

TERMO DE REFERÊNCIA - ALIENAÇÃO DE BENS SEI Nº 0023623656/2024 - SAP.UPI**1. Objeto:**

Alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Joinville

2. Especificações dos bens:

2.1 As especificações dos imóveis a serem leiloados estão constantes a seguir:

Lote	Descrição do Imóvel	Lance mínimo
01	Terreno com área de 263,04m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 58.381 na 2ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.20.22.34.0142, localizado na Rua Campo Alegre - Bairro Glória, Joinville / SC. Coordenadas geográficas: 26°18'06,3"S 48°51'47,2"W Observações: <ul style="list-style-type: none">• O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.• Zoneamento SA-05	R\$ 254.000,00
02	Terreno com área de 680,00m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 7.778 na 2ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.10.33.72.1855, localizado na Rua Estância - Bairro Floresta, Joinville / SC Coordenadas geográficas: -26.335785° / -48.856717° Observações: <ul style="list-style-type: none">• O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.• Zoneamento SA-02	R\$ 521.860,00
03	Terreno com área de 293,56m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 14.528 na 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.10.34.68.1719, localizado na Rua Barra Velha - Bairro Itaum, Joinville / SC Coordenadas geográficas: -26.337494° / -48.838377° Observações: <ul style="list-style-type: none">• O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.• Zoneamento SA-02	R\$ 279.670,00
04	Terreno com área de 260,15m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 31.069 na 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.10.23.69.0541, localizado na Rua São Paulo - Bairro Floresta, Joinville / SC, não edificável isoladamente. Coordenadas geográficas: -26.344325° / -48.843082° Observações: <ul style="list-style-type: none">• O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.• Zoneamento SA-02	R\$ 225.480,00

2.2 - A forma de pagamento dos lotes poderá ser na condição à vista ou prazo, conforme disposto neste Termo de Referência.

2.3 - O leilão será realizado de forma ONLINE, sendo o leiloeiro o responsável pelo fornecimento do site para o dia do fechamento dos lances.

2.4 - Os lances deverão ser irrevogáveis e irretiráveis, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados.

2.5 - Sendo a ARREMATACÃO A FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, não caberá alegação de evicção. A diligência quanto à situação dos bens arrematados é de responsabilidade exclusiva do Arrematante.

2.6 - Poderão participar do Leilão, pessoas físicas e jurídicas, desde que devidamente habilitados no site do leiloeiro.

2.7 - Será vedada a participação no presente Leilão de Servidor, ocupante de cargo, emprego ou função de direção, chefia, assessoramento ou de confiança da Administração Pública Municipal.

3. Prazo e forma de entrega dos bens arrematados:**3.1 - FORMA DE PAGAMENTO: À VISTA**

3.1.1 - Os lances ofertados à vista devem ter prioridade sob os lances ofertados a prazo.

3.1.2 - A venda à vista deve prever pagamento integral do lote, por parte do Arrematante, ou mediante sinal mínimo de 10% (dez por cento) do valor ofertado, a ser pago em até 24 (vinte e quatro) horas da arrematação, como garantia, e o saldo em até 48 (quarenta e oito) horas, a contar da data da realização do Leilão.

3.1.3 - O depósito deverá ser feito na conta do Município de Joinville, conta prevista no item 3.3.1 deste termo de Referência.

3.1.4 - O depósito que trata o subitem anterior deverá ser IDENTIFICADO com nome e CPF ou CNPJ do Arrematante.

3.1.4.1 - Caso o Arrematante seja representante (procurador), este deverá apresentar procuração específica para leilão de imóveis da Prefeitura de Joinville, contendo minimamente poderes para: comparecer ao leilão, dar lances, arrematar o(s) imóvel (s), assinar os documentos necessários, pagar os valores devidos e registrar a arrematação.

3.1.5 - É de responsabilidade do Arrematante o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate.

3.1.6 - Os valores pagos pelo Arrematante a título de comissão do leiloeiro **não** serão restituídos, nos casos de descumprimento do pagamento.

3.1.7 - No caso do não cumprimento das obrigações assumidas estará o proponente, sujeito às sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante.

3.2 - FORMA DE PAGAMENTO: A PRAZO

3.2.1 - Somente deverá ser aceito lances na condição a prazo caso não haja nenhuma oferta na condição de à vista.

3.2.2 - Não havendo disputa na condição de à vista, ocorrerá à disputa nas condições a prazo, onde a melhor oferta de valores e condições de pagamento (lance com maior valor, menor número de parcelas e maior entrada) será analisada automaticamente pela plataforma de leilões, que continuará a disputa.

