



TERMO DE REFERÊNCIA

1. DA UNIDADE REQUISITANTE:

1.1. Secretaria Municipal de Governo, Planejamento e Desenvolvimento – SEMGOV.

2. DEFINIÇÃO DO OBJETO:

2.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, mediante **LEILÃO PRESENCIAL**, de um bem imóvel classificado como dominical, devidamente desafetado e autorizado para venda por legislação municipal específica.

2.2. O imóvel objeto da alienação é:

Imóvel 01	
Localidade:	Vila Nova
Área:	5.673,71 m ²
Matrícula:	1826 – L2
Autorização Legislativa:	Lei Municipal nº 1.290/2021

2.3. A natureza jurídica do objeto consiste na transmissão definitiva da propriedade mediante escritura pública, após quitação total do valor ofertado.

3. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

3.1. Este Termo de Referência fundamenta-se integralmente no Estudo Técnico Preliminar – ETP, elaborado conforme a Lei Federal nº 14.133/2021, Lei Orgânica do Município de Atílio Vivacqua e legislação municipal correlata.

3.2. O ETP demonstrou, de forma técnica e robusta, que:

- a) O imóvel é bem de natureza dominical desafetado, não possui utilidade pública atual, nem perspectiva de utilização estratégica pela Administração;
- b) O imóvel possui autorização legislativa vigente (Lei Municipal nº 1.290/2021), em conformidade com a Lei Orgânica Municipal e com a jurisprudência dos Tribunais de Contas sobre a necessidade de lei específica para alienação de bens imóveis públicos;
- c) A manutenção do imóvel gera custos indiretos, riscos urbanísticos, risco de ocupações irregulares e degradação ambiental;
- d) A alienação converte patrimônio ocioso em receita pública vinculada, destinada à aquisição de novas áreas e investimentos industriais (art. 6º da Lei Municipal nº 1.290/2021);
- e) A modalidade adequada e vinculada é o LEILÃO, consoante art. 6º, XL e art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021;



f) A medida se alinha aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, planejamento, racionalização patrimonial e interesse público.

3.3. Diante do exposto, a alienação é juridicamente possível, tecnicamente adequada, administrativa e economicamente vantajosa, conforme detalhado no ETP.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

4.1. A solução administrativa adotada para atender ao objeto consiste na realização de leilão público presencial, modalidade prevista e vinculada pela Lei Federal nº 14.133/2021 para alienação de bens imóveis públicos. Conforme amplamente demonstrado no Estudo Técnico Preliminar – ETP, a realização do certame é medida necessária e tecnicamente adequada, uma vez que visa conferir destinação social e economicamente útil a bens públicos dominicais, transformando patrimônio ocioso em investimento direto no desenvolvimento municipal.

4.2. O ciclo de vida da solução envolve um conjunto estruturado de etapas, iniciando-se pela fase preparatória, destinada à consolidação de todos os elementos indispensáveis à segurança jurídica da alienação. Nesta etapa incluem-se: a regularização dominial; a obtenção de matrículas atualizadas; a caracterização técnica individual de cada imóvel; a emissão de laudos de avaliação pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, bem como o acompanhamento do processo pela Comissão instituída pelo Decreto Municipal nº 072/2025; a elaboração do edital; e a disponibilização de visita técnica aos interessados. Essa fase é essencial para assegurar transparência, precisão técnica e integridade procedimental.

4.3. Superada essa etapa, segue-se a fase competitiva, na qual será realizado o leilão presencial, com disputa aberta pelo critério de maior lance, garantindo-se condições isonômicas e ambiente concorrencial adequado. A forma presencial, conforme justificativa técnica específica constante deste Termo de Referência, favorece maior segurança, transparência e qualidade da competição, permitindo que os licitantes conheçam presencialmente as características dos imóveis e participem de forma plena do certame.

4.4. Após a definição do vencedor, tem início a fase contratual, que compreende a assinatura do contrato administrativo correspondente, contendo cláusulas essenciais relativas ao pagamento, condições ambientais e urbanísticas, destinação obrigatória do imóvel e possibilidade de reversão em caso de descumprimento. O pagamento poderá ser realizado em parcela única ou de forma parcelada, em até 36 meses, observando-se as regras e preferências previstas no edital. A transferência da propriedade ocorrerá mediante lavratura da escritura pública somente após a quitação total do valor ofertado.

4.5. Por fim, a solução contempla a fase pós-contratual, destinada ao acompanhamento e à fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelo adquirente. Nessa fase, a



Administração verificará o atendimento das condições de destinação econômica, o início das atividades de implantação no prazo previsto, o cumprimento dos condicionantes ambientais (quando aplicáveis) e demais obrigações contratuais. Em caso de descumprimento, poderá ser aplicada a cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio municipal, garantindo-se a proteção do interesse público.

