

**EDITAL DE LICITAÇÃO
CONCORRÊNCIA Nº 02/2023**

PROCESSO Nº 079/2023

DATA DE ABERTURA: 14/04/2023. HORÁRIO: 10h00

LOCAL: Sala de Licitações - 2.º Andar da Prefeitura Municipal de Santa Maria, sito à Rua Venâncio Aires, n.º 2277, Centro, CEP 97.010-005 - Santa Maria - RS.

O Edital estará disponível no site www.santamaria.rs.gov.br.

Informações: Fone: (55) 3921-7062 das 7h30 às 13h

E-mail: licitacaosm@yahoo.com.br

PREÂMBULO

O Município de Santa Maria, por meio da Comissão Permanente de Licitação de Materiais e Serviço, designada pela Portaria nº 05, de 10/03/2021, torna público para conhecimento dos interessados, que na data, horário e locais acima indicados fará realizar licitação de **ALIENAÇÃO DE IMÓVEL INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO**, conforme especificação abaixo, na modalidade de Concorrência, pela **melhor oferta**, observado o preço mínimo constante do Termo de Referência, e nos termos estabelecidos pelo presente Edital e seus Anexos. O procedimento licitatório que dele resultar obedecerá integralmente, a Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações, bem como, subsidiariamente, as normas federais pertinentes ao assunto, no que couber, em especial, a Lei Municipal nº 6.429, de 16 de dezembro de 2019, referente à autorização do Poder Executivo Municipal a alienar o imóvel em questão e o Decreto Executivo nº 25 de 28 de fevereiro de 2023.

1 - DO OBJETO

A presente licitação tem por objeto a ALIENAÇÃO DE IMÓVEL INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO situado na Avenida Rio Branco, Município de Santa Maria – RS, conforme as especificações que seguem e nos termos do Decreto Executivo nº 25 de 28 de fevereiro de 2023.

Caracterização do Imóvel	
Item	Imóvel Descrição da área
01	Alienação de um terreno urbano, medindo 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente por 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de extensão da frente ao fundo situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco, esquina com a Rua Dr. Mariano da Rocha, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Leste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Rio Branco; ao Oeste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha; ao Norte, mede 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com o corredor de 2 m (dois metros) de largura, mais ou menos, cabendo a Bartholomeu Ceccin Segundo metade do referido corredor; ao SUL, mede 53,50 (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com propriedade de Carlos Rittembruch e Osvaldo Leonardo, nos termos da Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, com a construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco, conforme Termo de Referência e nos termos do Decreto Executivo nº 25 de 28/02/2023..

- 1.1. Conforme Laudo Técnico de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município nº 17/2022/CTPA, datado de 29 de setembro de 2022, o valor total do imóvel (terreno e edificação) é de **667.547,271 UFM's (Unidade Fiscal Municipal), que corresponde, no exercício de 2023, a R\$ 2.905.566,25 (dois milhões, novecentos e cinco mil, quinhentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos).**
- 1.2. Em relação a situação estrutural do imóvel estão disponíveis documentos como laudo técnico emitido pela Fundação de Ciência e Tecnologia (Cientec), datado de 3 de dezembro de 2014, e o Laudo Estrutural, de julho de 2022, elaborado pela Empresa de Sarkis Engenharia Estrutural, e informamos ainda que não foram realizadas intervenções na edificação. Assim, **o imóvel será alienado *ad corpus*, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando as providências que se fizerem necessárias sob responsabilidade do adjudicatário.**
- 1.3. O imóvel será vendido no estado em que se encontra inclusive no que tange à situação tributária, civil e ambiental, estando com as taxas e IPTU em dia.

2 - DAS PARTES INTEGRANTES DESTA EDITAL

ANEXO I – Termo de Referência;

ANEXO II – Modelo de Proposta Financeira, contendo a especificação do objeto;

ANEXO III – Minuta de contrato de Compra e Venda de Imóvel integrante do patrimônio do Município de Santa Maria.

ANEXO IV – Modelo de Declarações:

- Declaração negativa de inidoneidade e de inexistência de fato impeditivo - Anexo IV-A;
- Declaração de cumprimento do art. 27, V, Lei 8666/93 (que não emprega menor) - Anexo IV-A;
- Declaração de visita técnica - Anexo IV-B;

ANEXO V – Estudo de Viabilidade;

ANEXO VI – Laudo estrutural – SARKIS – Julho/2022 + 18 anexos;

ANEXO VII – Matrícula do Imóvel;

ANEXO VIII – Relatório Técnico CIENTEC – Dezembro/2014;

ANEXO IX – Laudo Técnico de Avaliação nº 17/2022/CTPA.

3- DA VISITAÇÃO AO IMÓVEL

3.1. O responsável técnico ou representante legal designado pela proponente deverá vistoriar o imóvel objeto de alienação **até o dia 13/04/2023**, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldade existentes, mediante prévio agendamento de horário junto ao Município, pelo telefone (055) 3174-1530, com o Engenheiro Civil Régis da Costa Moraes, ou por representante deste Órgão, designado para esse fim.

