

TERMO DE REFERÊNCIA

1 - OBJETO:

O presente Termo de Referência tem por finalidade estabelecer as diretrizes e condições para a realização de leilão de imóveis pertencentes à Prefeitura Municipal de Rio Claro, com a finalidade de alienar esses bens de acordo com a Lei 14.133/21 e com a devida aprovação do Poder Legislativo. O leilão tem como objetivo otimizar a gestão do patrimônio público, promover a regularização de imóveis e arrecadar recursos para investimentos em áreas de interesse público.

2 - JUSTIFICATIVA:

A realização deste leilão é fundamentada na necessidade de desafetar bens imóveis que não mais atendem às demandas municipais, bem como na busca pela regularização fundiária e na geração de recursos financeiros para investimentos em serviços públicos essenciais à população de Rio Claro. Além disso, a alienação destes imóveis contribuirá para a redução de custos de manutenção e tributação associados a esses bens.

O Município de Rio Claro, Estado de São Paulo, pessoa jurídica de direito público, inscrito no CNPJ sob nº45.774.064/0001-88, sediado na Rua 03, nº945, Centro – CEP: 13500-907, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, o senhor Gustavo Perissinotto, através de empresa contratada para a condução de leilões, realizará a venda de bens imóveis, através de leilão público misto (presencial e eletrônico), de acordo com as especificações descritas nos anexos deste Termo; sendo regido pelas normativas da Lei 14.133/21 e suas atualizações.

Os imóveis urbanos, caracterizados como bens públicos dominicais, nos moldes do artigo 99, inciso II do Código Civil, sob os quais não pesa uso especial (afetação), tornando-os passíveis de disposição discricionária, observados os critérios legais. O interesse em alinear, tem o objetivo de atender demandas de interesse geral, e os valores do m², que serão utilizados no Processo, foram obtidos por meio dos Laudos de Avaliação expedidos por perito avaliador judicial contratado, cumpridas as exigências legais para que a alienação se dê por valores justos (previstos no Anexo IV deste Termo).

A desafetação e autorização para a venda dos bens imóveis do Município estão previstas na Lei Municipal nº5773 de 20/06/2023, Lei Municipal nº 5.792/2023 e Lei Complementar nº0172 de 30/11/2022;

O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pautadas neste termo de referência, certidões, legislações municipal, estadual e federal, com relação ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o Município de Rio Claro/SP responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido.

O interesse público se encontra devidamente caracterizado, pois são atribuições do Poder Público Municipal o incentivo ao desenvolvimento da cidade, obtenção de receita para o benefício à população Rioclarense.

3 - DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS:

Os imóveis a serem leiloados estão detalhadamente descritos no Anexo I (ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS) deste Termo de Referência, que inclui informações como endereço, área total, matrícula no Cartório de Registro de Imóveis, características físicas, benfeitorias, eventuais restrições legais e ambientais, bem como a destinação atual, se houver.

4 - CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E FORMA DE PAGAMENTO:

4.1. Para todos os itens, o pagamento será realizado na conta mencionada: Banco do Brasil – Agência 0172-4 – Conta: 30.199-X; em nome do Município de Rio Claro – CNPJ: 45.774.064/0001-88.

4.2. O pagamento dos LOTES 1, 2, 3 e 4 em sua totalidade deverão ser realizados após a notificação encaminhada pela Leiloeira com as instruções necessárias, IMPRETERIVELMENTE no prazo máximo de 24 horas, contadas a partir da intimação enviada pelo leiloeiro.

4.3. Com relação ao pagamento do lote 5, o arrematante deverá realizar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor arrematado IMPRETERIVELMENTE no prazo máximo de 24 horas, contadas a partir da intimação enviada pelo leiloeiro. O saldo restante, correspondente a 50% (cinquenta por cento), será calculado com base no valor da Unidade Fiscal do Município

(UFM) vigente na data da posse do imóvel, em conformidade com a Lei Municipal nº 5.792, de 04/08/2023, mediante a notificação expressa enviada pela própria Prefeitura.

4.4. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

4.5. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação, o Leiloeiro, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem ou desde que maior que o mínimo estipulado pelo Município para arrematação, poderá: convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do arrematante vencedor; aceitar as condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição, mediante aceitação da Prefeitura.

4.6. 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.