4.6. Dessa forma, a solução estruturada se mostra integralmente adequada, eficiente e juridicamente segura, refletindo os direcionamentos previstos no Estudo Técnico Preliminar e assegurando que a alienação dos imóveis seja realizada com observância plena dos princípios da administração pública, da legislação vigente e do interesse coletivo.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ALIENAÇÃO):

5.1. Para assegurar legalidade, transparência e eficiência do processo, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a)** existência de lei específica de desafetação e autorização;
- b)** avaliação prévia do imóvel, exclusivamente pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação, com metodologia reconhecida;
- c)** caracterização individualizada do imóvel, com documentação dominial atualizada;
- d)** definição de valor mínimo conforme laudo técnico aprovado;
- e)** realização obrigatória de licitação na modalidade leilão, nos termos dos arts. 6º, XL, e 31 da Lei Federal nº 14.133/2021;
- f)** realização do leilão na forma presencial, conforme justificativa técnica constante deste TR;
- g)** condução do certame por servidor designado como leiloeiro administrativo, conforme nomeação e atribuições definidas no Decreto Municipal nº 033, de 26 de janeiro de 2026;
- h)** ampla publicidade;
- i)** isonomia e transparência na disputa;
- j)** exigência, no momento da proposta, de garantia de proposta no valor de 1% do valor mínimo do imóvel (art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021), com perda definitiva em favor do Município caso o licitante vencedor não realize o pagamento inicial (parcela única ou primeira parcela) em até 30 dias da assinatura do contrato, implicando ainda a reversão do imóvel ao patrimônio municipal, sem prejuízo das demais sanções previstas.

5.2. A alienação do imóvel público tem como finalidade a promoção do desenvolvimento econômico local, com estímulo à instalação de empreendimentos produtivos capazes de gerar emprego, renda e arrecadação tributária, e, por isso, a participação será permitida a pessoas físicas e jurídicas, garantindo-se ampla competitividade e respeito ao princípio da isonomia.



5.3. Contudo, deverá ser cumprido o encargo da aquisição do bem, conforme disposto no art. 3º, da Lei Municipal nº 1.290/2021, dando-se à mesma finalidade empresarial, “*sob pena de reversão do imóvel ao Município, com a perda do valor investido e sem que caiba ao comprador qualquer tipo de indenização*”.

5.4. O procedimento deverá assegurar a transparência, a rastreabilidade dos atos, o acesso à informação e a integridade dos registros, conforme os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Orgânica Municipal e da [Lei Federal nº 12.527/2011](#) (Lei de Acesso à Informação).

5.5. As avaliações serão realizadas exclusivamente pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação e deverão seguir parâmetros técnicos uniformes, de modo a garantir confiabilidade e segurança jurídica ao processo licitatório, observando-se critérios de mercado e comparativos adequados.

5.6. Para fins de habilitação e seleção da proposta mais vantajosa, recomenda-se que o edital estabeleça, entre outros, os seguintes requisitos específicos:

5.6.1. Em observância à sistemática da Lei Federal nº 14.133/2021, o leilão adotará a ordem procedimental segundo a qual o julgamento das propostas e dos lances ocorrerá antes da análise da habilitação, não havendo fase prévia de habilitação nem exigência de apresentação antecipada de documentos pelos participantes.

5.6.2. Para participação e oferta de lances, não será exigida a entrega prévia de documentação de habilitação, limitando-se o edital a requerer, no credenciamento, apenas as declarações previstas em lei, incluindo a declaração de atendimento aos requisitos de habilitação, nos termos do art. 63, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.6.3. O julgamento do certame será realizado exclusivamente pelo critério de maior lance por lote, sendo provisoriamente declarado vencedor o licitante que apresentar a maior oferta válida para o imóvel objeto do leilão.

5.6.4. Os documentos de habilitação serão exigidos apenas do licitante provisoriamente vencedor de cada lote, após a fase de lances e julgamento, sendo vedada a apresentação antecipada desses documentos pelos demais participantes, conforme art. 63, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.6.5. A habilitação limitar-se-á aos documentos estritamente necessários para comprovar: (I) a condição de pessoa jurídica regularmente constituída; (II) a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária; e (III) a compatibilidade da atividade econômica da empresa com a destinação legal e urbanística prevista para o imóvel.