3.1.1. Em conjunto com o atestado de visita técnica emitido pelo Município deverá ser entregue a **Declaração de visita técnica/vistoria, emitida pelo proponente**, firmada pelo representante legal ou responsável técnico de que, através da visita ao local da obra/serviço, tomou conhecimento de todas as informações, características, complexidades físicas e tecnológicas e condições locais para elaboração de sua proposta e para a execução dos serviços/obras, conforme **MODELO-ANEXO IV - B.**

3.1.2. Justificativa para a visita obrigatória: O presente projeto segue o estabelecido na jurisprudência do TCU (Acórdão nº 2826/2014; Acórdão nº 3797/2012; Acórdão nº 234/2015; Acórdão nº 866/2017 e Acórdão nº 1215/2014) e a visita técnica possui a seguinte justificativa técnica:

“Considerando que o prédio da Avenida Rio Branco, no Centro de Santa Maria, começou a ser construído na década de 1960, mas a construção foi interrompida há 53 anos, em 1970, tendo sido alvo do processo de arrecadação pelo Município de Santa Maria, conforme consta nos autos nº 027/1.16.0002911-6, cuja sentença declarou o imóvel vago, por abandono, e determinou a arrecadação, a incorporação e transferência ao patrimônio do Município;

Considerando que este problema de abandono do imóvel, em área central do Município, constitui-se em uma dolorosa ferida de 50 anos na paisagem urbana de nossa cidade, contribuindo de forma negativa à saúde e segurança pública, bem como à imagem do Centro Histórico do Município;

Considerando, por fim, o esforço do Município em encontrar uma forma de resolver o problema.

As vias locais de acesso ao prédio são importantes para a mobilidade dos moradores e interação com todas as demais. A diferença de trafegabilidade dos acessos ao prédio durante os horários de pico são relevantes e impactam na produtividade das obras, logo exigem um conhecimento do local para viabilizar a logística da obra. A área do imóvel possui infraestrutura urbana básica de água potável e esgoto cloacal implantada com adutoras de abastecimento público da cidade de Santa Maria, sendo necessário que se conheça o funcionamento deste sistema de atendimento público. No local também existem redes de telefonia e cabos de redes de lógica, que devem ser verificadas junto às concessionárias. A visita é imprescindível para a devida compreensão do objeto, uma vez que se trata de área urbana com diversas interferências. Além das redes já citadas, é indispensável o conhecimento do local para entender os movimentos de tráfego como: linhas de ônibus, veículos de emergência, escolares, etc... É preciso planejar os desvios necessários e a sinalização pertinente, que deve estar contemplada nos custos dos serviços. Outro fator, não menos importante, neste processo é a situação do imóvel enquanto obra inacabada, estado de conservação, patologias e condições estruturais.

O reconhecimento do local permitirá, também, avaliar as construções próximas e prever o nível de intervenção, assim como os equipamentos mais adequados a fim evitar danos nas propriedades de terceiros. Todos os itens citados tem reflexo na produtividade e no cronograma da obra e devem ser verificados “in loco”, para que se tenha o entendimento correto na formulação da proposta, minimizando os riscos à continuidade do futuro contrato.”.

4 - DA PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar do processo licitatório e apresentar propostas pessoas jurídicas, que satisfaçam as condições estabelecidas neste Edital, e demais normas pertinentes.

4.2. É vedada a participação de empresa em forma de consórcios, grupo de empresas e sociedades de propósitos específicos – SPE's.

Justificativa da vedação à participação de empresa em forma de consórcios, grupo de empresas e sociedades de propósitos específicos - SPE's.:

“Cumprer ressaltar que a admissão ou veto de formação de consórcio em certame licitatório é confiada pela Lei ao talante do administrador, pois o art. 33 da Lei 8666/1993, utilizando-se da expressão “quando permitida”, conferiu discricionariedade ao ente administrativo para permitir ou tal condição no instrumento convocatório.

Essa decisão é resultado de um processo de avaliação da realidade do mercado em razão do objeto a ser licitado e ponderação dos riscos inerentes à atuação de uma pluralidade de sujeitos associados para execução do objeto visando ao atendimento do interesse público.

A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, para que o caso concreto em análise, que visa exatamente afastar a restrição à competição.

Corroborando esta tese, o Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13 ed. 2009, pág.47 e 477, leciona que:

“Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejáveis. A formação de consórcios acarreta riscos da dominação do mercado, através de pactos de eliminação de competição entre empresários. No campo de licitações, a formação de consórcios poderia reduzir o universo da disputa. O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados, em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição. Mas o consórcio também pode prestar-se a resultados positivos e compatíveis com a ordem jurídica. Há hipóteses em que as circunstâncias de mercado e (ou) a complexidade do objeto tornam problemática a competição. Isso se passa quando grande quantidade de empresas, isoladamente, não dispuseram de condições para participar de licitações. Nesse caso, o instituto do consórcio é a via adequada para propiciar a ampliação do universo de participantes. É usual que a Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões ou a complexidade do objeto ou das circunstâncias concretas exijam a associação entre os particulares. São as hipóteses em que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher as condições especiais para a licitação”.

