



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍ**

Rua Francisco Richter, 601

CNPJ: 89 971.782/0001-10

Visite São João Batista – 6ª Redução Jesuítica Guarani

E-mail: marta@pmei.rs.gov.br – Fone: 2120-2779

<http://www.entreijuis.rs.gov.br>



## ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

### 1. CONDIÇÕES GERAIS DE CONTRATAÇÃO

**1.1.** O presente Termo de Referência tem por objetivo o LEILÃO PARA alienação de Imóvel rural, com área total de **40 (quarenta) hectares**, acompanhado de seis prédios, matriculada no Registro de Imóveis de Entre-Ijuís sob nº 4818, localizada na localidade do Carajazinho, interior do Município de Entre-Ijuís, conforme [Lei Municipal 3803/2023](#).

**1.2.** O bem a ser leiloado é o seguinte:

<b>LOTE UNICO</b>	
<b>I - IMÓVEL RURAL</b> , com área total de 40 (quarenta) hectares, matriculada no Registro de Imóveis de Entre-Ijuís sob nº 4818, localizada na localidade do Carajazinho, interior do Município de Entre-Ijuís, acompanhado de seis prédios. <b>CÓDIGO PATRIMÔNIO 12109</b>	
<p>Área Situada no lugar denominado Rincão dos Antunes, que tem as seguintes características: Partindo de um ponto localizado a margem direita da estrada que vai ao Rincão dos Antunes e a divisa com terras de sucessores de Firmino Batista de Sousa, deste ponto com um rumo de 38°06'50" NO, segue por uma cerca de arame que mede 1.081,50 metros e confronta com terras de sucessores de Firmino Batista de Sousa, até o ponto do qual toma o rumo de 5°38'56" NO, segue por uma cerca de arame que mede 20,10 metros confronta com terras de sucessores de Firmino Batista de Sousa, até encontrar o ponto do qual toma o rumo de 81°28'09" SO, segue por uma cerca de arame, que mede 150,10 metros e confronta com a área remanescente de Jacintha Krueel de Almeida, até o ponto do qual toma o rumo de 70°44'09" SO, segue por uma cerca de arame que mede 303,60 metros e confronta com a área remanescente de Jacintha Krueel de Almeida, até o ponto do qual toma o rumo de 43°06'59" SE, segue por uma linha seca que mede 1.173,68 metros confronta com a área remanescente de Jacintha Krueel de Almeida, até o ponto onde toma o rumo de 66°47'00" NE, segue por uma cerca de arame que mede 169,70 metros e confronta com a estrada que vai ao Rincão dos Antunes, até o ponto onde toma o rumo de 73°59'52" NE, segue por uma cerca de arame que mede 152,10 metros que confronta com a estrada que vai ao Rincão dos Antunes até o ponto inicial.</p> <p>A propriedade está localizada no Carajazinho, interior do município de Entre-Ijuís distante 32,4 Km do trevo de acesso na BR-285, acesso à Esquina Rondinha. Sendo que, segue sentido Carajazinho, no entroncamento do Posto Oasis dobrar à esquerda, percorrer 3,3 Km passando em frente ao Viera Agrocereais e no próximo entroncamento dobrar à direita, percorrendo por 6 Km, ficando a Escola Técnica localizada à direita da estrada principal, com coordenadas geográficas lat. 28° 37'00.30" S e log. 54° 22'53.64"</p>	
<b>SUB TOTAL</b>	<b>R\$ 2.400.000,00</b>
<b>II - SEIS PRÉDIOS</b> onde funcionava a Escola Municipal de Ensino Fundamental Zeferino Antunes de Almeida com cerca de 800m². <b>CÓDIGO PATRIMÔNIO 12072</b>	
<p>Terreno todo cercado, possui energia elétrica e água. Também possui cultura de soja, milho e trigo, caracterizando a área como boa para plantio. Estado de conservação bom.</p> <p>Escola Municipal Zeferino Antunes de Almeida – Unidade Agrícola (desativada). Composto por <u>seis prédios</u>, que são eles:</p> <p><u>Refeitório</u> - prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; com forro de madeira; piso parte cimento alisado, parte cerâmica; aberturas internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.</p> <p><u>Depósito e garagem</u> – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; com estrutura metálica; piso em cimento alisado; aberturas metálicas com algumas grades. Estado de conservação bom.</p> <p><u>Alojamento masculino</u> – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com abertura internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.</p> <p><u>Alojamento feminino</u> – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com abertura internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.</p> <p><u>Vestiário</u> – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com aberturas metálicas. Estado de conservação bom.</p> <p><u>Casa do caseiro</u> – prédio em alvenaria; coberto por telhas de fibrocimento; forro de madeira; piso cerâmico; com abertura internas em madeira e externas metálicas. Estado de conservação bom.</p> <p>Benfeitorias não averbadas</p>	
<b>SUB TOTAL</b>	<b>R\$ 176.537,34</b>
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 2.576.537,34</b>



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍ**

Rua Francisco Richter, 601  
CNPJ: 89 971.782/0001-10

Visite São João Batista – 6ª Redução Jesuítica Guarani  
E-mail: [marta@pmei.rs.gov.br](mailto:marta@pmei.rs.gov.br) – Fone: 2120-2779  
<http://www.entreijuis.rs.gov.br>



1.3. O Valor estimado inicial desta licitação é de **R\$ 2.576.537,34 (Dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e trinta e sete reais e trinta e quatro centavos)**,

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo objeto de luxo, conforme [Decreto nº 10.818, de 27 de setembro de 2021](#). – Regulamenta o disposto no [art. 20 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), e [Decreto Municipal nº 01/2024 de 03 de janeiro de 2024](#).