4.7. A participação na alienação implica na integral e incondicional aceitação de todas as cláusulas e condições presentes do Edital, das normas que o integram e das condições de venda do Leiloeiro Oficial e do site www.lanceja.com.br;

5 - PROCEDIMENTOS PARA REALIZAÇÃO DO LEILÃO:

5.1. O leilão será realizado por leiloeiro oficial, contratado, e seguirá as disposições da Lei 14.133/21 e de seus regulamentos específicos.

5.2. O edital de leilão conterá informações detalhadas sobre os imóveis, as condições de participação, o cronograma do leilão, bem como quaisquer requisitos adicionais e orientações para os interessados.

5.3. O leilão poderá ser realizado de forma mista (presencial e eletrônica), de acordo com a conveniência da Prefeitura Municipal de Rio Claro.

6 - RESPONSABILIDADES E ATRIBUIÇÕES:

6.1. A Prefeitura Municipal de Rio Claro será responsável pela organização, fiscalização e condução do leilão, bem como pela análise e aprovação das propostas recebidas.

6.2. O leiloeiro oficial terá a incumbência de conduzir o leilão em conformidade com a legislação vigente e as condições estabelecidas neste Termo de Referência.

7 - PRAZOS:

Os prazos para a realização do leilão e demais procedimentos serão definidos no edital, de acordo com as normas aplicáveis e a complexidade da operação.

8 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO GERAIS

8.1. Poderão participar do leilão as PESSOAS JURÍDICAS que atendam às exigências deste edital.

8.2. NÃO SERÁ EXIGIDO REGISTRO CADASTRAL PRÉVIO, E NÃO HAVERÁ FASE DE HABILITAÇÃO, CONTUDO SERÁ NECESSÁRIO PARA FINS DE PARTICIPAÇÃO, AS SEGUINTESS CONDIÇÕES, CONFORME SEGUE:

8.3. Não poderá disputar o leilão aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Prefeitura Municipal de Rio Claro ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como demais vedados pelo Art. 14 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

8.4 Não serão admitidas neste certame participações de:

8.4.1 Empresas em recuperação judicial ou extrajudicial, ou cuja falência tenha sido declarada, que se encontrem sob concurso de credores ou dissolução ou em liquidação;

8.4.2 Pessoas jurídicas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido das penalidades;

8.4.3 Pessoas jurídicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública;

8.4.4 Empresas cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes do órgão licitante, bem como membro efetivo ou substituto da Comissão Permanente de Licitação.

8.5 A participação neste leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições previstas no edital, bem como submissão às demais obrigações dele decorrentes e, se vier a ofertar o maior lance, lhe impõe a obrigação de arrematar o Lote no estado que se encontra, independentemente de ter exercido ou não, o direito de vistoria prévia.

8.6 Documento de Identificação do representante;

8.6.1 Procuração da empresa, caso não for sócio administrador.

9 - DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO PARA O LOTE 5:

9.1. Poderão participar deste certame os interessados, mediante apresentação dos seguintes documentos:

9.1.1 Contrato Social da Pessoa Jurídica, com CNAE comprovado em incorporação imobiliária e construção civil, com interesse e aptidão para o desenvolvimento imobiliário na área pretendida, através de incorporação imobiliária residencial e/ou comercial;

Nota: A presente exigência é compatível visto vez que localização do imóvel é privilegiada próximo à área central provida de infraestrutura urbana. A área situa-se em um dos vetores de expansão da cidade e, com a relocação do aeroporto do município, seu projeto urbanístico deve tirar partido de sua localização estratégica mantendo ligações com a malha urbana existente, além de qualificar os usos comercial, de serviços e institucional propostos para a área. Novas ligações viárias de caráter local e regional para melhorar a acessibilidade dentro da própria área de intervenção e com o entorno próximo, por meio de: Ligações com as vias do entorno conectando o traçado do sistema viário existente principalmente no sentido Leste-Oeste e a implantação de vias de ligação Norte-Sul, todas bastante arborizadas e que possibilitem uma melhor distribuição do tráfego local. Situada ao longo do principal acesso do município a partir da Rodovia Washington Luís (SP-310), valorizando a área objeto de intervenção e seu entorno e os demais usos (habitacional, comercial e de serviços), a fim de criar um diferencial em Rio Claro, capaz de gerar uma acessibilidade e visibilidade de caráter regional para a cidade.