Ainda, leciona o citado mestre, quanto à questão da discricionariedade:

“O ato convocatório admitirá ou não a participação de empresas em consórcio. Trata-se de escolha discricionária da Administração Pública.”

A respeito da participação de consórcios, a jurisprudência do TCU tem assentado que fica a cargo da discricionariedade do gestor a decisão de admitir ou não a participação de empresas organizadas em consórcio na licitação. Senão vejamos:

“Ademais, a participação de consórcios em torneio licitatório não garante aumento da competitividade, consoante arestos do Relatório e Voto que impulsionaram o Acórdão n.º 2.813/2004 - 1ª Câmara (...) O artigo 33 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Isto porque, a nosso ver, a formação de consórcio tanto se presta a fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores ou, de outra forma, não participariam do certame), quanto a cerceá-la (associação de empresas que, caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo BACEN, vemos que é prática comum a não aceitação de consórcios.”

Acórdão n.º 1.946/2006 - Plenário - TCU - rel. Min. Marcos Bemquerer) “4. A aceitação de consórcios na disputa licitatória situa-se no âmbito do poder discricionário da administração contratante, conforme art. 33, caput, da Lei n.º 8.666/1993, requerendo-se, porém, que sua opção seja sempre justificada.” (Acórdão n.º 566/2006 - Plenário - TCE - rel. Min. Marcus Vinicius Vilça)

Diante do exposto e considerando que existem empresas com capacidade de participar do certame licitatório, fato esse que, por si só, a vedação à participação de empresa em forma de consórcio, grupos de empresas em forma de consórcio, grupos de empresas e

sociedade de propósitos específicos - SPE's, não configura restrição à competitividade, economicidade e moralidade."

4.3. Os licitantes deverão ter pleno conhecimento dos termos deste Edital e seus Anexos, sem poder invocar qualquer desconhecimento como elemento impeditivo da correta formulação da proposta ou do integral cumprimento do contrato, não sendo aceitas reivindicações posteriores sob quaisquer alegações.

4.4. Os licitantes são responsáveis pela fidelidade e legitimidade das informações e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.

4.5. A participação nesta licitação importa à licitante, a irrestrita aceitação das condições estabelecidas no presente Edital e seus anexos, bem como na observância dos regulamentos, normas e técnicas aplicáveis.

4.6. O licitante arcará com todos os custos diretos e indiretos para a preparação e apresentação de sua proposta, independentemente do resultado do processo licitatório.

4.7 O poder Executivo Municipal de Santa Maria reserva-se o direito de revogar a presente licitação por razões de interesse público ou anulá-la no todo ou em parte, por vício ou ilegalidade, sem que caiba direito indenizatório a quaisquer dos licitantes.

5. DA ENTREGA E APRESENTAÇÃO DOS ENVELOPES DE HABILITAÇÃO E DE PROPOSTA

5.1. O Licitante deverá apresentar dois envelopes distintos, a seguir: Os envelopes n. 1 (Documentos de Habilitação) e de n. 2 (Proposta), serão protocolizados até o dia **14/04/2023, às 10h00**, na Superintendência de Compras, Licitações e Contratos, no endereço acima indicado ou enviando por meio dos CORREIOS para o referido endereço. Não participarão da licitação os licitantes cujos envelopes sejam entregues após este dia e horário.

5.1.1. Os envelopes deverão conter, ainda, em sua parte externa, os dizeres:

ENVELOPE Nº 01 - DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EDITAL DA CONCORRÊNCIA Nº 02/2023
NOME DO PROPONENTE:
CNPJ E/OU CPF:
EMAIL E TELEFONE:

ENVELOPE Nº 02 - PROPOSTAS DE PREÇOS
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA MARIA
SUPERINTENDÊNCIA DE COMPRAS E LICITAÇÕES
EDITAL DA CONCORRÊNCIA Nº 02/2023
NOME DO PROPONENTE:
CNPJ E/OU CPF:
EMAIL E TELEFONE:

5.2. O licitante poderá se apresentar por meio de um representante que, devidamente munido de documento que o autorize a participar deste procedimento licitatório, venha a responder por sua representada durante a reunião de abertura dos envelopes, seja referente à documentação ou à

proposta, devendo, ainda, no ato de entrega dos envelopes, identificar-se exibindo a Carteira de Identidade ou outro documento equivalente.

5.3. A representação far-se-á por meio de **instrumento público de procuração ou instrumento particular com firma reconhecida**. Em sendo sócio, proprietário, dirigente ou assemelhado da empresa proponente, seus poderes para exercer direitos e assumir obrigações em nome da empresa, deverá estar expressamente disposto no Estatuto, Contrato Social ou documento equivalente.