3.2.3 - A venda a prazo para os lotes será nas seguintes condições mínimas de pagamento: 10% (dez por cento) do lance em até 24 (vinte e quatro) horas depois de encerrado o leilão e o saldo em até 48 (quarenta e oito) vezes e consecutivas;

3.2.3.1 - O valor de 10% deverá ser realizado via depósito bancário na conta do Município de Joinville, conta prevista no item 3.3.1 deste Termo de Referência.

a) O depósito que trata o subitem anterior deverá ser IDENTIFICADO com nome e CPF ou CNPJ do Arrematante.

b) Caso o Arrematante seja representante (procurador), este deverá apresentar procuração específica para leilão de imóveis da Prefeitura de Joinville, contendo minimamente poderes para: comparecer ao leilão, dar lances, arrematar o(s) imóvel (s), assinar os documentos necessários, pagar os valores devidos e registrar a arrematação.

c) É obrigatório o envio do comprovante de pagamento inicial pelo arrematante para o email: sap.upi@joinville.sc.gov.br

3.2.3.2 - O saldo restante deverá ser pago via Guia de Arrecadação Municipal (TMI), emitido e encaminhada para ao arrematante;

3.2.4 - O valor das parcelas será reajustado após 12 (doze) meses, contados da data de assinatura do contrato particular de compra e venda, com base no IPCA acumulado no período, acrescido de 6% (seis por cento) ao ano, aplicado sobre o saldo devedor.

3.2.5 - O atraso injustificado nos pagamentos, o Arrematante está sujeito à multa de mora de 10% (dez por cento), acrescido de juros de mora calculados de acordo com o índice referencial do Sistema Especial de Liquidação e Custódia - SELIC, acumulado mensalmente, calculado a partir do primeiro

dia do mês subsequente ao do prazo de vencimento.

3.2.6 - O inadimplemento de qualquer parcela por prazo superior a 90 (noventa) dias sujeitará o arrematante à inscrição do débito em dívida ativa do Município, com todas as consequências legais decorrentes.

3.2.7 - É de responsabilidade do Arrematante o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate.

3.2.8 - Os valores pagos pelo Arrematante a título de comissão do leiloeiro não serão restituídos, nos casos de descumprimento do pagamento.

3.2.9 - No caso do não cumprimento das obrigações assumidas estará o proponente, sujeito às sanções de ordem judicial, cível e criminal. O tempo necessário para a compensação bancária do pagamento é de inteira responsabilidade do Arrematante.

3.3 - DA FORMA DE PAGAMENTO:

3.3.1 - O proponente vencedor pagará o imóvel arrematado em favor do MUNICÍPIO DE JOINVILLE, obrigatoriamente, por meio de depósito em conta bancária do MUNICÍPIO, a saber:

- a) Banco: Banco do Brasil
- b) Agência: 3155-0
- c) Conta Corrente: 73.005-x
- d) Identificador: CPF ou CNPJ do depositante

3.3.2 - São imprescindíveis que os Arrematantes identifiquem no comprovante de depósito o(s) imóvel (s) a que se refere(m) o(s) pagamento(s), enviando o comprovante para o leiloeiro em até 48 (quarenta e oito) horas depois de recebido o termo de arrematação fornecido pelo Leiloeiro ao final do Leilão.

3.3.3 - São de responsabilidade dos Arrematantes o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate, a ser depositada no primeiro dia útil subsequente ao arremate.

3.3.4 - A aquisição do imóvel ficará vinculada ao envio do comprovante de depósito.

3.3.5 - O imóvel somente será liberado para transferência após o pagamento integral, via depósito em conta bancária, do valor arrematado.

3.3.6 - Não será permitida a utilização do F.G.T.S e Títulos da Dívida Pública para nenhuma das condições de pagamento.

3.3.7 - Em hipótese alguma serão restituídos os valores pagos pelos imóveis arrematados.

3.3.8 - Leilão será realizado na modalidade ONLINE, com abertura em 90 (noventa) dias corridos após a publicação do edital.

3.3.9 - Os lances não poderão ser inferiores aos valores estabelecidos pela avaliação mínima, conforme item "2. Especificações dos bens" deste Termo de Referência.

3.3.10 - Os imóveis, objeto do Leilão, serão alienados pelo maior lance oferecido, igual ou superior ao valor de avaliação, e cuja proposta estiver de acordo com as especificações do Edital

3.3.11 - Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

3.3.12 - No caso de convocação do próximo classificado, os licitantes remanescentes, obedecida a ordem de classificação, serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço, propostas pelo primeiro classificado.

