



## TERMO DE REFERÊNCIA

Município de Jaguarão/RS  
Gabinete do Prefeito Municipal

### 1. OBJETO DA CONTRATAÇÃO

1.1. Leilão de imóvel de propriedade da municipalidade.

1.2. Descrição do imóvel a ser leiloado: “Um terreno, situado na rua dos Andradas, lado par, esquina da rua Cel de Deus Dias, na sétima quadra, no quarteirão formando por mais as ruas Mal Deodoro e Mal Rondon, com as seguintes características e confrontações: com 13,90m de frente a fundos à meia quadra; lindando, a Noroeste, com a rua Cel de Deus Dias, ao Sudeste, com Gilcerio Vaz Malaguês e Claridina Vieira Pinto, e ao fundo, com Manoel Virgilino Antunes da Silva”.

1.3. O imóvel **está localizado na rua dos Andradas, s/n, setor 001, quadra 0006, lote 0108, possui área de terreno de 798m<sup>2</sup>, conforme cadastro imobiliário municipal**, é desprovido de edificação ou estrutura construída, tratando-se de terreno vazio e sem benfeitorias, localizado em área central, de propriedade do Município de Jaguarão/RS, registrado sob a Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. Contratação motivada conforme informações constantes no Estudo Técnico Preliminar – ETP.

### 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

3.1. Pretende-se, com o presente processo licitatório na modalidade leilão, assegurar a seleção da proposta mais vantajosa para o Município.

3.2. Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição.

### 4. EXECUÇÃO DO OBJETO

4.1. Modalidade da licitação

4.1.1. A alienação do bem imóvel deverá ser realizada por meio de licitação, na modalidade Leilão, de forma presencial, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

4.1.2. A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é a alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

4.2. A execução o objeto seguirá a seguinte dinâmica:

4.2.1. Início da Execução: Deve se atentar para o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para contados a partir da data de divulgação do edital para o início do leilão, conforme dispõe o art. 55, III, da Lei 14.133/2021.

4.2.2. **Local do leilão:** O leilão deverá ser realizado de forma presencial, nas dependências da Biblioteca Pública Municipal de Jaguarão, localizado na Rua General Marques, 284, Centro, Jaguarão/RS, conforme disponibilidade de data.



**4.3.** Deve se atentar para o prazo mínimo de 15 (quinze) dias úteis para contados a partir da data de divulgação do edital para o início do leilão, conforme dispõe o art. 55, III, da Lei 14.133/2021.

**4.4.** A condução do certame será realizada por Servidor público designado pelo Prefeito Municipal, na condição de Leiloeiro Administrativo, conforme Portaria nº 1.584 de 20 de julho de 2025.

**4.5.** Deverá ser adotado o critério de julgamento de maior lance ou oferta, e o modo de disputa deverá ser realizado de forma conjunta nas modalidades aberto e fechado, conforme previsto no artigo 56, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser conduzido da seguinte forma:

a) Os licitantes deverão apresentar proposta inicial fechada, em envelope lacrado, contendo o valor ofertado, a qual permanecerá em sigilo até a data e hora designadas para a sua abertura.

b) Os envelopes contendo as propostas iniciais serão abertos somente após o encerramento da etapa de credenciamento dos participantes, no início da sessão pública do leilão.

c) Após a leitura e divulgação das propostas iniciais, será instaurada a modalidade de disputa aberta, iniciando a rodada de lances públicos e sucessivos, de forma crescente ou decrescente, conforme a natureza da disputa, observadas as condições estabelecidas neste Edital.

d) O leiloeiro administrativo conduzirá a fase de lances sucessivos, estabelecendo intervalos mínimos entre os lances no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais), bem como declarar encerrada a disputa quando verificado o esgotamento das ofertas.

**4.6.** Será considerado vencedor o licitante que apresentar o maior valor final ofertado, desde que igual ou superior ao preço mínimo de alienação.

**4.7.** Em caso de empate entre propostas iniciais, deverá ser utilizado o critério de desempate definido no art. 60, I, da Lei nº 14.133/2021, devendo ser realizada disputa final, hipótese em que os licitantes empatados poderão apresentar nova proposta em ato contínuo à classificação. Caso ainda persista o empate, será conferida preferência à proposta de menor número de ordem de inscrição no credenciamento.

**4.8.** Todos os atos e fases da disputa serão realizados em sessão pública, com lavratura de ata específica contendo os lances e demais ocorrências do certame.

## **5. PREÇO MÍNIMO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO**

**5.1.** O preço mínimo de alienação do bem será de R\$ 319.000,00 (trezentos e dezenove mil reais), conforme avaliação oficial promovida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

**5.2.** O critério de julgamento será o de maior lance ou oferta, desde que igual ou superior ao valor de avaliação.

**5.3.** O bem será leiloado no estado em que se encontra, não cabendo ao Município qualquer responsabilidade por eventuais ônus, vícios ou divergências físicas, sendo responsabilidade do interessado vistoriar o imóvel antes do leilão.