5.3.1. A não apresentação de documento que autorize o representante, não desclassificará ou inabilitará a licitante, mas impedirá o seu representante de se manifestar e responder em nome do licitante.

5.4. Não será admitida a representação por um mesmo representante para mais de um licitante.

5.5. Após a abertura do envelope da documentação, não caberá desistência da proposta, salvo por motivo justo decorrente de fato superveniente e aceito pela Comissão de Licitação.

5.5.1. Primeiramente serão abertos os envelopes contendo a Documentação, sendo feita a sua conferência e posterior rubrica.

5.5.2. Nenhum envelope entregue após a data e horários designados será aceito ou considerado pela CPL, que também não aceitará adendos ou acréscimos aos envelopes já entregues.

5.6 - Serão abertos primeiro os envelopes de nº 1 (Documentos de Habilitação) contendo a documentação de habilitação e, após devidamente conferida, e com o resultado de habilitação, os envelopes de nº 2 (Proposta) dos licitantes habilitados, sendo toda a documentação recebida e rubricada pelos membros da Comissão e pelos licitantes ou seus representantes presentes, dando-se conhecimento a todos dos respectivos valores.

6. DOCUMENTAÇÃO DE HABILITAÇÃO – ENVELOPE Nº 1

6.1. Somente poderão participar desta licitação empresas brasileiras ou empresas estrangeiras em funcionamento no Brasil, pertencentes ao ramo **do objeto licitado**.

6.2. Para verificação da **HABILITAÇÃO JURÍDICA** deverá ser apresentado:

6.2.1. Registro comercial, ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado.

6.2.1.1. Em se tratando de sociedades por ações, acompanhados de documentos de eleição de seus administradores.

6.2.1.2. Quando se tratar de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, apresentar Decreto de autorização, e, quando a atividade assim o exigir, ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente.

6.3. Para verificação da **REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA** deverá ser apresentado:

6.3.1. Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - **CNPJ**.

6.3.2. Prova de inscrição no Cadastro de Contribuinte do Município relativo ao domicílio ou sede do licitante, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual.

6.3.3. Prova de regularidade para com a **Fazenda Federal**, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os **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 02/10/2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

6.3.4. Prova de regularidade para com a **Fazenda Estadual** - Certidão negativa de débito ou positiva com efeitos de negativa - do domicílio ou sede da empresa ou outra equivalente na forma da lei.

6.3.5. Prova de regularidade para com a **Fazenda Municipal** - Certidão negativa de débito ou positiva com efeitos de negativa - do domicílio ou sede da empresa ou outra equivalente na forma da lei.

6.3.6. Prova de regularidade para com o **FGTS** - Certificado de regularidade expedido pela Caixa Econômica Federal.

6.3.7. Prova de regularidade para com a Justiça do Trabalho, por meio da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - **CNDT**.

6.4. Para verificação da **QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA** deverá ser apresentado:

6.4.1. Certidão negativa de falência ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou, se for o caso, de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física.

6.4.2. Demonstrações Contábeis do último exercício social, que comprovem a boa situação financeira da empresa para atender plenamente objeto de potencial contrato de fornecimento de material ou serviço à municipalidade. Os demonstrativos citados deverão estar adequados às seguintes propriedades:

6.4.2.1. Quanto à sua finalidade: os demonstrativos exigidos, devem possibilitar a apuração e avaliação de índices de liquidez e solvência do pleiteante, devendo ser compostos, no mínimo, pelo Balanço Patrimonial e pela Demonstração do Resultado do Exercício.

6.4.2.2. Quanto à sua forma: devem estar adequados à legislação vigente, incluindo-se as Normas Brasileiras de Contabilidade; contendo informação comparativa do exercício imediatamente anterior, Termos de Abertura e Encerramento; adicionando-se, no caso de Escrituração Contábil Digital (ECD), o Recibo de Entrega.

6.4.2.3. Quanto à sua legitimidade: deverá ser comprovado seu registro junto aos órgãos legalmente instituídos para tal fim, como Junta Comercial Estadual ou Cartório de Notas, bem como a Receita Federal do Brasil; de acordo com as regras que enquadrem suas características societárias e/ou fiscais.

6.4.2.4. Quando à sua tempestividade: em caso de empresas que não tenham apurado o resultado de seu primeiro ano de atividade, deverá ser apresentada cópia autenticada do Balanço de Abertura, devidamente registrado ou autenticado na Junta Comercial ou órgão competente.