3.3.13 - O próximo licitante terá o mesmo prazo, contado a partir da caracterização da desistência do classificado anteriormente, para finalizar as mesmas condições e valor constantes da proposta do 1º (primeiro) classificado.

3.3.14 - Não será permitido utilizar a compensação de eventuais créditos que o Arrematante possua junto a Secretaria da Fazenda do Município de Joinville - SC para pagamento dos bens arrematados.

3.4 - TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE DOS BENS:

3.4.1 - A formalização da venda de imóveis adquiridos a prazo dar-se-á, primeiramente, por meio de um Contrato Particular de Compromisso de Compra e Venda 0022961900 e, posteriormente, por uma Escritura Pública de Compra e Venda.

3.4.2 - Para imóveis adquiridos na forma de pagamento a vista, após a comprovação do pagamento, o leiloeiro fornecerá ao Arrematante a Ata do Leilão e a Nota de Venda, documentação hábil que permitirá ao Arrematante - no prazo de 60 (sessenta) dias da data da venda, realizar a transferência de propriedade dos bens imóveis no Cartório competente, através de Escritura Pública; Posteriormente à Escritura Pública, caberá também ao Arrematante efetuar a transferência efetiva da propriedade junto ao cartório de registro de imóveis pertinente e consequente pagamento de impostos e taxas incidentes;

3.4.3 - Para imóveis adquiridos na forma de pagamento a prazo, após a comprovação do pagamento inicial, o leiloeiro fornecerá ao Arrematante a Ata do Leilão, a Nota de Venda detalhando as condições de pagamento, incluindo valor total, o valor de cada parcela, os prazos e possíveis penalidades por atraso.

3.4.3.1 - A formalização definitiva da Escritura Pública de Compra e Venda deverá ser efetivada em até 90 (noventa) dias após a quitação integral dos pagamentos por parte do Arrematante, e cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo Arrematante, estabelecidas no competente Contrato Particular de Compra e Venda.

3.4.4 - A transferência do bem leilado será feita somente em favor do Arrematante, e em nenhuma hipótese serão emitidos documentos em nome de terceiros que não se qualifiquem como Arrematante do bem licitado.

4. Local de entrega e horário:

Não se aplica

5. Endereço para visitação:

5.1 - O(s) Bem(ns) estará(ão) a disposição para visitação diretamente no local onde encontram-se os imóveis.

5.2 - Havendo a necessidade de realizar visitas para conhecimento pleno das condições e peculiaridades dos imóveis objetos de alienação ou havendo a necessidade de sanar eventuais dúvidas, o(s) interessado(s) deverá(ão) entrar em contato com o Setor de Patrimônio Imóvel, através dos telefones de contato (47) 3431-3341 ou (47) 99625 - 0585 . As visitas poderão ocorrer de segunda à sexta-feira, exceto aos feriados e pontos facultativos, no horário das 08hr00min às 16hr00min, mediante agendamento previamente realizado.

5.3 - Caso o licitante opte por não visitar o(s) imóvel(s), assume total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoria-lo(s).

6. Condições gerais:

6.1 - Modelo de gestão e execução da contratação:

6.1.1 - A gestão do objeto licitado observará o disposto na Lei nº 14.133/2021 e será realizado pela unidade requisitante: **Secretaria de Administração e Planejamento - SAP**, conforme Instrução Normativa nº 04/2022 da Secretaria de Administração e Planejamento, Capítulo VI, Seção IV, V e VI;

6.1.1.1 - Os gestores elencados, ficam responsabilizados em publicar a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização ou Comissão de Recebimento, que tratará sobre todos os assuntos relativos à execução da contratação;

6.1.2 - Caberá a Comissão de Acompanhamento e Fiscalização designada verificar o cumprimento pela contratada de todas as condições contratuais;

6.1.3 - A Comissão de Acompanhamento e Fiscalização ou Comissão de Recebimento, será nomeada em até 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação do Contrato;

6.1.4 - Define-se como forma de comunicação com a contratada a formal, nos termos do Art. 49, inc. VII, "b" da Instrução Normativa nº 04/2022 da Secretaria de Administração e Planejamento, aprovada pelo Decreto n.º 51.742/2022;

6.2 - Critério para alienação e pagamento:

6.2.1 - Os bens serão disputados em itens. Conforme especificado no Item 2. **Especificações dos bens** deste Termo de Referência, terão valores iniciais mínimos, estabelecidos nos anexos e serão arrematados pelo maior lance oferecido;

6.2.2 - O município de Joinville, conforme previsão legal contida no artigo 6º, inciso XL, Art. 31, §2º, inciso II da Lei Federal nº 14.133/2021, não alienará os bens cujos lances ou ofertas não sejam

iguais ou maiores do que o valor expresso neste Termo de Referência;

6.2.3 - Os Arrematantes adquirem os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declaram ter pleno conhecimento de suas instalações e situação de regularização, nada tendo a reclamar quanto a eventuais vícios, ainda que ocultos, ou defeitos decorrentes de uso, a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade pela eventual regularização que se fizer necessária, inclusive no que se refere à desocupação.

6.2.4 - As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando ao Arrematante o negócio como sendo "ad corpus", ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o Arrematante concorda que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, não poderá exigir o complemento da área, cancelamento da arrematação, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

6.2.5 - Os Arrematantes deverão se identificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando for o caso, as quais estarão obrigados a respeitar em decorrência da arrematação.

6.2.6 - Serão da responsabilidade do adquirente:

6.2.6.1 - Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura;

6.2.6.2 - Solicitação junto à área de Patrimônio Imóvel da Prefeitura de Joinville, o encaminhamento para à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;

6.2.6.3 - Custas processuais e taxas judiciais, quando for o caso;

6.2.6.4 - O pagamento das tarifas bancárias devidas na contratação;

6.2.6.5 - O pagamento do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis - ITBI que deverá ser recolhido, pelo Arrematante, nos termos estabelecidos pela legislação municipal.

6.2.6.6 - Apresentação da escritura/contrato registrado no Registro de Imóveis no Setor de Patrimônio Imóvel da Prefeitura de Joinville.

6.2.6.7 - Regularização quanto a desmembramento, retificação, unificação, quando for o caso;

6.2.6.8 - A regularização da edificação junto aos órgãos competentes é de responsabilidade do Arrematante, quando for o caso;

6.2.7 - É expressamente vedada ao Arrematante vencedor, a locação/arrendamento, ceder, permutar, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento total, transferência do bem imóvel sem a prévia e expressa autorização da Prefeitura Municipal de Joinville.

6.2.8 - A Prefeitura Municipal de Joinville não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento, concluídos ou reformados, não averbados no Registro de Imóveis competente, cuja regularização e encargos perante os respectivos órgãos públicos, inclusive cartórios de registro de imóveis, serão assumidas pelo Arrematante.

6.2.9 - A todos os interessados será dado o direito de visitar os imóveis descritos no presente Termo de Referência, os quais não poderão alegar, sob qualquer circunstância, motivo ou situação, desconhecê-lo, nem tampouco ingressar em juízo com Ação Redibitória ou equivalente, a fim de minorar o valor ou pleitear qualquer espécie de indenização.

6.3 - Documentação compulsória para contratação

Não se aplica.

6.4 - Valor estimado para alienação

O valor estimado da alienação é de R\$ 1.281.010,00 (um milhão, duzentos e oitenta e um mil e dez reais).

6.5 - Solução encontrada

A descrição da solução como um todo, se encontra pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar - ETP, constante neste Processo SEI 24.0.191227-9, e consiste em alienação de bens imóveis de propriedade da Administração Direta do Município de Joinville.

6.6 - Fundamentação da contratação

A presente contratação foi elaborada e fundamentada com base no Estudo Técnico Preliminar - ETP, constante neste Processo SEI 24.0.191227-9, que compõe o bojo dos documentos do presente processo de Requisição de Compras.

6.7 - Critérios e práticas de sustentabilidade

Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, os arrematantes e locatário deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da contratação.

6.8 - Padrões mínimos de qualidade/desempenho

6.8.1 - Deverão ser atendidos, no mínimo neste sentido:

a) As especificações para a alienação prevista no presente Termo de Referência;

6.9 - Das sanções

No caso da contratação, as sanções administrativas serão as mesmas dispostas na Lei 14.133/2021.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Regina Borges da Costa Correa, Gerente**, em 22/11/2024, às 08:16, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Taciane Santos de Oliveira Paz, Coordenador(a)**, em 22/11/2024, às 08:19, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Elvis Laureano Ricardo, Diretor (a) Executivo (a)**, em 22/11/2024, às 08:25, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº 8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portal.sei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0023623656** e o código CRC **43117EBA**.