

TERMO DE REFERÊNCIA

1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Número do processo nº 45/2026

Leilão nº 01/2026

UNIDADE REQUISITANTE: Pró-Reitoria de Administração

OBJETO: Alienação, mediante licitação, de terreno de propriedade do Uni-FACEF denominado na Chácara Santa Cruz, Matrícula nº 67.520, localizado na Avenida Hugo Bettarello, no perímetro urbano de Franca/SP, com área total de 7.389,23 m², visando à otimização da gestão patrimonial e à arrecadação de receita de capital para investimentos.

2. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação de terreno de propriedade do Uni-FACEF denominado na Chácara Santa Cruz, Matrícula nº 67.520, localizado na Avenida Hugo Bettarello, no perímetro urbano de Franca/SP, com área total de 7.389,23 m², visando à otimização da gestão patrimonial e à arrecadação de receita de capital para investimentos, conforme detalhando na tabela abaixo:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL	UNIDADE DE MEDIDA	QUANTIDADE	VALOR TOTAL MÍNIMO
1	Terreno urbano sem benfeitorias. Localizado: na Avenida Hugo Bettarello, no perímetro urbano de Franca/SP. Área do Terreno: 7.389,23 m². Material de mídia do local: https://drive.google.com/drive/folders/1d-N9ebX1WkhUBvhGFJPrVdEz4DlIsRw4?usp=sharing	Unidade Imobiliária	1	R\$ 7.030.000,00

Declara-se que o objeto da presente contratação não se enquadra como bem de luxo, nos termos do artigo 34 do Decreto Municipal nº 11.748/2023, tratando-se de alienação de bem imóvel dominical ocioso, cuja receita será revertida em investimentos de interesse institucional, conforme justificativas detalhadas no Estudo Técnico Preliminar.

O prazo de vigência da relação jurídica decorrente da licitação se estenderá da adjudicação do objeto até a efetiva transferência da propriedade do imóvel ao arrematante, mediante o registro da Escritura Pública de Compra e Venda no competente Cartório de Registro de Imóveis, cujos prazos e condições serão detalhados no Edital e no respectivo instrumento contratual.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A fundamentação completa, a descrição da necessidade da contratação e a justificativa dos quantitativos encontram-se pormenorizadas no Estudo Técnico Preliminar de referência, que constitui apêndice deste Termo de Referência. Em síntese, a contratação visa solucionar a ineficiência na gestão de ativo imobiliário ocioso que gera despesa de manutenção ao erário, convertendo-o em receita de capital para investimentos em infraestrutura e serviços institucionais, em estrita observância ao princípio da eficiência administrativa, à Lei nº 9.831 de maio de 2026 e à Lei de Responsabilidade Fiscal.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO

A solução consiste na realização de processo licitatório para a alienação de imóvel, ao licitante que ofertar o maior preço, desde que igual ou superior ao valor mínimo de avaliação. O ciclo de vida do objeto, sob a perspectiva da Administração, compreende as seguintes fases:

a) Fase Licitatória: Condução do certame, recebimento das propostas, fase de lances, julgamento e homologação do resultado, com a adjudicação ao respectivo vencedor.

b) Fase de Pagamento: Após a homologação e contrato de compra e venda, o pagamento do valor total do lance deverá ser realizado em até 03 (três) parcelas sucessivas, sendo a primeira em até 05 (cinco) dias corridos e as demais a cada 30 (trinta) dias, salvo disposição diversa prevista no Edital.

c) Fase de Formalização da Transferência: Com a confirmação do pagamento, a Instituição fornecerá ao arrematante a documentação necessária para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. Caberá ao arrematante arcar com todos os custos de tabelionato, Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis.

d) Encerramento: A obrigação da Instituição se encerra com a disponibilização dos documentos para a transferência, finalizando o ciclo de vida do objeto. Não haverá, por parte do Uni-FACEF, quaisquer responsabilidades futuras de manutenção, assistência técnica ou descarte relacionada ao imóvel alienado.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A alienação do imóvel deverá observar os seguintes requisitos e condições essenciais, que deverão constar expressamente no Edital de Licitação:

5.1. Padrões Mínimos de Qualidade: A alienação ocorrerá na modalidade "ad corpus", ou seja, nas exatas medidas, características e confrontações descritas no respectivo registro imobiliário, que serão anexos ao Edital. Não caberá ao arrematante qualquer reclamação, pedido de complemento de área ou abatimento de preço por eventuais divergências. O imóvel será vendido no estado de conservação e ocupação em que se encontra, sendo de responsabilidade do interessado a prévia vistoria para conhecimento de suas condições.

