

MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO
Estado do Rio Grande do Sul

TERMO DE REFERÊNCIA
LEI FEDERAL Nº 14.133/2021
DECRETO MUNICIPAL 021/2023

1 - OBJETO:

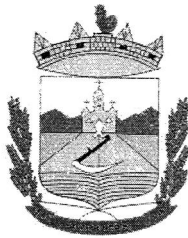
1.1 Conforme estabelece a Lei Municipal nº 3135/2024 que autoriza a alienação dos imóveis abaixo transcritos, cabe à Administração Pública Municipal iniciar o processo licitatório na modalidade LEILÃO, prevista na Lei Federal 14.133/2021, pelo maior preço, observados os critérios e requisitos estabelecidos na lei autorizativa supracitada.

1.2 Imóveis abaixo descritos são vendidos no estado e condições em que se encontram, pressupondo-se que tenham sido previamente vistoriados pelos licitantes, não cabendo, pois, a respeito deles, qualquer reclamação posterior.

1.3. O objeto da presente licitação é a ALIENAÇÃO de dois terrenos urbanos, com área superficial de 8.462,23m² e de 14.764,28m², ambos sem benfeitorias, localizados na Rua Triunfo, lado ímpar da via, na localidade do Morro Tico-Tico, zona urbana, no Município de Bom Princípio, contendo as seguintes descrições:

Item	Descrição	Valor inicial
01	Um terreno urbano com área de 8.462,23m ² , sem benfeitorias, situado em Morro Tico-Tico, município de Bom Princípio - RS, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: inicia no ponto 1, localizado junto a divida da propriedade de Liro Oscar Caspari (Matrícula nº 9.088, do Registro de Imóveis de Feliz - RS) com a propriedade do Município de Bom Princípio (Matrícula nº 27.447, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai - RS); com ângulo interno de 89°15'21", segue para o ponto 2, sentido leste-oeste, na extensão de 171,83 metros, divide ao SUL, com propriedade de Liro Oscar Caspari (Matrícula nº 9.088, do Registro de Imóveis de Feliz - RS); deste, com ângulo interno de 90°00'00" segue para o ponto 3, sentido sul-norte, na extensão de 48,91 metros, divide ao OESTE, com propriedade de Maria Gisela Schneider e outros (Matrícula nº 31.033, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai - RS); deste, com ângulo interno de 90°17'14", segue para o ponto 4, sentido oeste-leste, na extensão de 171,17 metros, divide ao NORTE, com propriedade de Inácio Steffens (Matrícula nº 8.387, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS); deste, com ângulo interno de 90°27'25", segue para o ponto 1, de origem, sentido norte-sul, na extensão de 49,78 metros, divide ao LESTE, com propriedade do Município de Bom Princípio (Matrícula nº 27.447, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai-RS).	R\$50.000,00
02	Um terreno urbano com área de 14.764,28m ² , sem benfeitorias, situado em Morro Tico-Tico, município de Bom Princípio - RS, em quarteirão indefinido, formado pela Rua João Cláudio Chassot, Rua Sem Denominação e propriedade de Inácio Steffens, Município de Bom Princípio e de Liro Oscar Caspari, com as seguintes medidas, ângulos e confrontações: inicia no ponto 1, junto a divisa da propriedade de Liro Oscar Caspari (Matrícula nº 9.088 do Registro de Imóveis de Feliz - RS) com a propriedade do Município de Bom Princípio (Matrícula nº 34.877), deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai - RS, com ângulo interno de 89°43'45", segue para o ponto 2, sentido leste-oeste, na extensão de 280,66 metros, divide ao SUL, com propriedade de Liro Oscar Caspari (Matrícula nº 9.088, do Registro de Imóveis de Feliz - RS); deste, com ângulo interno de 90°16'15", segue para o ponto 3, sentido sul-norte, na extensão de 49,78 metros, divide ao OESTE, com propriedade do Município de Bom Princípio (Matrícula nº 34.518, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai - RS); deste, com ângulo interno de 89°32'35", segue para o ponto 4, sentido oeste-leste, na extensão de 235,00 metros, divide ao NORTE, com propriedade de Inácio Steffens (Matrícula nº 8.387, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai - RS); deste, com ângulo interno de 270°27'25", segue para o ponto 5, sentido sul-norte, na extensão de 20,00 metros, divide ao OESTE, com a propriedade de Inácio Steffens (Matrícula nº 8.387 deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Cai - RS); deste, com ângulo interno de 90°00'00", segue para o ponto 6, sentido oeste-leste, na extensão de 45,66 metros, divide pela frente, ao NORTE, com a Rua Sem Denominação, lado ímpar; deste, com ângulo interno de 90°00'00", segue para o ponto 1, de origem, sentido norte-sul,	R\$150.000,00