6.4.3. A comprovação da situação financeira da empresa será constatada mediante obtenção de índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC) superiores a 01 (um), resultantes da aplicação das fórmulas:

$$\text{LG} = \frac{\text{ATIVO CIRCULANTE} + \text{ATIVO REALIZÁVEL A LONGO PRAZO}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{PASSIVO NÃO}}$$

CIRCULANTE

ATIVO TOTAL

$$SG = \frac{\text{PASSIVO CIRCULANTE} + \text{PASSIVO NÃO CIRCULANTE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}$$

ATIVO CIRCULANTE

$$LC = \frac{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}{\text{PASSIVO CIRCULANTE}}$$

6.4.3.1. Caso o memorial não seja apresentado, a Comissão de Licitação reserva-se o direito de efetuar os cálculos.

6.4.3.2. Se necessária a atualização do balanço, deverá ser apresentado, juntamente com os documentos em apreço, o memorial de cálculo correspondente.

6.4.3.3. Caso a empresa apresente índices de Liquidez Geral (LG), Solvência Geral (SG) e Liquidez Corrente (LC) inferiores a 01 (um), deverá comprovar ser dotada de capital social ou de patrimônio líquido igual ou superior a **10%** (dez por cento) do valor estimado para a contratação. A comprovação será obrigatoriamente feita pelo Ato Constitutivo, Estatuto ou Contrato Social em vigor e devidamente registrado ou pelo balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, já exigíveis e apresentados na forma da lei, conforme disposto no Art. 31, inciso I, da Lei Federal nº 8.666/93.

6.5. Para verificação da **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA** deverá ser apresentado:

6.5.1. Certidão de Registro da Pessoa Jurídica, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho Profissional competente, que exija tal inscrição, da região da sede da empresa.

6.5.2. Certidão de Registro Profissional, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho Profissional competente, de profissional (Engenheiro Civil, Arquiteto e Urbanista ou outro legalmente habilitado) designado para ser o responsável técnico pelo serviço, devendo comprovar seu vínculo com a empresa da seguinte forma:

a) Em se tratando de sócio(s) da empresa, por intermédio da apresentação do contrato social ou documento equivalente.

b) No caso de empregado(s), mediante cópia da(s) Carteira(s) de Trabalho devidamente registrada(s).

c) No caso de contrato de prestação de serviços, mediante cópia do contrato com firma reconhecida ou registro no órgão competente ou declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso o licitante se sagre vencedor do certame.

d) Em qualquer caso, pela certidão de registro do licitante (pessoa jurídica) no Conselho Profissional competente, se nela constar o nome do profissional designado.

6.5.3. Atestado de comprovação de visita técnica/vistoria ao local da obra/serviço, emitido pelo Município. O responsável técnico ou representante legal designado pela proponente deverá vistoriar o local onde serão executados os serviços, **até o dia 13/04/2023**, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldades existentes, mediante prévio agendamento de

horário junto ao Município, pelo telefone (055) 3174-1530, com o Engenheiro Civil Régis da Costa Moraes, ou por representante deste Órgão, designado para esse fim.

6.5.3.1. Em conjunto com o atestado de visita técnica emitido pelo Município deverá ser entregue a **Declaração de visita técnica/vistoria**, emitida pelo proponente, firmada pelo representante legal ou responsável técnico de que, através da visita ao local da obra/serviço, tomou conhecimento de todas as informações, características, complexidades físicas e tecnológicas e condições locais para elaboração de sua proposta e para a execução dos serviços/obras, conforme **MODELO - ANEXO IV – B**.

6.5.4. Comprovação de **Capacidade Técnico Profissional**, em nome do responsável técnico da empresa, através de atestado fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente vistado ou registrado pelo CREA ou Conselho Profissional competente, comprovando ter o mesmo executado serviços com características iguais ou semelhantes aos itens especificados abaixo:

Ítem	Descrição
1	Perímetro
1.1.	Externo
1.2.	Interno
2	Reboco de Teto
3	Reboco de Parede
3.1.	Externo
3.2.	Interno
4	Revestimento ou Acabamento de Piso
4.1.	Piso de Concreto
4.2.	Contrapiso de Concreto
4.3.	Piso Cerâmico
5	Pintura Externa
6	Pintura Interna
7	Rede Esgoto e TQ
8	Alvenaria Vedação/Fechamento(Estrutural ou Convencional)

Observação: não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

6.5.5. Comprovação de **Capacidade Técnica Operacional**, em nome da empresa licitante, através de atestado fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando ter a mesma executado serviços com características iguais ou semelhantes aos itens especificados abaixo:

Planilha de Capacidade Técnica Operacional			
Ítem	Descrição	Unid	Quant
1	Reboco de Teto	m2	6.936,48
2	Reboco de Parede		-
2.1	Externo ou Revestimento de Fachada	m2	3.140,60
2.2	Interno	m2	13.445,72
3	Revestimento ou Acabamento de Piso		-
3.1.	Piso de Concreto	m2	403,85
3.2	Contrapiso de Concreto	m2	6.936,48
3.3.	Piso Cerâmico	m2	6.532,63
4	Pintura Externa	m2	3.140,60
5	Pintura Interna	m2	13.849,56
6	Rede Esgoto e/ou TQ	m	105,98
7	Alvenaria Vedação/Fechamento(Estrutural ou Convencional)	m2	5.812,38
8	Esquadria de Ferro ou Alumínio ou PVC	m2	779,22
Obs.: A presente planilha fora obtida das pranchas numeradas de 1 a 6 do Predio da Rio Branco.			