5.6.6. O Plano de Trabalho da Empresa e de Negócios, contendo a descrição da atividade a ser implantada no imóvel, o cronograma de execução, o potencial de geração de empregos e os impactos econômicos esperados, será apresentado somente após a contratação, como



obrigação contratual, não constituindo requisito de habilitação nem condição prévia para participação no certame.

5.6.7. A restrição da participação a pessoas jurídicas, combinada à habilitação posterior apenas do licitante vencedor, assegura compatibilidade entre a finalidade pública e a atividade pretendida, preserva a competitividade e respeita integralmente o modelo procedimental da Lei Federal nº 14.133/2021, evitando exigências documentais desnecessárias ou antecipadas que possam restringir o caráter competitivo do leilão.

6. PRAZO, LOCAL DE ENTREGA E RECEBIMENTO:

6.1. Como se trata de alienação, não há entrega de bem pelo Município.

6.1.1. Aplicam-se:

- a) A entrega documental dos itens de habilitação na sessão pública.
- b) A assinatura do contrato e futura escritura pública.
- c) A observância dos prazos do edital quanto a pagamento e início das atividades empresariais.
- d) Escrituração pública após quitação.

6.1.2. O recebimento definitivo ocorre após lavratura da escritura.

7. DA SUBSTITUIÇÃO DO OBJETO:

7.1. Não se aplica substituição física, por tratar-se de alienação.

7.2. Eventuais correções referem-se exclusivamente a erros materiais documentais, cuja retificação deve ser solicitada e comprovada.

8. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO:

8.1. O contrato produzirá efeitos desde o pagamento inicial até a transferência definitiva.

8.2. A execução abrange:

- a) pagamento;
- b) escrituração;
- c) implantação da atividade;
- d) início da operação em até 2 anos.

8.3. A execução será monitorada pelo Município.

9. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO:

9.1. Fiscalização designada pelo Prefeito Municipal, conforme art. 117 da Lei Federal nº 14.133/2021.

9.2. Acompanhamento por meio de:



- a) relatórios de pagamento,
- b) acompanhamento do cronograma de implantação,
- c) verificação do cumprimento da destinação econômica,
- d) vistoria periódica.

9.3. Ferramentas: checklists, atas, relatórios técnicos, registros fotográficos e notificações formais.

10. DA FISCALIZAÇÃO:

10.1. A fiscalização será exercida por servidores designados por portaria, competindo-lhes verificar:

- a) cumprimento das cláusulas editalícias;
- b) execução dos pagamentos;
- c) cumprimento da destinação;
- d) prazos de implantação e operação;
- e) averbação das obrigações na matrícula do imóvel;
- f) condições ambientais e urbanísticas.

11. OBRIGAÇÕES DA CONTRATADA (ADQUIRENTE):

11.1. Cumprir integralmente as obrigações contratuais e editalícias.

11.2. Assumir custos tributários, registrares e notariais.

11.3. Obter licenciamento ambiental quando devido.

11.4. Não causar embaraço à fiscalização municipal.

11.5. Lavrar escritura após quitação total.

11.6. Iniciar implantação em até 6 meses e operação em até 2 anos.

11.7. Não ceder ou alienar a terceiros sem autorização municipal.

12. OBRIGAÇÕES DA CONTRATANTE (MUNICÍPIO):

12.1. Disponibilizar documentos dominiais completos.

12.2. Indicar a Comissão instituída pelo Decreto Municipal nº 072/2025, responsável pelo acompanhamento do processo e apoio à execução do objeto, bem como designar o leiloeiro administrativo.

12.3. Fiscalizar a execução contratual.

12.4. Manter publicidade e transparência dos atos.

12.5. Adotar medidas administrativas e sancionatórias quando necessárias.

13. MATRIZ DE RISCOS DA ALIENAÇÃO:



13.1. A matriz de riscos aqui apresentada decorre das análises constantes do Estudo Técnico Preliminar – ETP, que identificou os riscos relevantes ao procedimento de alienação dos imóveis públicos. A matriz consolida os riscos, sua probabilidade, impactos e medidas mitigadoras, bem como a alocação preliminar de responsabilidades, conforme § 3º e § 4º do art. 22 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.2. A matriz de riscos constitui instrumento de governança contratual e será incorporada ao edital e ao contrato, permitindo melhor previsibilidade, segurança jurídica e planejamento das ações pela Administração e pelo adquirente.

13.3. A alocação aqui prevista tem caráter preliminar, podendo ser ajustada no edital de leilão, conforme a necessidade administrativa e o exame jurídico da Procuradoria Municipal.