9.1.2 Não serão admitidas empresas com participação em consórcio;

Nota: Com base no disposto pela Lei Municipal n.º 5.792, de 04/08/2023, o LOTE 5 está sujeito a condições específicas que asseguram a execução plena das obrigações previstas. A vedação da participação de empresas reunidas em consórcio reflete uma medida preventiva essencial para garantir o cumprimento eficiente das exigências legais e contratuais associadas à alienação da área.

A alienação da área está condicionada à conclusão e operação do novo aeroporto, conforme previsto em lei, e a posse não será transferida até que todas as exigências legais e operacionais estejam plenamente atendidas. A dispersão de responsabilidades característica de consórcios pode dificultar a gestão desses riscos e comprometer a execução das obrigações contratuais. Além disso, alterações no Plano Diretor ou nas diretrizes de uso e ocupação do solo no município podem ocorrer durante o período de espera pela posse, podendo impactar os empreendimentos planejados para o local.

A formação de consórcios, com divisão de responsabilidades e interesses, apresenta riscos de entraves administrativos e estratégicos que podem comprometer a capacidade de resposta diante desses desafios. Por isso, a restrição a consórcios busca assegurar que a empresa arrematante disponha de clareza decisória e recursos unificados para atender plenamente às condições impostas pela Lei n.º 5.792 e pelos contratos futuros.

A participação de consórcios mostra-se viável, quando o objeto considerado for “de alta complexidade ou vulto”, o que não seria o caso do objeto sob exame, conforme a definição trazida pela Lei nº 14.133/2021, vejamos:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

XXII - obras, serviços e fornecimentos de grande vulto: aqueles cujo valor estimado supera R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais); (Vide Decreto nº 11.871, de 2023) Vigência.

A admissão de consórcio fora dos valores preceituados pela legislação como grande vulto, atenta contra o princípio da competitividade, pois permitiria, com o aval da Administração Pública, a união de concorrentes que poderiam muito bem disputar entre si, violando, por via transversa, o princípio da competitividade, atingindo ainda a vantajosidade buscada pela Administração.

Acerca do tema, importante consignar o entendimento do Tribunal de Contas da União, vejamos:

26. O art. 33 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Está, portanto, no âmbito da discricionariedade da Administração. Isto porque, ao nosso ver, a formação de consórcio tanto pode se prestar a fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores que, de outra forma, não

participariam do certame), quanto a cerceá-la (associação de empresas que, caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo Bacen, vemos que é prática comum a não-aceitação de consórcios. (Acórdão 2813/2004 Primeira Câmara - TCU)

Posto isto, em razão das razões ora inovadas, mormente, das peculiaridades regentes na presente área pela condicionante prevista na Lei Municipal n.º 5.792, de 04/08/2023, tornam inapropriada e inadequada a permissão da participação de empresas, constituídas sob a forma de consórcio.

9.1.3 Será vedada a subcontratação parcial ou total;

Por se tratar de leilão de imóvel, infere-se um dimensionamento e características do objeto compatíveis para os licitantes (isolados) possam participar e atender às exigências estabelecidas na aquisição do bem. Enfim, compreendeu-se que empresas do ramo especializado isoladamente poderão deter as condições necessárias, inclusive de capacitação e aptidão para executar satisfatoriamente as necessidades que a área requer.

Portanto, conclui-se que o objeto deste processo não tem compatibilidade ou características que justifique admitir a subcontratação, seja total ou parcial.

Por estes motivos, fica vedada a subcontratação do objeto.

10 - DISPOSIÇÕES FINAIS:

Este Termo de Referência servirá como base para a elaboração do edital de leilão, que será submetido à aprovação das autoridades competentes antes da publicação. Quaisquer alterações ou esclarecimentos necessários serão providenciados pela comissão de licitação, em conformidade com a legislação vigente.

Os fatores condicionantes deverão ser redigidos na escritura de compra e venda (referência específica ao Imóvel com matrícula nº39.187 – Lote 5)

Fazem parte deste termo de referência os seguintes anexos:

ANEXO I – ESPECIFICAÇÕES DOS IMÓVEIS

ANEXO II – LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS DE DESAFETAÇÃO E AUTORIZAÇÃO PARA VENDA

ANEXO III – CERTIDÕES DAAE – (Departamento Autônomo de Água e Esgoto)

ANEXO IV – LAUDOS DE AVALIAÇÕES

Rio Claro, 19 de novembro de 2024.

Agnelo da Silva Matos Neto
Secretário Municipal de Planejamento e Habitação