

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 alienar, 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 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 enfiteutica, 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 01724 – Conta: 30.199-X; em nome do Município de Rio Claro – CNPJ: 45.774.064/0001-88;

4.2. O pagamento será feito mediante a quitação de 30% (trinta por cento) do valor total contratado, a título de entrada, sendo o saldo remanescente parcelado em 06 (seis) parcelas mensais, sucessivas e de igual valor.

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

4.4. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação, o Leiloeiro Oficial,

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;

4.5. 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.

4.6. 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 - 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 Item 5 deste edital - Imóvel matrícula nº39.196).

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 – LAUDOS DE AVALIAÇÕES

Rio Claro, 10 de março de 2026.

Agnelo da Silva Matos Neto
Secretário Municipal de Habitação