FABIO PERSCH
DECRETO MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

na extensão de 69,23 metros, divide ao LESTE, com propriedade o Município de Bom Princípio (Matrícula nº 34.877, deste Registro de Imóveis de São Sebastião do Caí - RS).

1.4 As áreas descritas no item 1.3 situam-se em área contígua ao Distrito industrial do Morro Tico-Tico, criado pela Lei Municipal nº 2376/2015.

2. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DE REALIZAÇÃO DO LEILÃO

2.1 O leilão será realizado na forma presencial, junto à sede da Prefeitura Municipal, sito a Avenida Guilherme Winter, nº 65, Centro, por meio do leiloeiro administrativo designado pela Portaria nº 282/2023.

3. DA VISITAÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL

3.1 Os interessados poderão agendar a visita ao imóvel junto ao Departamento de Engenharia da Secretaria Municipal de Infraestrutura do Município, como topógrafo Raul Welter.

3.2 O período de visitação será a partir do dia seguinte à divulgação do edital, devendo ser acompanhada pelo topógrafo Raul Welter.

3.3 O horário disponível para as visitas será de segunda a sexta, das 08:00h às 11:00h e das 13:00h às 17:00h até um dia antes da data do leilão.

3.1 Nos dias determinados para visitação, os interessados poderão in loco, vistoriar, examinar e levantar condições inerentes ao imóvel objeto deste edital.

4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1 Poderão oferecer lances pessoas jurídicas inscritas no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ.

4.2 Não poderão participar desta licitação, além das mencionadas no art. 14 da Lei nº 14.133/21, as pessoas físicas ou jurídicas que:

f) Estejam cumprindo suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar com a Administração Pública.

g) Tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública.

h) Cujos diretores, gerentes, sócios e responsáveis técnicos sejam servidores ou dirigentes da Prefeitura, membro efetivo ou substituto da Comissão Permanente de Licitação, Pregoeiro e Equipe de Apoio, ou façam parte da Comissão de Avaliação.

i) Servidores públicos e agentes políticos do Município de Bom Princípio;

j) Os que estejam sob falência, concurso de credores, recuperação judicial ou em processo de dissolução ou liquidação;

4.3 A observância das vedações do item anterior é de inteira responsabilidade do licitante que, pelo descumprimento, se sujeita às penalidades administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

4.4 Conforme estabelece o art. 31, § 4º, da Lei 14.133/21, o procedimento licitatório não exigirá um registro cadastral prévio, bem como não terá fase de habilitação, havendo somente a verificação quanto a eventuais impedimentos legais de participação antes da homologação ao arrematante.

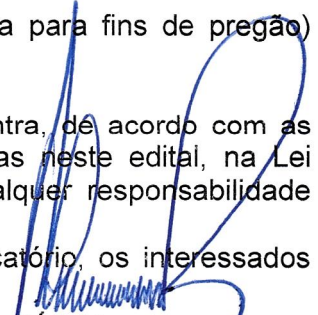
5. DOS PROCEDIMENTOS PARA O LEILÃO

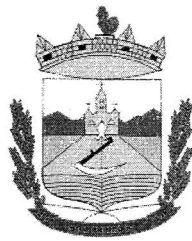
5.1 O leiloeiro juntamente com a Equipe de Apoio (a mesma designada para fins de pregão) serão responsáveis pela coordenação e acompanhamento do certame.

