda total superior à soma dos valores individuais dos imóveis, em razão da maior atratividade do lote único.

1.3. Critério de julgamento

1.3.1. O critério de julgamento desta licitação é o maior lance por lote.

1.3.1.1. Justifica-se conforme [Decreto Municipal nº 21.828/2023, art. 8, inciso I](#).

1.3.2. Ficará a cargo do leiloeiro a fixação de intervalo mínimo de diferença de valores ou percentuais entre os lances, visando assegurar a dinâmica competitiva e a regularidade do certame.

1.4. Definição do objeto

1.4.1. Classifica-se o objeto desta licitação como alienação.

1.5. Consórcio

1.5.1. Fica vedada a participação de pessoas jurídicas em consórcio, considerando a natureza do objeto, a ausência de complexidade que exija atuação conjunta e a possibilidade de participação individual nos lotes, sem comprometer a competitividade do certame.

1.6. Esta contratação está adequada à Lei Federal nº 13.709/2018 (Lei Geral de Proteção de Dados).

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Não há destinações públicas previstas para os imóveis elencados, sendo sua alienação medida destinada à racionalização da gestão patrimonial, à redução de custos de manutenção e à adequada destinação dos ativos municipais.

2.2 As receitas resultantes da alienação dos próprios municipais serão destinadas ao Fundo Municipal para Restauração, Reforma e Manutenção do Patrimônio Imobiliário - Fun-Patrimônio, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 942/2022, para viabilizar projetos relevantes que promovam a adequada destinação e otimização de ativos imobiliários.

2.3. Autorização legislativa: a alienação dos imóveis está autorizada pela Lei Complementar Municipal nº 942, de 25 de maio de 2022.

3. REQUISITOS DA LICITAÇÃO

3.1. Visita técnica

3.1.1. Poderá ser realizada visita técnica para reconhecimento dos imóveis objeto da alienação.

3.1.2. A visita técnica prévia ao objeto é opcional, porém fortemente recomendada para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades dos imóveis.

3.1.3. A visita técnica ao imóvel deverá ser agendada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas exclusivamente através do e-mail smapdgpat@portoalegre.rs.gov.br.

3.1.4. O agendamento da visita dependerá de data e horário disponível pelo Engenheiro responsável pela Equipe Técnica de Vistoria da Diretoria de Gestão do Patrimônio de Porto Alegre.

3.1.4.1. É vedada a realização de visita em grupos com diferentes licitantes.

3.1.4.2. Será permitida a presença de 01 (uma) pessoa por agendamento.

3.1.4.3. Será formalizado termo de visita técnica em duas vias assinado pelas partes, ficando uma via de posse do licitante e outra da Administração.

4. ESPECIFICAÇÕES DO OBJETO E PREÇO MÍNIMO

4.1. Quadro de Relatório de Bens por Lote:

Lote	Item	Endereço	Bairro	Lei autorizativa	Item da lei	Matrícula	Matrícula nº doc. SEI	Área (m2)	Valor de avaliação (R\$)	Laudo de avaliação nº doc. SEI	Mês de referência laudo	Planta de Localização nº doc. SEI	Descrição nº doc. SEI
1	1	Rua Cabral, 1029	Rio Branco	LC 942/2022	9	147.725 - 1zn	40299144	1.056,00	3.560.000,00	40300214	Maio/2026	40303391	40303438
2	1	Rua Celeste Gobato, 03	Praia de Belas	LC 942/2022	24	59.366 - 5zn	40299211	1.002,00	5.760.000,00	40300257	Maio/2026	40303473	40303515
3	1	Av. Francisco Petuco, 200	Boa Vista	LC 942/2022	52	92.003 - 4zn	41254442	593,60	2.260.000,00	41255013	Maio/2026	41255137	41255168
4	1	Rua Teotônia, 252	Camaquã	LC 942/2022	35	77.935 - 3zn	40299341	2.586,02	2.300.000,00	40300374	Maio/2026	40303660	40303685
5	1	Rua Cristiane Von Saltiel, 4570	Vila Nova	LC 942/2022	37	103.138 - 3zn	40299396	6.246,18	4.945.000,00	40300409	Maio/2026	40303716	40303763
	2				38	103.141 - 3zn	40299452	1.953,82					
6	1	Rua Murá, 278	Espírito Santo	LC 942/2022	43	115.798 - 3zn	40299509	2.679,54	2.150.000,00	40300595	Maio/2026	40303807	40303854
7	1	Rua Atílio Superti, ao lado do nº 2280	Cavalhada	LC 942/2022	47	152.095 - 3zn	40299564	2.007,88	960.000,00	40300635	Maio/2026	40303910	40303953