Risco	Tipo	Consequência	Prob.	Impacto	Responsável	Medidas Mitigadoras
Avaliação defasada ou incorreta	Técnico	Preço mínimo inadequado; risco de baixa arrecadação.	Média	Alta	Administração	Revisão técnica pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação; metodologia adequada de avaliação; conferência jurídica pela Procuradoria Municipal.
Baixa competitividade no leilão	Operacional	Menor arrecadação; necessidade de novo certame.	Média	Alta	Administração	Ampla publicidade; divulgação eletrônica; visita técnica.
Falhas dominiais ou registrárias	Jurídico	Impugnação ou nulidade do processo.	Baixa	Alta	Administração	Revisão registral prévia; verificação documental completa.
Não comparecimento de interessados	Operacional	Frustração do certame.	Média	Média	Administração	Publicidade reforçada; articulação com setor produtivo.
Impugnações ao edital	Jurídico	Atrasos; ajustes procedimentais.	Baixa	Média	Administração	Edital claro; análise prévia da Procuradoria; divulgação antecipada.
Riscos ambientais	Ambiental	Responsabilização do adquirente; limitações de uso.	Baixa	Alta	Adquirente (com supervisão municipal)	Exigência de licenciamento ambiental; descrição clara no edital.
Ocupação irregular pré-existente	Dominial	Litígios futuros.	Média	Alta	Administração	Vistorias prévias; registro fotográfico; desocupação formal.
Inadimplência no pagamento	Econômico/ Contratual	Perda da receita esperada; necessidade de novo certame; atraso na destinação pública.	Média	Alta	Adquirente (com acompanhamento da Comissão)	- Exigência de garantia de proposta de 1% do valor mínimo (art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021); - Perda da garantia em favor do Município em caso de não pagamento da parcela única ou primeira parcela em 30 dias; - Cláusula de reversão automática do imóvel ao patrimônio municipal; - Fiscalização ativa da Comissão do Decreto nº 072/2025.



Descumprimento da destinação	Contratual	Retomada do imóvel; prejuízo à política pública.	Média	Alta	Adquirente	Cláusula de reversão; cronograma definido; fiscalização contínua.
------------------------------	------------	--	-------	------	------------	---

13.4. Gestão da Matriz de Riscos:

13.4.1. Caberá ao fiscal designado acompanhar periodicamente os riscos, registrando ocorrências, adotando medidas corretivas e informando à autoridade competente.

13.4.2. A matriz será revista sempre que houver fato superveniente relevante.

13.4.3. Eventuais redistribuições de risco serão formalizadas no contrato, mediante termo aditivo, quando cabível.

14. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO:

14.1. O pagamento será efetuado pelo adquirente conforme edital.

14.2. O pagamento inicial (parcela única ou primeira parcela) deverá ocorrer em até 30 dias da assinatura do contrato, sob pena de:

- a) perda da garantia de proposta em favor do Município;
- b) reversão automática do imóvel ao patrimônio municipal;
- c) rescisão contratual;
- d) aplicação das sanções administrativas cabíveis.

14.3. A escritura pública será lavrada somente após quitação integral.

15. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO:

15.1. Modalidade: Leilão Presencial, do tipo maior oferta, conforme ETP e justificativa técnica.

15.2. Não haverá:

- a) formação de lotes;
- b) subcontratação;
- c) participação de consórcios;
- d) garantia contratual.

15.3. A participação de consórcios é vedada para garantia do interesse público, necessidade de responsabilização direta do adquirente, clareza de obrigações urbanísticas, ambientais e reversão, nos termos do art. 33 da Lei 14.133/2021 (aplicação analógica e principiológica). Não haverá garantia contratual, uma vez que a proteção ao interesse público está assegurada pela exigência de garantia de proposta (1%) e pelas cláusulas de pagamento inicial e reversão.

16. JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA O LEILÃO PRESENCIAL:

16.1. A realização do leilão na forma presencial justifica-se tecnicamente pela natureza e pelas finalidades públicas envolvidas na alienação dos imóveis municipais. Como exposto no Estudo



Técnico Preliminar, os bens a serem alienados consistem em terrenos com vocação potencial para usos empresariais, industriais, comerciais ou de serviços, cuja avaliação adequada depende de conhecimento direto do espaço físico, das características do entorno e das condições de infraestrutura local. Aspectos como topografia, acessibilidade, disponibilidade de serviços públicos essenciais, conformação do terreno, características do solo e potencial construtivo influenciam de forma decisiva a viabilidade técnica e econômica das atividades que poderão ser implantadas pelos futuros adquirentes. Esses elementos não podem ser plenamente aferidos por meio exclusivamente digital, sendo imprescindível a possibilidade de visita técnica e a participação presencial dos licitantes no certame.