Observação: não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

- 6.6.** Para verificar o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal deverá ser apresentado declaração da licitante de que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e não emprega menor de dezesseis anos, salvo a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz, nos termos do disposto no inciso V do Art. 27 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, conforme **MODELO - ANEXO IV - A**.
- 6.7.** Declaração negativa de inidoneidade e de inexistência de fato impeditivo **MODELO - ANEXO IV**.
- 6.8.** Disposições Gerais da Habilitação:

6.8.1. Os Licitantes poderão também apresentar cópia do seu Certificado de Registro Cadastral (CRC), em vigor e, expedido pelo Município, em substituição aos documentos de habilitação que constam relacionados no Cadastro de Fornecedores do Município.

6.8.1.1. Para obtenção do CRC, o interessado deverá apresentar toda a documentação necessária, à Comissão de Cadastro de Fornecedores vinculada à Superintendência de Compras e Licitações, conforme regulamento disponível no endereço www.santamaria.rs.gov.br, opção "Licitações".

6.8.1.2. Os documentos de habilitação, exigidos neste Edital, que não constarem relacionados no CRC ou que estiverem desatualizados, deverão ser entregues dentro do Envelope nº 01 - Documentação.

6.8.1.3. Poderá ser apresentada cópia simples do documento do CRC, a qual poderá ser autenticada a qualquer tempo pela Comissão de Licitação ou pela Comissão de Cadastro de Fornecedor.

6.8.2. Os licitantes que deixarem de apresentar quaisquer dos documentos exigidos no envelope de Documentação, ou os apresentarem em desacordo com o estabelecido nessa licitação, ou ainda, com irregularidades, serão inabilitadas, não se admitindo complementação posterior,

observados os Princípios da Proporcionalidade, Razoabilidade, Formalismo Moderado e Ampla Concorrência.

6.8.3. Caso o licitante seja considerado isento da apresentação de algum documento de habilitação, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração (ou documento equivalente) emitida pelo correspondente órgão emissor, na forma da lei.

6.8.4. Os documentos pertinentes e exigidos neste Edital, dentro do Envelope nº 01, deverão, de preferência, ser entregues numerados sequencialmente e na ordem indicada, a fim de permitir maior rapidez durante a conferência e exame correspondente.

6.9 A visita deverá ser efetuada por meio do representante legal da licitante ou por funcionário designado pela mesma, mediante a apresentação de procuração assinada pelo representante legal. A visita deve ser agendada com antecedência mínima de 24 horas junto à Secretaria de Município de Administração e Gestão de Pessoas, através do telefone (55) 3174-1530, opção 2, até o último dia útil antes da abertura do certame licitatório.

6.9.1. Os interessados em visitar o imóvel deverão solicitar a visita em dias úteis, das 08 horas às 16 horas, mediante agendamento pelo telefone (55) 3174-1530, opção 2.

6.10. A ausência de qualquer dos documentos listados nos subitens anteriores ou o não atendimento de qualquer condição exigida neste Edital, importará na inabilitação do licitante, que não terá sua Proposta de Preço analisada.

7. DA PROPOSTA – ENVELOPE Nº 2

7.1 O envelope n. 2 – “Proposta” deverá conter a proposta de preço datilografada ou digitada e assinada pelo licitante, se pessoa física ou por seu representante legal ou se pessoa jurídica, de acordo com o modelo constante do **Anexo II** deste Edital.

7.2 A venda do imóvel será realizada mediante pagamento à vista ou a prazo, segundo a opção do proponente, conforme as condições: à vista ou a prazo.

7.3. A proposta deverá conter o número dessa licitação, nome ou razão social do proponente, endereço completo, telefone, endereço eletrônico (e-mail) e nome do representante da empresa que firmará contrato com a administração.

7.4. Validade não inferior a 60 (sessenta) dias corridos, a contar da data de sua apresentação.

7.5. O **preço total**, em reais, com duas casas decimais, expresso em algarismos, em moeda nacional e, de preferência, por extenso, prevalecendo este último em caso de divergência.

8 - DAS MODALIDADES DE VENDA

8.1. A venda do imóvel será realizada mediante pagamento à vista ou a prazo, segundo a opção do proponente, conforme as condições a seguir descritas:

8.1.1. Regra específica para pagamento à vista - O valor da proposta da licitante deverá ser pago até a assinatura da escritura de compra e venda, a ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato.

8.1.2. Regra específica para pagamento a prazo - O valor da proposta da licitante, deverá ser pago em:

8.1.2.1. 10% do valor da proposta do licitante quando da assinatura da escritura de compra e venda, a ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato.