## **6. FORMA DE PAGAMENTO E TRANSMISSÃO DO BEM:**

**6.1.** A forma de pagamento do valor do bem imóvel será à vista, mediante depósito bancário para conta específica para este fim, de titularidade da Prefeitura Municipal de Jaguarão, qual seja: **PMJ LEILAO 004/2021BENS INSERVIVEIS, Banco Banrisul, Agência 0235, Conta nº 04.049944.0-2.**

**6.2.** O pagamento do valor do lance vencedor deverá ser efetuado à vista, em até 5 (cinco) dias úteis após o leilão, mediante depósito bancário na conta informada no item 6.1.

**6.3.** O depósito deverá ser feito identificado e o proponente deverá apresentar cópia do comprovante ao Setor de Licitações no prazo estipulado no item 6.2.



**6.4. A Carta de Arrematação será entregue somente após a confirmação do pagamento integral do valor arrematado.**

**6.5. Todas as despesas cartorárias, impostos, taxas e emolumentos decorrentes da transferência do bem correrão por conta exclusiva do arrematante.**

**6.6. O arrematante terá o prazo de 15 (quinze) dias após a entrega da carta de arrematação para realizar o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e demais taxas correspondentes, e efetivar a transferência da propriedade do imóvel no Registro de Imóveis correspondente.**

**6.7. Em caso de inadimplência, o Município providenciará a retomada do bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador/Arrematante.**

## **7. GESTÃO DA CONTRATAÇÃO**

**7.1.** A execução da licitação pela Prefeitura Municipal de Jaguarão, será objeto de acompanhamento, controle, fiscalização e avaliação por representantes da Secretaria Requisitante, nos Termos do Art. 117 da Lei 14.133/2021. O licitante designará representantes para tal através de Portarias que deverão ser publicadas após homologação da Licitação.

**7.2.** Caberá aos representantes designados para atuar no acompanhamento do Contrato, procederem às anotações das ocorrências relacionadas com a execução do objeto, determinando o que for necessário à regularização das falhas ou impropriedades observadas.

**7.3.** A **Gestão do Contrato** se dará pelo Secretário responsável pela Secretaria requisitante, o qual será formalmente designado por Portaria a ser Publicada após homologação da Licitação e consiste na coordenação das Atividades relacionadas a Fiscalização Técnica, Administrativa, Setorial e pelo Público usuário, bem como dos Atos preparatórios à instrução Processual e ao encaminhamento da Documentação pertinente ao Setor de Contratos para Formalização dos procedimentos quanto aos aspectos que envolvam a prorrogação, alteração, reequilíbrio, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção dos Contratos, Recebimento Definitivo, bem como na autorização dos Pagamentos, dentre outros aspectos decisórios da execução contratual.

**7.4.** A **Fiscalização do Contrato** se dará por servidor público da Secretaria requisitante ou outra Secretaria se for o caso, e este será responsável pelos trâmites Administrativos relacionados ao Pagamento, bem como acompanhamento dos Prazos do Contrato e encaminhamentos para prorrogações se for o caso, Aditivos e Apostilamentos, e demais trâmites relacionados.

## **8. REQUISITOS DA LICITAÇÃO, FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO LEILÃO**

**8.1.** O objeto da presente licitação é a realização de leilão presencial para que o Município de Jaguarão proceda à alienação do imóvel registrado na Matrícula nº 17.202 do Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Jaguarão, de propriedade do Município.

**8.2.** A modalidade Leilão foi escolhida por força da legislação aplicável à alienação de bens imóveis do poder público, conforme já referido, devendo ser observado o rito próprio previsto na Lei nº 14.133/2021, especialmente no tocante à publicidade, habilitação e julgamento.

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

**8.4.** O credenciamento dos interessados deverá ocorrer nos termos da Lei nº 14.133/2021, com a apresentação de:

I - Documento de identificação pessoal ou social (CPF/CNPJ);

II - Prova de regularidade fiscal e trabalhista;



III - Declaração de cumprimento dos requisitos legais;

IV - Outros documentos eventualmente exigidos no edital, de acordo com a complexidade do certame.

## **9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

**9.1.** Estima-se para a contratação almejada o valor total de R\$ 319.000,00.

**9.1.1.** Para definição do valor total, foi utilizada avaliação oficial promovida pelo Departamento de Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal da Fazenda.

Jaguarão, 11 de agosto de 2025

---

Identificação e assinatura dos responsáveis pela elaboração do TR

---

Identificação e assinatura do Secretário/a