



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 798m², 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 Públíco 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