1.5. O objeto desta contratação é caracterizado como comum, uma vez que o padrão de desempenho e qualidade pode ser objetivamente definido pelo edital, por meio de especificações usuais de mercado, nos termos do [inc. XIII do art. 6º da Lei 14.133, de 2021](#);

1.6. O prazo de vigência da contratação será de 60 (sessenta) dias.

1.7. O fornecimento de bens e/ ou serviços é enquadrado como não continuado.

1.8. O critério de julgamento da licitação será o de **MAIOR LANCE** ofertado.

## 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Considerando que a contratação será realizada por meio de Leilão, na forma eletrônica, pela **maior oferta, lote único**, nos termos da [Lei nº 14.133/2021](#).

2.2. Considerando que a administração deve atender o interesse público de modo eficiente, não pode ela se valer de bens imóveis inservíveis, e obsoletos, cujo desempenho seja aquém daquele que é esperado para atender o Município.

2.3. Considerando a [Lei Municipal 3803/2023](#), que autoriza a alienação de bens móveis inservíveis à administração pública municipal.

2.4. Se faz necessária a publicação desse certame.

## 3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1. O Município de Entre-Ijuís/RS, visando uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como à arrecadação de recursos financeiros para demandas de investimentos programados, além de proporcionar uma nova e eficaz destinação aos imóveis públicos, utiliza a alienação como um dos instrumentos para o alcance dos seus objetivos.

3.2. O Município busca uma destinação produtiva à Administração. Nessa esteira, o presente termo de referência trata do procedimento de venda de imóvel rural que integra o patrimônio municipal, que se encontra em desuso pela Administração Pública, sem expectativa de utilização, visando promover ainda a função social da propriedade.

## 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. A licitação ocorrerá com o critério de **MAIOR LANCE**, ou seja, será vencedor o licitante que apresentar a proposta de acordo com as especificações do Edital e apresentar o **MAIOR LANCE**.

4.2. O licitante poderá ofertar mais de um lance para o bem na sessão pública, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

4.3. Caso algum lance seja recebido nos 03 (três) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

## 5. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

5.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação do bem através de sua Conta Bancária, em até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão.

5.2. A retirada do bem arrematado correrá por conta do arrematante as despesas ou custos relativos, transporte e impostos incidentes sobre os bens arrematados.

5.3. O Lote arrematado deverá ser transferido, mediante apresentação da comprovação de pagamento, que deverá ocorrer através do fone **(55) 2120-2779**, ou e-mail: [marta@pmei.rs.gov.br](mailto:marta@pmei.rs.gov.br), com o setor de licitações do município, no prazo máximo de 05 (cinco) dias corridos a partir do da data do Leilão, podendo ser prorrogado mediante solicitação formal justificada, sob a



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍS**

Rua Francisco Richter, 601  
CNPJ: 89 971.782/0001-10

Visite São João Batista – 6ª Redução Jesuítica Guarani  
E-mail: [marta@pmei.rs.gov.br](mailto:marta@pmei.rs.gov.br) – Fone: 2120-2779  
<http://www.entreijuis.rs.gov.br>



responsabilidade dos arrematantes, inclusive no tocante a despesas com transporte.

**5.4.** O presente edital não importa em obrigação de venda caso as ofertas sobre os bens não atinjam o valor do lance inicial (lance mínimo).

**5.5.** A participação no Leilão implica o conhecimento e aceitação, por parte dos arrematantes, das exigências e condições estabelecidas no presente edital, em especial à observância da *Lei Federal nº 14.133/21*.

**5.6.** As vendas realizadas no Leilão são irrevogáveis, sendo vedado aos arrematantes recusar o bem adquirido ou pleitear a redução do valor da arrematação.

**5.7.** Demais informações referentes aos itens a serem leiloados, estão disponíveis nos anexos a este processo.

## **6. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO**

**6.1.** Após a assinatura do contrato ou instrumento equivalente, o órgão ou entidade poderá convocar o representante da empresa e/ou pessoa física contratada para reunião inicial para apresentação do plano de fiscalização, que conterá informações acerca das obrigações contratuais, dos mecanismos de fiscalização, das estratégias para execução do objeto, do plano complementar de execução da contratada, quando houver, do método de aferição dos resultados e das sanções aplicáveis, dentre outros.