8.1.2.2. 90% do saldo do valor da proposta, acrescido de correção monetária da UFM (Unidade Fiscal Municipal), a ser pago em até 30 (trinta) meses a contar do licenciamento da obra, sendo a quitação total condição para a emissão da Carta de Habitação total.

8.1.2.2.1. Em caso de solicitação de Carta de Habitação parcial deverá ser pago ao Município o valor proporcional correspondente à área solicitada.

9 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

9.1. O valor mínimo de venda é o valor descrito neste instrumento, o qual foi definido por meio de avaliação conforme laudo técnico anexo ao processo, e com autorização legislativa.

9.2. Não serão aceitas propostas com valores inferiores ao estipulado. As propostas que apresentarem valores inferiores incorrerão em desclassificação.

9.3. O proponente não poderá desistir da compra alegando estado de conservação ou qualquer situação decorrente de ato público, cabendo a ele a responsabilidade da respectiva vistoria do imóvel, antes da data marcada para abertura deste processo.

9.4. O imóvel será vendido “ad corpus”, no estado de conservação que se encontra, ficando a cargo e ônus do comprador todas as despesas de eventual regularização documental dos bens. Nenhuma diferença porventura evidenciada nas medidas, dimensões ou descrição do imóvel poderá ser invocada pelo comprador, a qualquer tempo, como motivo para compensações, ou modificações no preço ou nas condições de pagamento.

9.5. O Município de Santa Maria convocará o comprador no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da homologação do processo licitatório para assinar o **contrato de compromisso de compra e venda**.

9.6. A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada nos seguintes prazos:

9.6.1 No prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura do contrato, com cláusula resolutiva a qual ficará baixada somente após a quitação total da proposta licitante. O registro de compra e venda deverá ser realizado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura da mesma.

9.7. Caberá ao comprador o pagamento de todas e quaisquer despesas e encargos referente às transações, tais como: lavratura de escritura, impostos, tributos, foro, taxas, certidões e registros incidentes sobre o imóvel, bem como, emolumentos cartoriais e outras que se fizerem necessárias.

9.7.1. Ficará a cargo do comprador todo e qualquer serviço de limpeza, varrição, coleta, transporte e destinação final adequada de resíduos, enquadrados em Classe I, Classe II A e Classe II B, existentes nos pavimentos, em especial no pavimento térreo e subterrâneo. Conforme consulta a empresa local, prestadora de serviços no ramo de transporte, triagem, reciclagem e destinação final de resíduos, com comprovação junto aos órgãos ambientais

competentes e atendimento a Política Nacional de Resíduos Sólidos, o valor para o serviço orçado em outubro de 2022, é de R\$ 125.000,00.

9.8. É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, unidades autônomas, antes que lhe seja outorgada a escritura de compra e venda e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

9.8.1. É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, até a emissão da Carta de Habitação total, o direito de construção e conclusão da edificação sem anuência expressa do Município e para terceiros que não atendam os requisitos de habilitação previstos no presente Termo de Referência.

9.9. O prazo de apresentação do projeto arquitetônico pelo licitante vencedor deverá ser de 45 dias úteis a partir da assinatura do contrato.

9.10. O prazo para licenciar a obra será de 6 meses a contar da aprovação do projeto arquitetônico pelo Município e o prazo para a finalização da obra deverá ser de 30 (trinta) meses a contar do licenciamento da obra apresentado pelo licitante vencedor.

9.11. No período de análise do projeto nos órgãos municipais competentes, bem como junto ao Corpo de Bombeiros e concessionárias de água e energia elétrica, a contagem de prazos prevista nos itens 7.12 e 7.13 ficam suspensos.

9.12. Em caso de descumprimento dos prazos previstos no itens 9.9 e 9.10 será aplicada multa de:
5000 (cinco mil) UFMs para o descumprimento do prazo de aprovação;
10000 (dez mil) UFMs para o descumprimento do prazo de licenciamento;
20000 (vinte mil) UFMs para o descumprimento do prazo de finalização da obra.

10 – DO CRITÉRIO DE JULGAMENTO

10.1 Será classificado em 1º lugar o licitante que apresentar a proposta de maior oferta para a aquisição do imóvel.

10.1.1 O licitante que desejar realizar a aquisição por meio de pagamento a prazo, deverá observar o número máximo de parcelas permitidas, sob pena de desclassificação da proposta.

10.2 Em caso de empate entre propostas será realizado o seguinte critério de desempate:
a) Primeiro pagamento à vista;
b) Segundo: pelo menor número de parcelas para pagamento a prazo.

10.3. Permanecendo o empate, depois de realizada a etapa prevista no subitem 10.2, será efetivado pelo MUNICÍPIO DE SANTA MARIA o sorteio público, nos termos da Lei n. 8666/93, sendo considerado vencedor o licitante sorteado.

10.4. O sorteio público realizar-se-á independente do comparecimento dos proponentes, circunstância esta que será devidamente registrada em ata.

