xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria de Administração e Finanças

ORDENADOR DA DESPESA: Carlos Alberto Peretti

OBJETO: A presente licitação na modalidade de Leilão tem por objeto a **Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal,** sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal n. 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

JUSTIFICATIVA

Em primeiro momento, é importante destacar que o Município de Xanxerê, por meio da Lei nº 4454/2023 de 12 de junho de 2023, obteve autorização para efetuar alienação de bens imóveis de matrículas nº 22.946, 26.186, 26.187, 26.188, sobre os quais se encontra instalada a atual rodoviária municipal e suas respectivas benfeitorias.

No curso do tempo, verificou-se que a localização da atual rodoviária se encontra em região densamente povoada, com dificuldade de acesso para os ônibus em razão do grande fluxo no entorno. Além do mais, o fluxo de embarque e desembarque de passageiros e a carga e descarga de produtos e bens em área central tem provocado desconforto à população que mora no entorno. Deve ser somado a isso também as condições não muito favoráveis da estrutura no local, cujo estado é precário.

Outrossim, o município detém hoje vias de acesso paralelas à BR 282 que permitem a transferência do local da rodoviária. Em sendo assim, novamente será possível ofertar facilidade de acesso para entrada e saída dos ônibus e demais veículos, estrutura nova e condizente em posição estratégica.

Neste contexto, a fim de solucionar o problema, o Município de Xanxerê utilizará outro imóvel cedido pela União Federal, às margens da BR 282. Como dito acima, tal local é de fácil acesso para as empresas de transporte coletivo rodoviário, prestadores de serviços, entre outros usuários do terminal rodoviário.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

Para fazer frente as despesas para implantação da nova rodoviária, surgiu a necessidade de alienar o(s) imóvel(is) da atual rodoviária, a fim de subsidiar a obra no novo local.

Por fim, importante frisar que a venda do imóvel da atual rodoviária proporcionará a possibilidade de novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas, gerando maior número de empregos, renda e impulsionando a economia local.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6°, da Lei Complementar n° 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O julgamento das propostas das entidades sem fins lucrativos, deverá ser a partir da maior oferta.

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor do bem imóvel foi definida Documento de Formalização de Demanda, podendo ser das seguintes formas:

i. à vista ou;
ii. 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas.

Havendo parcelamento, o contrato administrativo será celebrado com a informação da dívida contraída e cláusula resolutiva em caso de inadimplemento e a escritura pública de compra e venda emitida após o pagamento da última parcela.

Será considerado inadimplemento o vencimento de duas parcelas consecutivas ou três alternadas, operando-se a resolução do negócio jurídico entabulado em favor do município com o retorno do bem e benfeitorias ao patrimônio público independentemente de qualquer notificação ao adquirente inadimplente.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

A mora do adquirente é considerada no dia seguinte ao vencimento e o pagamento a destempo da parcela sofrerá acréscimo de multa de 2% (dois por cento), variação positiva do IPCA e juros moratórios de 1% a.m, sendo que eventuais fracionamentos de período terão os juros calculados *pro rata die*.

Ocorrendo a resolução contratual por inadimplemento, o Município de Xanxerê promoverá a devolução dos valores pagos sem acréscimos em 12 (doze) parcelas mensais fixas, com incidência de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio em desfavor do contratante inadimplente, permitida a retenção.

Em todos os casos, os ônus administrativos, taxas, emolumentos e impostos se darão às expensas do adquirente.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que será realizado de forma presencial com indicação do local, dia e a hora de sua realização.

Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

Ainda, cumpre esclarecer que, no local, ainda existe o imóvel de matrícula n. 13.933 (lote n. 01) **que não será objeto de venda.**

Da mesma maneira, toda a estrutura da cobertura metálica do terminal urbano de transporte público, que se encontra anexo ao terminal rodoviário de Xanxerê, é de propriedade da Prefeitura, e **não será objeto de venda**.

Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal, nomeado como Leiloeiro Administrativo, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

PRAZO DE VIGÊNCIA

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período.

RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO – GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

Gestor: Carlos Alberto Peretti

Fiscal: Cristhian Mateus Canan

CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO:

O arrematante deverá efetuar o pagamento das seguintes formas:

i. à vista ou;

ii. 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Não se aplica.

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

Pela liberação da escritura após o pagamento;

Pela fiscalização.

OBRIGAÇÕES DA ARREMATANTE:

Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

Pela assinatura do Contrato e da Escritura no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contadas a partir do recebimento da convocação, que se dará após a homologação e após o pagamento integral do preço respectivamente (salvo a condição de financiamento).

Pelas despesas da escritura de compra e venda, que será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos.

Pelo pagamento das parcelas conforme edital.

xanxere.sc.gov.br
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

No caso de o vencedor não proceder à assinatura do Contrato e/ou não transcrever o bem ao seu nome, além da incidência das penalidades administrativas destacadas no edital, será facultado à administração proceder ao chamamento sucessivo dos demais proponentes, observada a ordem de classificação, para que cumpram as mesmas condições e proposta do primeiro classificado, reservando-se, ainda, o direito de nova licitação.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

Por se tratar de Leilão, com critério de seleção Maior Oferta, não será exigido registro cadastral prévio, tampouco fase de habilitação, consoante ao Art. 31, § 4º da Lei nº 14.133/21.

ESTIMATIVA DO VALOR (RECEITA): R$ 7.010.187,07 (Sete milhões, dez mil, cento e oitenta e sete reais e sete centavos).

FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR: Maior oferta, conforme Art. 122 da Lei nº 14.133/21.

Xanxerê, 17 de março de 2025.

_____

Carlos Alberto Peretti
Secretário de Administração e
Finanças