5.2 O imóvel será arrematado pelo participante que ofertar o maior lance.

5.3 O imóvel será leiloado no estado de conservação em que se encontra, de acordo com as condições constantes do laudo de avaliação, e nas condições previstas neste edital, na Lei Municipal nº 3135/2024, não cabendo ao Município ou ao leiloeiro qualquer responsabilidade quanto as condições e limitações construtivas sobre o mesmo.

5.4 No dia, hora e local indicados no preâmbulo do instrumento convocatório, os interessados


FÁBIO PERSCH



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

deverão oferecer seus lances verbais, a partir do preço mínimo de avaliação constante do item 1.3 deste Termo de Referência, que será o lance inicial.

5.5 Os lances deverão ser ofertados, igual ou acima do valor mínimo constante do item 1.3 deste Termo de Referência, quando o lance for inicial, ou do último lance ofertado durante o Leilão, em relação aos lances sucessivos. O bem somente poderá ser vendido se alcançar valor igual ou superior ao valor da avaliação.

5.6 Na sucessão de lances, os mesmos serão acrescidos de um valor determinado, não podendo ser inferior a R\$ 1.000,00 (hum mil reais).

5.7 Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, prevalecendo aquele que for recebido e registrado em primeiro lugar.

5.8. O critério para julgamento dos lances será o de MAIOR LANCE.

6. DOS LANCES PARA ARREMATÇÃO

6.1 Em nenhuma hipótese serão aceitas desistências dos arrematantes, ou alegações de desconhecimento de cláusulas do Edital e seus anexos para eximir-se de obrigações pelos mesmos geradas.

6.2 O oferecimento de lance para a aquisição do imóvel implica na total aceitação das normas no mesmo fixadas e a expressa renúncia dos arrematantes às ações judiciais ou extrajudiciais de contestação de suas cláusulas.

6.3 O lance deverá ser firme e preciso, limitado rigorosamente ao objeto deste Termo de Referência, sem conter alternativas de preço ou de qualquer outra condição que induza o julgamento a mais de um resultado, sob pena de desconsideração do mesmo.

6.4 É proibido ao arrematante, ceder, permutar, vender ou negociar o bem arrematado, sob qualquer forma, antes da transferência de propriedade do mesmo.

6.5 Fica ratificado desde já que qualquer forma de manipulação, acordo, combinação ou fraude por parte dos licitantes ou qualquer outra pessoa, que prejudique o leilão, principalmente a combinação de lances e/ou propostas, será imediatamente comunicado a Autoridade Policial e ao Ministério Público, para que tomem as devidas medidas pertinentes.

6.6 Toda a documentação gerada no leilão, para fins de transferência de propriedade, será emitida em nome do arrematante.

6.7 Havendo necessidade, o leiloeiro poderá suspender a sessão.

6.8 Na hipótese de ocorrência do contido no item anterior, a nova data/horário será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido para o início da sessão, desde que não haja comunicação em contrário pelo leiloeiro.

7 DO PAGAMENTO DOS BENS ARREMATADOS

7.1 Após o leiloeiro declarar encerrado os lances, que encerra a disputa, o licitante que deu o maior lance será declarado vencedor.

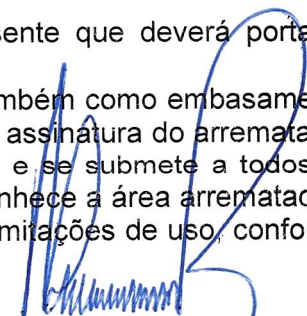
7.2 Em seguida, e na mesma sessão, o leiloeiro adotará os seguintes procedimentos:

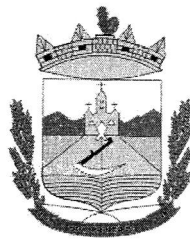
a) Lavrar a ata da sessão, contendo, resumidamente os fatos ocorridos, e colherá assinatura dos presente;

b) Confirmará os dados do arrematante e/ou de seu preposto presente que deverá portar a devida procuração do administrador ou sócio da empresa arrematante;

c) Lavrar a Declaração de Bem Arrematado (Anexo I), que servirá também como embasamento legal pelo pagamento no valor integral do lance ofertado, com a devida assinatura do arrematante;

d) Tomará a assinatura da declaração do arrematante de que aceita e se submete a todos os termos do edital e anexos, da Lei municipal nº 3135/2024, e de que conhece a área arrematada e suas condições geológicas e demais características de localização e limitações de uso, conforme anexo II.


