



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

1 DO OBJETO

- 1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a VENDA DE BEM IMÓVEL de propriedade do Estado do Espírito Santo.

2 DA DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- 2.1 O objeto do presente procedimento licitatório é composto por:

DESCRIÇÃO	MATRÍCULA
Terreno medindo 336,29 m ² , de propriedade do Estado, localizado na Rua Santa Luzia, s/n, no lugar denominado Sítio Ribeiro, em Praia da Costa, município de Vila Velha – E.S.	Nº 2.355, livro 2, no CRGI de 1ª Zona de Vila Velha

- 2.2 O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar.
- 2.3 A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às suas dimensões é simplesmente enunciativa, conforme §3º, Art. 500, do Código Civil.
- 2.4 Conforme previsto no art. 6º da Lei Estadual 10.748/2017 e alterações, a venda pretendida poderá ser concretizada mesmo se imperfeita a regularização do imóvel perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis, perante a Secretaria de Patrimônio da União, perante a Prefeitura Municipal ou qualquer outro Órgão ou Entidade da Administração Pública de qualquer esfera, cujas providências e despesas deverão ser assumidas pelo participante vencedor, sem prejuízo do eventual apoio técnico do Poder Executivo e da outorga de poderes específicos para tal finalidade.

3 DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO

- 3.1 Concorrência Pública.

4 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

- 4.1 A licitação será regida nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.
- 4.2 A alienação do imóvel foi autorizada pela Lei Estadual nº 10.748, publicada em 17 de outubro de 2017, e suas alterações.
- 4.3 O presente termo segue as diretrizes de gestão patrimonial previstas no Decreto Estadual nº 3.126-R/2012 e suas alterações.
- 4.4 E pela Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei de Proteção de Dados Pessoais.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

5 DA JUSTIFICATIVA

O Estado do Espírito Santo, 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.

Note-se que o Estado detém o domínio de milhares de imóveis localizados ao longo de sua extensão territorial, o que impossibilita a utilização direta de todos esses bens, caracterizando-os como bens dominicais, na forma prevista pelo Código Civil, em seu art. 99, III. Dessa forma, inevitavelmente, resultará numa massa de bens imóveis ociosos, para os quais se deverá buscar uma destinação produtiva à Administração.

Nessa esteira, o presente termo de referência trata do procedimento de venda de imóvel que integra o patrimônio estadual, que se encontra em desuso pela Administração Pública, na consagração de bem imóvel dominical, sem expectativa de utilização, como forma de destinação prevista no Código Civil, em seu art. 101, visando promover ainda a função social da propriedade, conforme prevê a Constituição Federal.

Além disso, o mesmo imóvel dominical, pela sua própria natureza constitutiva e extensão, pode acarretar a necessidade de contratação de serviços onerosos, como vigilância, capina, limpeza ou até intervenções de engenharia, como benfeitorias necessárias, a exemplo de cercamento, guaritas, etc., avultando-se no curso do tempo, quanto maior a inércia em promover-lhe a destinação.

Assim sendo, na forma prevista pelo Código Civil, art. 101, bem como pela Lei Estadual nº 10.748/2017, o Estado do Espírito Santo entendeu pela venda do imóvel relacionado no item 2.1 deste Termo de Referência, visando promover sua destinação produtiva – levando em conta, inclusive, que a iniciativa privada detém possibilidades mais amplas de investimento decorrentes da legislação pátria para atuação em mercado privado – objetivando, concomitantemente, auferir recursos financeiros para investimentos públicos programados.

O terreno medindo 336,29 m² foi ofertado à venda por meio do EDITAL DE CONCORRÊNCIA GEPAE/SEGER N.º 004/2022, não tendo recebido proposta de preço na sessão pública realizada em 19 de outubro de 2022, que restou deserta. Desse modo, o terreno em apreço está sendo contemplado em novo certame, considerando que o artigo 13 da Lei 10.748/2017 prevê que, nos casos em que o procedimento licitatório para alienação de imóveis, por concorrência ou leilão público, resultar deserto, fica autorizado ao Órgão Gestor do Patrimônio Imobiliário estabelecer a incidência de desconto em relação



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

ao valor inicial de alienação do bem imóvel, procedimento a que ora se recorre, na forma da legislação em tela.

6 DO VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA

- 6.1 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.
- 6.2 Em atendimento ao que dispõe o art. 17, inciso I, da Lei 8.666/93, procedeu-se à avaliação do bem a ser alienado.
- 6.3 Observando o art.13 da Lei Estadual nº 10.748/2017, que autoriza ao Órgão Gestor do Patrimônio aplicar um desconto em relação ao valor inicial de alienação do bem imóvel, nos casos em que o procedimento licitatório resultar deserto, foi deduzido 10% (dez por cento) sobre o valor inicial do procedimento original, de R\$ 1.046.000,00 (um milhão e quarenta e seis mil reais), considerando ser esta a primeira repetição do certame.
- 6.4 O valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta é o montante de **R\$ 941.400,00 (novecentos e quarenta e um mil e quatrocentos reais)**.