5.2. Responsabilidade pela Regularização: Conforme o Art. 2º da Lei 9.831 de 21 de maio de

2026, será de inteira responsabilidade do arrematante a regularização registral e cadastral do imóvel perante os órgãos competentes, incluindo o Cartório de Registro de Imóveis, a Prefeitura Municipal e demais entidades, bem como o pagamento de todos os custos, taxas e emolumentos decorrentes.

5.3. Critérios de Sustentabilidade: A alienação em si não gera impactos ambientais diretos. Contudo, caberá exclusivamente ao arrematante a responsabilidade por obter todas as licenças e autorizações ambientais e urbanísticas necessárias para qualquer tipo de construção, intervenção ou atividade a ser desenvolvida no imóvel, devendo observar rigorosamente a legislação ambiental federal, estadual e municipal, bem como o Plano Diretor e o Código de Obras do Município de Franca/SP.

5.4. Demais Requisitos: O critério de julgamento será o de maior oferta, não sendo admitida proposta com valor inferior ao mínimo estabelecido. As condições de pagamento do valor da arrematação serão detalhadas no Edital, em conformidade com a legislação vigente.

6. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

6.1. Condições de Entrega: A "entrega" do objeto se materializa pela transferência da propriedade. Após a homologação do certame e a confirmação do(s) pagamento(s) do lance pelo arrematante, o Centro Universitário Municipal de Franca – Uni-FACEF emitirá a autorização para a lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda. O arrematante terá o prazo estipulado no Edital para providenciar a lavratura e o subsequente registro do título no Cartório de Registro de Imóveis.

6.2. Do local da entrega: A formalização da transferência ocorrerá no Tabelionato de Notas de livre escolha e custas do arrematante, e o registro será efetuado no Cartório de Registro de Imóveis da circunscrição do imóvel.

6.3. Garantia, Manutenção e Assistência Técnica: Não se aplica à presente contratação, uma vez que, após a transferência da propriedade, cessam todas as obrigações do Uni-FACEF em relação ao bem alienado.

7. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

O presente contrato de alienação de bem imóvel será executado fielmente pelas partes, em conformidade com as cláusulas pactuadas, com o edital da licitação e com a Lei nº 14.133/2021, bem como com o Decreto Municipal nº 11.748/2023, respondendo cada parte pelas consequências de eventual inadimplemento total ou parcial.

7.1. Da Natureza da Alienação – Modalidade Ad Corpus

A alienação é realizada na modalidade ad corpus, considerando-se o imóvel como coisa certa e discriminada, sendo transferido no estado em que se encontra, com suas dimensões, confrontações e características físicas e registrais atuais.

§1º O imóvel é alienado como corpo certo, não cabendo ao adquirente exigir complementação de área, abatimento proporcional do preço ou rescisão contratual em razão de eventual divergência de metragem, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

§2º A participação no certame e a assinatura do contrato implicam plena ciência das condições físicas, jurídicas e urbanísticas do imóvel, competindo ao adquirente a prévia vistoria e verificação da situação do bem.

7.2 Das Comunicações

As comunicações entre a Instituição e o adquirente deverão ser realizadas por escrito, admitindo-se meio eletrônico com comprovação de recebimento. A Instituição poderá convocar o adquirente para adoção de providências que devam ser cumpridas de imediato, especialmente quanto ao pagamento do valor do lance e à formalização da transferência da propriedade.

7.3 Da Fiscalização

A execução do contrato será acompanhada e fiscalizada pelo servidor Guilherme Augusto Bertelli Fernandes Clemente, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021 e do art. 19, §1º, do Decreto Municipal nº 11.748/2023.

Compete ao Fiscal do Contrato:

I – Acompanhar o cumprimento das obrigações assumidas pelo adquirente, especialmente quanto:

Ao pagamento tempestivo do valor da alienação;

Ao cumprimento dos prazos para lavratura da escritura pública, quando exigida;

Ao registro da transferência junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente;

II – Registrar no processo todas as ocorrências relacionadas à execução contratual;

III – Notificar o adquirente para sanar eventual inadimplemento, fixando prazo para regularização;

IV – Comunicar imediatamente ao Gestor do Contrato situações que ultrapassem sua competência ou que possam ensejar aplicação de penalidades;

V – Certificar o adimplemento das obrigações para fins de conclusão do processo de alienação.