4.2. Da assinatura da escritura de compra e venda e prazos

4.2.1. O arrematante terá um prazo de 30 (trinta) dias para assinar a Escritura de Compra e Venda, contados do recebimento do aviso emitido pela Procuradoria de Aquisições e Escrituras (PAESC/PGM), unidade de trabalho vinculada à Procuradoria-Geral Adjunta de Domínio Público, Urbanismo e Meio Ambiente (PGADPUMA/PGM).

4.2.1.1. O arrematante deverá apresentar a documentação requisitada pelo Cartório de Registro de Notas (Tabelionato) para a elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da convocação, cabendo a este a responsabilidade pela apresentação da documentação completa, sob pena de desfazimento do negócio

4.2.2. A contar da data da assinatura da escritura pública relacionada à aquisição do imóvel, o adquirente terá o prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o instrumento de alienação no Registro de Imóveis.

4.2.2.1. A não observância do prazo estabelecido no item 4.2.2, em decorrência de fato imputado ao adquirente, acarretará multa na razão de 0,03 % (três décimos por cento) sobre o valor do bem adquirido, por dia de atraso, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados ao Município.

4.2.3. A Escritura Pública de Compra e Venda poderá ser efetivada com cláusula resolutiva expressa, estabelecendo a reversão da venda do imóvel caso o adquirente não quite o saldo devedor do preço do imóvel dentro do prazo assinalado no edital, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial, extrajudicial ou qualquer outra medida.

4.2.3.1. É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos para pagamento do preço ajustado no prazo devido, ainda que provenientes de financiamento imobiliário, sob pena de aplicação da cláusula resolutiva prevista no item 4.2.3.

4.2.3.2. Sobrevida a condição resolutive expressa na Escritura Pública de Compra e Venda, considerar-se-á desfeita a venda, independentemente de qualquer ato específico, revertendo-se ao Município o domínio, a posse, os direitos e ações que exercia sobre o imóvel, sem prejuízo da aplicação ao comprador da penalidade constante no edital, sem direito de retenção ou de indenização a qualquer título.

4.2.3.3. Para fins de cancelamento dos atos de escrituração com cláusula resolutive, bem como do respectivo registro perante o Registro de Imóveis, em função da ocorrência da condição resolutive expressa no edital, constituirá título hábil para tais finalidades o ofício expedido pelo órgão municipal competente indicando que não houve pagamento do preço do imóvel no prazo previsto.

4.2.4. O adquirente será automaticamente imitido na posse do imóvel quando da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda.

5. PRAZOS

5.1. O arrematante terá um prazo de **30 (trinta) dias** para assinar a Escritura de Compra e Venda, contados do recebimento do aviso emitido pela Procuradoria de Aquisições e Escrituras (PAESC/PGM), unidade de trabalho vinculada à Procuradoria-Geral Adjunta de Domínio Público, Urbanismo e Meio Ambiente (PGADPUMA/PGM).

5.1.1. O arrematante deverá apresentar a documentação requisitada pelo Cartório de Registro de Notas (Tabelionato) para a elaboração da Escritura Pública de Compra e Venda no prazo de até 15 (quinze) dias, contados da convocação.

5.2. A contar da data da assinatura da escritura pública relacionada à aquisição do imóvel, o adquirente terá o prazo de 90 (noventa) dias para protocolar o instrumento de alienação no Registro de Imóveis.

5.2.1. A não observância do prazo estabelecido no item 5.2, em decorrência de fato imputado ao adquirente, acarretará multa, na forma prevista no art. 13, parágrafo único, do Decreto Municipal nº 21.658/2022, sem prejuízo de eventual apuração de perdas e danos porventura causados ao Município.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO, REAJUSTE E PAGAMENTO

6.1. O pagamento dos imóveis arrematados poderá ser à vista ou parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, sem juros, nos termos do inciso IV do Art. 18 do Decreto nº 21.658/2022 nos termos do inciso IV e § 1º do Art. 18 do Decreto nº 21.658/2022 ([30890344](#)).

