

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE DEMANDA (DFD)

Processo / Leilão	Processo nº 326/2026 – Leilão nº 02/2026.
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.
Unidade requisitante	Pró-Reitoria de Administração
Responsável pela demanda	Flávio Henrique de Oliveira Costa
Justificativa	A presente demanda fundamenta-se na necessidade estratégica de aperfeiçoar a gestão do patrimônio imobiliário do Uni-FACEF, por meio da alienação de bem dominical que se encontra ocioso, sem destinação pública específica e que pode gerar despesas recorrentes de manutenção ao erário. A medida está alinhada ao princípio da eficiência administrativa, previsto no art. 37 da Constituição Federal, ao converter ativo imobilizado e improdutivo em receita de capital, maximizando o interesse público. Registra-se que a tentativa anterior de alienação, formalizada no Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026, restou deserta, não tendo sido apresentada proposta apta à adjudicação do imóvel. Diante disso, mostra-se necessária a realização de novo certame, com as condições estabelecidas no presente processo, buscando ampliar a atratividade da alienação e possibilitar a efetiva conversão do ativo imobiliário em receita de capital. A alienação encontra-se autorizada pela Lei nº 9.831, de 21 de maio de 2026, que estabelece, em seu art. 4º, § 1º, a destinação dos recursos auferidos para despesas de investimento. A vinculação, em conformidade com o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000), permite que os valores arrecadados sejam revertidos em melhorias na infraestrutura da instituição e na qualidade dos serviços prestados. A adoção de pagamento parcelado em 12 (doze) meses constitui condição destinada a ampliar a possibilidade de participação de interessados, preservando-se o valor econômico da alienação. As parcelas a partir da segunda serão corrigidas pela variação acumulada do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e acrescidas de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, observadas as regras do Edital e do instrumento contratual, inclusive quanto à variação negativa do índice. Durante o período de parcelamento, após a lavratura e o registro da escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva expressa, o adquirente poderá exercer a posse, o uso e a fruição do imóvel enquanto estiver adimplente, assumindo as obrigações e despesas previstas no Edital e no instrumento contratual. Em caso de inadimplemento, serão aplicadas as consequências previstas no Edital, na escritura pública e no instrumento contratual, inclusive a resolução do negócio jurídico mediante a cláusula resolutiva expressa, observados o contraditório, a ampla defesa e o procedimento de constituição em mora. A cláusula penal prevê multa compensatória de 30% (trinta por cento) sobre os valores efetivamente pagos e corrigidos, conforme as condições estabelecidas no Edital e no instrumento contratual.

	A não realização da alienação implicaria a manutenção de ativo sem utilização institucional e a perda de importante fonte potencial de receita para financiar projetos de desenvolvimento da instituição.
Estimativa preliminar do valor da contratação	R\$ 7.030.000,00 (sete milhões e trinta mil reais), conforme laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e considerando os valores praticados no mercado imobiliário do Município de Franca/SP.
Data pretendida para a conclusão da contratação	A ser definida conforme o cronograma do Processo nº 326/2026 – Leilão nº 02/2026, observados os prazos legais e administrativos aplicáveis.
Quantidade	A presente demanda contempla a alienação de 1 (um) terreno urbano sem benfeitorias, localizado na Avenida Hugo Bettarello, no perímetro urbano de Franca/SP, com área total de 7.389,23 m². Condições de venda: o imóvel será vendido em caráter “ad corpus” e no estado de conservação e ocupação em que se encontra. Eventual necessidade de regularização registral ou cadastral será de responsabilidade do arrematante, nos termos do Edital e da legislação aplicável. Condições de pagamento: o valor da arrematação poderá ser pago em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela corresponderá a 1/12 (um doze avos) do valor da arrematação, sendo as parcelas a partir da segunda corrigidas pela variação acumulada do IGP-M e acrescidas de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês. A variação negativa do IGP-M não implicará redução do valor da parcela nem do saldo devedor, que permanecerão inalterados até que a variação acumulada volte a apresentar resultado positivo. Uso do imóvel: após a lavratura e o registro da Escritura Pública de Compra e Venda com cláusula resolutiva expressa, e enquanto estiver adimplente com as obrigações assumidas, o adquirente poderá exercer a posse, o uso e a fruição do imóvel, assumindo as despesas de conservação, manutenção, tributos, taxas, tarifas, licenças, autorizações e demais encargos incidentes sobre o bem, sem direito a reembolso pelo Uni-FACEF.
Previsão de prazo de execução, após celebração do contrato	A relação jurídica decorrente da licitação compreenderá o período desde a adjudicação/homologação até a quitação integral do preço e o cumprimento das demais obrigações assumidas. O pagamento poderá ocorrer em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, conforme as condições estabelecidas no Edital e no instrumento contratual. A Escritura Pública de Compra e Venda poderá ser lavrada antes da quitação integral, devendo conter cláusula resolutiva expressa. O adquirente deverá promover o registro da escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 30 (trinta) dias de sua lavratura e entregar ao Uni-FACEF, no prazo de 10 (dez) dias contados do registro, certidão atualizada da matrícula. Comprovado o registro, o Uni-FACEF transmitirá ao adquirente a posse, o uso e a fruição do imóvel enquanto adimplente. A quitação integral permitirá o cancelamento da cláusula resolutiva, observadas as demais condições do instrumento.
Opção legal	Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021; Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal); Lei nº 9.831, de 21 de maio de 2026; Decreto Municipal nº 11.748, de 2023.

Grau de prioridade da contratação	Alta. A alienação do imóvel ocioso é prioritária para converter ativo imobilizado em receita de capital, a ser destinada a investimentos de interesse institucional, atendendo ao interesse público e ao planejamento administrativo e orçamentário.
Vinculação ou dependência com outro DFD	Demanda independente. A presente demanda decorre da necessidade de realização de novo certame após o Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026 ter restado deserto, não havendo vinculação ou dependência com outro Documento de Formalização de Demanda.

Franca, 04 de setembro de 2026.

Flávio Henrique de Oliveira Costa
Pró-Reitoria de Administração