FÁBIO PERSCH
PREFEITO MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

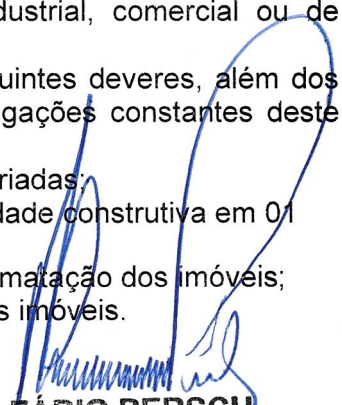
- e) Procederá na conferência da existência de eventuais débitos municipais junto ao Município de Bom Princípio, ou positiva com efeitos negativos e consignará essa condição fiscal, na ata.
- 7.3 O licitante vencedor deverá efetuar o pagamento a vista de 5%(cinco por cento) do valor da arrematação por meio de DAM (Documento de Arrecadação Municipal), que será emitido na mesma sessão da realização do leilão, ou por transferência bancária, à título de caução.
- 7.4 O pagamento da caução deverá ser realizado imediatamente após o ato de arremate ou até o final do horário de expediente da mesma data do leilão.
- 7.5 Após o pagamento da caução mencionada anteriormente, o arrematante terá o prazo de 05 (cinco) dias para realizar o pagamento do restante do valor referente ao imóvel arrematado, ou seja, 95% (noventa e cinco por cento) restante, por meio de DAM(Documento de Arrecadação Municipal), que será emitido junto ao documento referente ao valor de caução, ou por meio de transferência bancária.
- 7.6 O contrato de promessa de compra e venda somente será assinado após a comprovação da compensação da operação bancária, emitindo-se o recibo de pagamento posteriormente.
- 7.7 A Declaração de Bem Arrematado em Leilão – Auto De Arrematação será emitida em nome da empresa arrematante.
- 7.8 Após a arrematação consumada não será aceita a desistência total ou parcial do arrematante, sob pena de sua responsabilização e perda do valor caucionado.
- 7.9 Findo o prazo de 05 (cinco) dias, sem o pagamento integral do valor arrematado, configurar-se-á a desistência do negócio, com a correspondente perda do direito de compra do licitante vencedor e do valor caucionado.
- 7.10 A Escritura Pública de Compra e Venda será efetivada em até 30 dias após a averbação do imóvel em nome do Município, devendo o arrematante providenciar os documentos e pagamentos necessários à lavratura da escritura pública e demais taxas pertinentes à efetivação do negócio jurídico.

8 DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

- 8.1 A transferência da propriedade do imóvel, bem como a emissão dos documentos e todas as despesas com a confecção de escritura pública e registro do bem no respectivo cartório, correrão por conta do arrematante.
- 8.2 O arrematante deverá, além de assinar o contrato de promessa de compra e venda do imóvel, providenciar a confecção da escritura pública de compra e venda junto ao Tabelionato e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis.