7 DA CAUÇÃO

- 7.1 Para fins de habilitação para participar da Concorrência Pública, conforme art. 18 da Lei 8.666/93, será exigida dos interessados a comprovação do recolhimento de quantia correspondente a 5% (cinco por cento) de caução do valor mínimo a ser admitido para fins de formação de proposta, ou seja, de **R\$47.070 (quarenta e sete mil e sete reais)** a título de caução.

8 DA VISITA TÉCNICA

- 8.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.
- 8.2 A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Subgerência de Patrimônio Imobiliário – SUPAI, pelo telefone (27) 3636-5247 e/ou pelo e-mail: cpl.imoveis@seger.es.gov.br, e será realizada no seguinte endereço:



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Rua Santa Luzia, s/n, esquina com a Rua Santa Genoveva, no lugar denominado Sítio Ribeiro, em Praia da Costa, município de Vila Velha – E.S.

- 8.3 O licitante pode ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de proposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.
- 8.4 A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.
- 8.5 A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinada pelo interessado documento com a declaração de conhecimento das condições do imóvel, nos termos do item 8.6, independente da realização de visita.
- 8.6 Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

9 DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

- 9.1 O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda é o constante do item 6.4 deste termo de referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.
- 9.2 Serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento, até a assinatura do contrato de promessa de compra e venda. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura da Escritura Pública de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da publicação, no Diário Oficial, da adjudicação do imóvel ao comprador.
- 9.3 É de inteira responsabilidade do COMPRADOR a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS**

TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

- 9.4 Após o sexagésimo dia da publicação da adjudicação, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como perderá o valor dado em caução em favor do Estado.
- 9.5 O(s) pagamento(s) deverá(ão) ser realizado(s) por meio de Documento Único de Arrecadação – DUA, conforme código específico, ou documento alternativo a ser definido pelo Estado.
- 9.6 Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins ou qualquer outra forma que não a prevista neste edital.
- 9.7 Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o COMPRADOR somente será imitado na posse do imóvel após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.

10 DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

- 10.1 A posse do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no edital de licitação.
- 10.2 Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da adjudicação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome do Estado do Espírito Santo ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.
- 10.3 A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no cartório de notas indicado pelo comprador, após a quitação do pagamento, devendo o comprador assinar a escritura no prazo de 10 (dez) dias úteis após comunicação prévia do cartório.
- 10.3.1 A escritura pública de compra e venda do imóvel será registrada pelo comprador no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da lavratura da escritura, arcando com todas as despesas para a lavratura e registro.
- 10.3.2 No prazo de 60 (sessenta) dias úteis após registro da escritura, o comprador deverá fornecer à SUPAI/GEPAE/SEGER cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome, e certidões na SPU, em sendo o caso.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

- 10.4 Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.
- 10.5 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, o bem adquirido neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência do imóvel.
- 10.6 No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório, devendo também fornecer uma cópia para a SUPAI/GEPAE/SEGER.

11 DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR

- 11.1 Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.
- 11.2 Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro Geral de Imóveis, a Prefeitura e a SPU, em sendo o caso.
- 11.3 Cumprir os prazos de transferência apontados no item 10, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pela GEPAE/SEGER.
- 11.4 Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de concorrência e em lei, tais como:
- 11.4.1 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.
- 11.4.2 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.



GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
SECRETARIA DE ESTADO DE GESTÃO E RECURSOS HUMANOS
TERMO DE REFERÊNCIA PARA ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

- 11.4.3 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.

Vitória, 27 de janeiro de 2023.

Sandro Pandolpho da Costa
Assessor Especial
SEGER/SUBAD/GEPAE

Ediálida Rodrigues Pereira
Supervisor I
SEGER/SUBAD/GEPAE/SUPAI

(Assinado eletronicamente)

ASSINATURAS (2)

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

EDIALIDA RODRIGUES PEREIRA

SUPLENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)

SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 27/01/2023 09:41:42 -03:00

SANDRO PANDOLPHO DA COSTA

MEMBRO (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA
ALIENACAO DE IMOVEIS CPL I - SEGER)

SEGER - SEGER - GOVES

assinado em 27/01/2023 09:04:34 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 27/01/2023 09:41:43 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por EDIALIDA RODRIGUES PEREIRA (SUPLENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE
IMOVEIS CPL I - SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-863WSS>



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 13/04/2023 17:22:25 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)

por MARIA STELA PINOTTI DE ALMEIDA (PRESIDENTE (COMISSAO PERMANENTE DE LICITACAO PARA ALIENACAO DE IMOVEIS CPL II - SEGER) - SEGER - SEGER - GOVES)

Valor Legal: CÓPIA SIMPLES | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2023-V0R4DN>