6.1.1. Na hipótese de venda a prazo, o valor será corrigido pela variação anual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA/IBGE, nos termos do § 2º do art. 18 do Decreto nº 21.658/2022.

6.1.2. O pagamento do valor à vista deve ser feito no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados do envio do boleto por meio eletrônico pela UGPI/DGPAT/SMAP.

6.1.3. No caso de pagamento parcelado, as parcelas serão mensais e sucessivas, sendo a primeira devida em até 2 (dois) dias úteis contados do recebimento do boleto bancário emitido pela Administração Municipal, e as demais vencíveis a cada 30 (trinta) dias.

6.1.4. Os valores das parcelas eventualmente vencidas e não pagas serão acrescidos de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da parcela devida, além dos juros moratórios à razão de 01% (um por cento) ao mês, até a data do efetivo pagamento, cabendo ao Município, em tal hipótese, optar por desfazer o negócio jurídico.

6.2. Todas as despesas decorrentes das alienações, abrangendo as custas e os emolumentos devidos aos tabelionatos, registros imobiliários, impostos de transmissão e demais encargos inerentes à transferência de propriedade, serão suportados pelos adquirentes, não podendo ser abatidos do valor da alienação.

7. ANEXOS

- 7.1. Lei Complementar 942/2022 ([40298948](#)).
- 7.2. Matrícula nº 147.725 - 1zn - Lote 1 ([40299144](#)).
- 7.3. Matrícula nº 59.366 - 5zn - Lote 2 ([40299211](#)).
- 7.4. Matrícula nº 92.003 - 4zn - Lote 3 ([41254442](#)).
- 7.5. Matrícula nº 77.935 - 3zn - Lote 4 ([40299341](#)).
- 7.6. Matrícula nº 103.138 - 3zn - Lote 5 - Item 1 ([40299396](#)).
- 7.7. Matrícula nº 103.141 - 3zn - Lote 5 - Item 2 ([40299452](#)).
- 7.8. Matrícula nº 115.798 - 3zn - Lote 6 ([40299509](#)).
- 7.9. Matrícula nº 152.095 - 3zn - Lote 7 ([40299564](#)).
- 7.10. Laudo de Avaliação - Lote 1 ([40300214](#)).
- 7.11. Laudo de Avaliação - Lote 2 ([40300257](#)).
- 7.12. Laudo de Avaliação - Lote 3 ([41255013](#)).
- 7.13. Laudo de Avaliação - Lote 4 ([40300374](#)).
- 7.14. Laudo de Avaliação - Lote 5 ([40300409](#)).
- 7.15. Laudo de Avaliação - Lote 6 ([40300595](#)).
- 7.16. Laudo de Avaliação - Lote 7 ([40300635](#)).
- 7.17. Planta de Localização - Lote 1 ([40303391](#)).
- 7.18. Descrição - Lote 1 ([40303438](#)).
- 7.19. Planta de Localização - Lote 2 ([40303473](#)).
- 7.20. Descrição - Lote 2 ([40303515](#)).
- 7.21. Planta de Localização - Lote 3 ([41255137](#)).
- 7.22. Descrição - Lote 3 ([41255168](#)).
- 7.23. Planta de Localização - Lote 4 ([40303660](#)).
- 7.24. Descrição - Lote 4 ([40303685](#)).
- 7.25. Planta de Localização - Lote 5 ([40303716](#)).
- 7.26. Descrição - Lote 5 ([40303763](#)).
- 7.27. Planta de Localização - Lote 6 ([40303807](#)).
- 7.28. Descrição - Lote 6 ([40303854](#)).
- 7.29. Planta de Localização - Lote 7 ([40303910](#)).
- 7.30. Descrição - Lote 7 ([40303953](#)).
- 7.31. Parecer Técnico - Lotes 1 a 7 ([40304548](#)).

 Documento assinado eletronicamente por **Nilmar Faccin Bizello, Técnico Responsável**, em 16/09/2026, às 13:13, conforme o art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006, e o Decreto Municipal 18.916/2015.

 A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.procempa.com.br/autenticidade/seipmpa> informando o código verificador **41408149** e o código CRC **9C86CAAD**.