9 DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 9.1 A empresa arrematante tem obrigação de manter, permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial, comercial ou de serviço, inicialmente prevista, salvo hipótese de alteração previamente requerida e autorizada, expressamente pelo Município.
- 9.2. Fica vedado ao arrematante a construção de prédio para fins locatícios, exceto em se tratando do mesmo grupo econômico que desenvolver atividade industrial, comercial ou de serviço.
- 9.3 O arrematante do imóvel ficará obrigado ao cumprimento dos seguintes deveres, além dos demais constantes das legislação pátria, sem prejuízo às demais obrigações constantes deste Termo de Referência e edital de leilão:
- a) Observar as limitações construtivas e ambientais das áreas desapropriadas;
 - b) Providenciar as licenças ambientais destinadas à implantação da unidade construtiva em 01 (um) ano a contar da data da arrematação dos imóveis;
 - c) Iniciar as obras de construção em até 2 anos a contar da data da arrematação dos imóveis;
 - d) Iniciar a operação em até 4 anos a contar da data da arrematação dos imóveis.


FABIO PERSCH
PREFEITO MUNICIPAL



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO

Estado do Rio Grande do Sul

9.4 O início da operação será comprovado mediante obtenção de alvará de licença de funcionamento, emitido pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças.

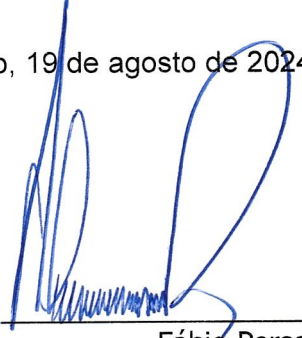
9.5 O não cumprimento de qualquer dos prazos estipulados neste artigo implicará em aplicação de multa de 1% ao mês sobre o valor da arrematação ou fração correspondente aos dias de atraso, aplicadas de modo cumulativo, corrigido pelo IPCA, até o cumprimento da obrigação.

9.6 Não será aplicada a penalidade prevista no item 9.5 na hipótese de atraso nas concessões das licenças por parte dos Órgãos Públicos, no prazo de seis meses a partir do protocolo de cada uma das licenças necessárias.

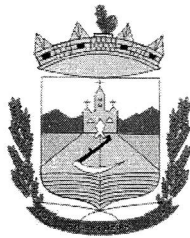
10. DA AUTORIZAÇÃO LEGAL

10.1. A presente alienação foi autorizada pela Câmara Municipal de Vereadores, conforme Lei Municipal nº 3.135 de 08 de agosto de 2024.

Bom Princípio, 19 de agosto de 2024.



Fábio Persch
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO
Estado do Rio Grande do Sul

ANEXO I
MODELO DE DECLARAÇÃO DE AQUISIÇÃO DE BEM ARREMATADO EM LEILÃO
AUTO DE ARREMATAÇÃO (CARTA DE ARREMATE)
LEILÃO Nº XX/2024

O Prefeito Municipal de Bom Princípio declara que a empresa (nome completo) (razão social e CNPJ), ARREMATOU o imóvel objeto do Leilão nº xx/2024, pelo preço de R\$ _____(.....). De igual forma, ARREMATANTE SE

COMPROMETE a pagar o valor de R\$(), correspondente ao valor total da arrematação, e que:

a) Assume todas as obrigações elencadas no presente edital;

b) Que procederá no pagamento por meio do DAM nº _____ ou por meio de transferência bancária em favor do Município, na seguinte conta corrente:

BANCO: _____

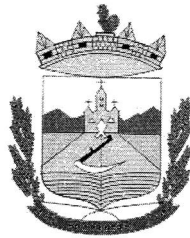
CONTA CORRENTE: _____

AGÊNCIA: _____

Bom Princípio/RS, ____ de _____ de 2024

ARREMATANTE

Fabio Persch
Prefeito Municipal



MUNICÍPIO DE BOM PRINCÍPIO
Estado do Rio Grande do Sul

ANEXO II
TERMO DE ACEITAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO EDITAL LEILÃO Nº XX/2024

A empresa a empresa (nome completo) RAZÃO SOCIAL, e CNPJXXXX DECLARA que:

- a) Reconhece e aceita todos os termos e obrigações constantes do edital, da legislação nele referida e de seus anexos, em especial no que se refere a Lei municipal nº 3135/2024;
- b) Conhece a área arrematada e suas condições geológicas e demais características de localização e limitações de uso.

Bom Princípio, ____ de _____ de 2024

Arrematante e Promitente Compradora