**6.2.** A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo (s) fiscal (is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos. *Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput.*

**Fiscalização técnica:**

**RODRIGO PETTENON CPF 006.206.380-44**

**Fiscalização Administrativa:**

**MAURICIO KLEIN GONÇALVES- CPF 027.357.430-20**

**Gestor do Contrato:**

**MAURICIO KLEIN GONÇALVES- CPF 027.357.430-20**

**6.3.** O fiscal técnico do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

**6.4.** O fiscal técnico do contrato anotar no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

**6.5.** Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção.

**6.6.** O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso.

**6.7.** No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprezadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato.

**6.8.** O fiscal técnico do contrato comunicar ao gestor do contrato, em tempo hábil, o término do contrato sob sua responsabilidade, com vistas à renovação tempestiva ou à prorrogação contratual.

**6.9.** Caso ocorram descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

**6.10.** O gestor do contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do contrato.

## **7. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO**

**7.1.** O arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação do bem através de Conta Bancária, em até 02 (dois) dias úteis a contar do encerramento do leilão.

**7.2.** Após a efetivação do pagamento (crédito/compensação de remessa em conta corrente) do valor do lance ofertado e do valor devido ao Município de Entre-Ijuís/RS, o bem será disponibilizado pelo Município, para ser retirados pelos arrematantes/procuradores, mediante a entrega de Procuração com firma reconhecida, se for o caso.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍS**

Rua Francisco Richter, 601  
CNPJ: 89.971.782/0001-10  
Visite São João Batista – 6ª Redução Jesuítica Guarani  
E-mail: [marta@pmei.rs.gov.br](mailto:marta@pmei.rs.gov.br) – Fone: 2120-2779  
<http://www.entreijuis.rs.gov.br>



**7.3.** O lote será vendido **somente à vista**, a quem oferecer **maior lance**, devendo o pagamento ser realizado **impreterivelmente no ato ou até o segundo dia útil subsequente à arrematação**, exclusivamente ser depositado o valor da arrematação nas Contas da Prefeitura Municipal de Entre-Ijuís (CNPJ: 89.971.782/0001-10) a seguir elencadas:

<b>Banco do BRASIL</b> <b>Agência: 3105-4</b> <b>C/C: 4.555-1</b>	<b>Banco BANRISUL</b> <b>Agência: 1062</b> <b>C/C: 04.182181.0-1</b>
<b>PIX: 89.971.782/0001-10</b>	<b>CAIXA ECONÔMICA FEDERAL</b> <b>Agência: 0504-5</b> <b>C/C: 197-9</b>

**7.4.** Apresentar a comprovação dos pagamentos efetuados.

## **8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR**

**8.1.** Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

**8.2.** Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal.

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

**9.1.** Valor mínimo do **LOTE ÚNICO** descrito é no total de **R\$ 2.576.537,34 (Dois milhões, quinhentos e setenta e seis mil, quinhentos e trinta e sete reais e trinta e quatro centavos)**, conforme estabelecido pela [Lei Municipal 3803/2023](#).

## **10. DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

**10.1.** O arrematante terá o prazo de até 60 (sessenta) dias, a partir da data em que ocorrer o recolhimento da quantia total, para providenciar a escritura definitiva de compra e venda do imóvel.

**10.2.** A escritura pública definitiva de compra e venda será lavrada de comum acordo entre as partes, deverá ser utilizados Cartórios localizados na Comarca da situação do imóvel. De seus termos constarão, pelo menos, as cláusulas presentes na minuta contratual anexa, além de outras impostas pelo Cartório ou que as partes hajam por bem incluir, porém desde que em absoluta conformidade com o regime legal licitatório e o presente Edital.

**10.3.** Tratando-se de imóvel que necessite de desmembramento, remembramento, retificação, averbação de construção ou demolição e tudo mais necessário à legalização do imóvel (edificações, benfeitorias e terreno), todas as despesas decorrentes desta, junto ao cartório imobiliário, correrão por conta do adquirente.

**10.4.** A iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza, retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

**10.5.** As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro Geral de Imóveis.

**10.6.** As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Estado de quaisquer ônus/providências pertinentes.



Estado do Rio Grande do Sul  
**MUNICÍPIO DE ENTRE-IJUÍ**

Rua Francisco Richter, 601  
CNPJ: 89 971.782/0001-10

Visite São João Batista – 6ª Redução Jesuítica Guarani  
E-mail: [marta@pmei.rs.gov.br](mailto:marta@pmei.rs.gov.br) – Fone: 2120-2779  
<http://www.entreijuis.rs.gov.br>



**11 – DAS CONDIÇÕES GERAIS:**

**11.1.**A proponente declara conhecer os termos do instrumento convocatório que rege a presente licitação.

**11.2.**Consta como Anexo a este Termo de Referência a relação do lote a ser leiloadado e o mapa de localização da área do imóvel para visita

**11.3.**Eventuais pedidos de informações/esclarecimentos deverão ser encaminhados ao Município de Entre-Ijuís, por escrito, num prazo de até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para a entrega da proposta de preço e dos documentos de habilitação, endereçado à Prefeitura Municipal de Entre-Ijuís, à Rua Francisco Richter, 601 – Centro – CEP: 98855-000 Entre-Ijuís/RS.

Entre-Ijuís, 07 de junho de 2024.

Maurício Kein Gonçalves  
Responsável pela elaboração do TR  
Secretaria Geral e de Administração