7.4 Da Gestão Contratual

A gestão do contrato caberá ao servidor designado como Gestor do Contrato, nos termos do art. 20 do Decreto Municipal nº 11.748/2023, competindo-lhe:

I – Coordenar o processo de acompanhamento e fiscalização da alienação;

II – Acompanhar os registros efetuados pelo Fiscal do Contrato;

III – Adotar as providências necessárias à aplicação de sanções administrativas em caso de inadimplemento, inclusive promovendo a instauração de processo administrativo de responsabilização, nos termos do art. 158 da Lei nº 14.133/2021;

IV – Coordenar os atos administrativos necessários à formalização e conclusão da

transferência da propriedade;

V – Elaborar relatório final acerca da consecução dos objetivos da alienação

7.5 Do Inadimplemento

O descumprimento das obrigações contratuais pelo adquirente sujeitará o mesmo às sanções previstas no edital, neste contrato e na legislação aplicável, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1. Recebimento do Objeto: O objeto desta licitação não se sujeita a recebimento provisório ou definitivo nos moldes de compras ou serviços. A obrigação do arrematante é o pagamento do valor do lance, e a obrigação da Instituição é a transferência da propriedade. A confirmação do pagamento, por meio de documento hábil emitido pela Tesouraria da Instituição, formaliza o cumprimento da principal obrigação do arrematante e autoriza o início dos trâmites para a transferência do bem.

8.2. Prazo de Pagamento: O pagamento do valor total do lance deverá ser realizado em até 03 (três) parcelas sucessivas, sendo a primeira em até 05 (cinco) dias corridos contados da notificação do arrematante após a homologação do certame e contrato de compra e venda, e as demais a cada 30 (trinta) dias, salvo disposição diversa prevista no Edital.

8.3. Forma de Pagamento: O pagamento deverá ser efetuado por meio de depósito(s) identificado(s), indicados pela Instituição, com crédito em conta de titularidade do Centro Universitário Municipal de Franca – Uni-FACEF. Os dados bancários, bem como as demais instruções para pagamento, serão fornecidos ao arrematante juntamente com a notificação de pagamento.

9. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

9.1. Forma de Seleção e Critério de Julgamento:

A seleção do arrematante será realizada por meio de LICITAÇÃO, na modalidade LEILÃO, processada por meio eletrônico, com critério de julgamento de MAIOR OFERTA.

9.2. Exigências de Habilitação:

Conforme o artigo 62 da Lei nº 14.133/2021 e os artigos 80 e seguintes do Decreto Municipal nº 11.748/2023, os interessados deverão apresentar os seguintes documentos:

9.2.1 em se tratando de pessoa física, em relação ao proponente:

a) Cédula de identidade (RG) ou documento equivalente que, por força de lei, tenha validade para fins de identificação em todo o território nacional;

b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

c) prova de regularidade perante a Fazenda federal, estadual e/ou municipal do domicílio ou sede do licitante, ou outra equivalente, na forma da lei;

b) prova de regularidade perante a Seguridade Social e trabalhista;

c) certidão negativa de insolvência civil;

d) declaração de que atende os requisitos do edital;

e) declaração de inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração Pública.

f) O termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do **Anexo IV** deste Edital.

g) Instrumento de procuração, em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração.

9.2.2 em se tratando de pessoa jurídica ou empresário individual, em relação ao proponente ou, no caso de participação em grupo, (os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva):

a) inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);

b) inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, em se tratando de empresário individual;

c) inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal, sociedade cooperativa ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI;

d) portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME n.º 77, de 18 de março de 2020, em se tratando de sociedade empresária estrangeira;

e) inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores, em se tratando de sociedade simples;

f) inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz, em se tratando de filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária;

g) ato de autorização, expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

h) prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de

certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente aos créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional;

i) prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

j) Prova de regularidade para com a Fazenda Estadual do domicílio ou sede do licitante

k) Prova de regularidade para com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do licitante

l) certidão negativa de insolvência civil;

m) Instrumento de procuração, em caso de participação do licitante por intermédio de representante nomeado mediante procuração.

n) O termo de ciência das condições físicas e jurídicas do imóvel, conforme o modelo constante do Anexo IV deste Edital.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor mínimo total estimado para a alienação do imóvel é de R\$ 7.030.000,00 (sete milhões e trinta mil reais), conforme detalhado na tabela constante do item 2 deste Termo de Referência.

11. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

A presente licitação não gera despesa para o Centro Universitário Municipal de Franca - Uni-FACEF, mas sim arrecadação de receita. O valor auferido com a alienação do imóvel constitui Receita de Capital, que será devidamente incorporada ao orçamento institucional. Conforme o Art. 4º parágrafo 1º da Lei nº 9.831 de 21 de maio de 2026, a destinação dos recursos está vinculada a despesas de investimento, em conformidade com o Art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000).

Franca, 29 de maio de 2026.

Flávio Henrique de Oliveira Costa