16.2. A modalidade presencial também favorece uma competitividade mais qualificada, especialmente ao promover maior acessibilidade a empresas locais e regionais que possuem conhecimento prévio do território e maior capacidade de avaliar, de forma concreta, os benefícios e desafios inerentes à implantação de empreendimentos nos imóveis ofertados. A participação presencial tende a reduzir assimetrias de informação, ampliar a disputa entre interessados e gerar propostas mais consistentes e realistas, resultando em maior retorno financeiro ao Município, conforme demonstrado no ETP. Além disso, o ambiente presencial permite interação direta entre os licitantes e a equipe administrativa, possibilitando esclarecimento imediato de dúvidas, reforço da transparência e mitigação de eventuais riscos de impugnações ou alegações futuras de incompreensão das condições do edital.

16.3. Do ponto de vista jurídico, a Lei Federal nº 14.133/2021 autoriza a adoção do leilão presencial sempre que a Administração justificar tecnicamente essa escolha, o que se verifica no presente caso. A alienação de bens imóveis desafetados (patrimônio público de alta relevância econômica e estratégica) exige procedimento que assegure máxima publicidade, competitividade e segurança jurídica, fundamentos amplamente atendidos pelo formato presencial. O leilão presencial reforça a lisura do certame, favorece a observância estrita dos princípios da administração pública (legalidade, publicidade, eficiência, isonomia e interesse público) e permite maior controle sobre a condução dos lances, diminuindo riscos associados a falhas tecnológicas e a eventuais restrições de acesso digital por parte dos participantes.

16.4. Por fim, a escolha do formato presencial está alinhada às diretrizes de racionalização patrimonial e de desenvolvimento econômico estabelecidas pelo Município, conforme demonstrado no Estudo Técnico Preliminar. A alienação dos imóveis busca transformar patrimônio ocioso em investimento público, atraindo empresas capazes de gerar emprego, renda e dinamização econômica. Um procedimento presencial assegura que os interessados realmente compreendam as condições, potencialidades e limitações dos imóveis, criando ambiente mais propício à implantação de empreendimentos sólidos e aderentes ao interesse



público municipal. Trata-se, portanto, da forma mais adequada, segura e eficiente de condução do processo de alienação, garantindo resultados superiores para a Administração e para a coletividade.

17. ESTIMATIVA DO VALOR:

17.1. A estimativa do valor do bem foi definida com base no [Laudo de Avaliação Imobiliária](#) emitido pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, no âmbito do Processo nº 2026-D67KZ, o qual adotou como metodologia o valor de mercado do metro quadrado de área nua, considerando transações realizadas no Município nos últimos 12 (doze) meses, em estrita observância ao disposto no art. 23 da Lei Federal nº 14.133/2021.

17.2. Conforme apurado no referido laudo, o imóvel, com área total de 5.673,71 m², localizado às margens da Rodovia ES-289, Zona Rural, Vila Nova, foi avaliado pelo valor unitário de **R\$ 31,54** (trinta e um reais e cinquenta e quatro centavos) por metro quadrado, resultando no valor total estimado de **R\$ 178.948,81** (cento e setenta e oito mil, novecentos e quarenta e oito reais e oitenta e um centavos).

18. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS:

18.1. Aplicam-se os arts. 155 e 156 da Lei Federal nº 14.133/2021, além das penalidades específicas previstas no edital:

- a) advertência;
- b) multa de até 5%;
- c) suspensão temporária de licitar e contratar.

19. DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

19.1. Não se aplica, pois a alienação constitui ingresso de receita, não despesa.

Atílio Vivacqua – ES, 26 de janeiro de 2026.

(Assinado eletronicamente)

JOÃO VICTOR ALAMON DA SILVA
Assessor Técnico

(Assinado eletronicamente)

GABRIEL COELHO ROCHA
Secretário Municipal de Governo, Planejamento e Desenvolvimento

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

JOÃO VICTOR ALAMON DA SILVA
ASSESSOR TÉCNICO
SEMGOV/ASTEC - SEMGOV - PMAV
assinado em 26/01/2026 09:32:57 -03:00

GABRIEL COELHO ROCHA
SECRET. MUNICIPAL
SEMGOV/GAB - SEMGOV - PMAV
assinado em 26/01/2026 14:00:41 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 26/01/2026 14:00:41 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOÃO VICTOR ALAMON DA SILVA (ASSESSOR TÉCNICO - SEMGOV/ASTEC - SEMGOV - PMAV)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-LGP2ZF>