11 - DA IMPUGNAÇÃO DO ATO CONVOCATÓRIO

11.1. É facultado a qualquer cidadão impugnar, por escrito, os termos da presente Concorrência, até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para abertura dos envelopes de habilitação (Documentação), devendo a Administração do MUNICÍPIO DE SANTA MARIA, por intermédio da Comissão de Licitação, julgar e responder à impugnação em até 03 (três) dias úteis.

11.2. Decairá do direito de impugnar os termos deste Edital perante o MUNICÍPIO DE SANTA MARIA a licitante que não o fizer até o segundo dia útil que anteceder à data marcada para recebimento e abertura dos envelopes Documentação e Propostas, apontando as falhas ou irregularidades que o viciariam, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

11.3. Não serão reconhecidas as impugnações depois de vencidos os respectivos prazos legais.

11.4. A impugnação poderá ser entregue na Superintendência de Compras e Licitações, 2º andar do Centro Administrativo Municipal, situado na Rua Venâncio Aires, 2277, Centro, Santa Maria-RS, nos dias úteis no horário de expediente externo (07:30 às 13:00), por via postal ou pessoalmente, devendo respeitar, obrigatoriamente, os prazos definidos deste Edital, conforme o caso.

11.5. Quando as impugnações forem enviadas via e-mail, o licitante ou pessoa que se utilizar dessa forma de transmissão, torna-se responsável pela qualidade e fidelidade do material transmitido.

12 - DOS RECURSOS

12.1. Observado o disposto no Art. 109 da Lei nº 8.666/93, o licitante poderá apresentar recurso à Comissão de Licitação, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar da intimação do ato ou lavratura da ata, nos casos de habilitação ou inabilitação da licitante ou do julgamento das propostas, anulação ou revogação dessa Concorrência.

12.1.1. O recurso poderá ser entregue na Superintendência de Compras e Licitações, 2º andar do Centro Administrativo Municipal, situado na Rua Venâncio Aires, 2277, Centro, Santa Maria, RS, nos dias úteis no horário de expediente externo.

12.1.1.1. Quando os recursos forem enviados via e-mail, o licitante ou pessoa que se utilizar dessa forma de transmissão, torna-se responsável pela qualidade e fidelidade do material transmitido.

12.2. Interposto, o recurso será comunicado às demais licitantes que poderão impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis. Findo esse período, impugnado ou não o recurso, a Comissão de Licitação poderá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, reconsiderar a sua decisão ou fazê-lo subir, devidamente informado, ao Prefeito do Município de Santa Maria.

12.3. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interesses na Superintendência de Compras e Licitações, no endereço e horário constante no item 12.1.1 deste Edital.

12.4. O recurso terá efeito suspensivo e seu acolhimento importará a invalidação apenas dos atos insuscetíveis de aproveitamento.

12.5. Não serão conhecidos os recursos interpostos após os respectivos prazos legais.

12.6. Os licitantes poderão desistir expressamente de interpor recurso e/ou contrarrazões de recurso, por meio de declaração escrita pelo proponente, nos termos do modelo anexo, ou em manifestação

durante a sessão pública, inclusive e, se a desistência for da totalidade dos licitantes, o julgamento prosseguirá sem interrupção.

13. HOMOLOGAÇÃO

13.1. Decididos os recursos porventura interpostos, e constatada a regularidade dos atos procedimentais, o MUNICÍPIO DE SANTA MARIA adjudicará o objeto ao licitante vencedor, ato que será homologado pelo Prefeito de Santa Maria.

14 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

14.1. No caso da PREFEITURA precisar recorrer a medidas judiciais, em consequência do não cumprimento das obrigações constantes deste contrato, ficará o(a-s) Devedor(a-es) sujeito(a-s) à pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o montante em atraso ou sobre o saldo devedor, conforme o caso, devidamente corrigidos e às demais cominações legais e contratuais, além dos honorários advocatícios e das custas judiciais.

14.2. O DEVEDOR não poderá transferir ou ceder, sob pena de rescisão deste contrato, os direitos decorrentes da Promessa de Compra e Venda, sem anuência expressa da CREDORA, que deverá comparecer no ato para manifestar a sua concordância.

15 DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS

15.1. É facultado à Comissão de Licitação ou à Autoridade Superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documentos ou informação que deveria constar originariamente nos envelopes das propostas ou da documentação. Podendo desconsiderar excessos de formalismos que não comprometam o interesse da Administração, a finalidade e a segurança da contratação.

15.2. Os documentos emitidos através da internet não necessitam de autenticação, ficando sujeitos à verificação por parte da Comissão de Licitação.

15.3. Não serão aceitos protocolos de entrega ou solicitação de documento em substituição aos documentos requeridos no presente Edital e seus Anexos, salvo naqueles casos imprevisíveis ou de força maior (ex. greve).

15.4. Os documentos necessários à habilitação ou à proposta poderão ser apresentados em original, por qualquer processo de cópia autenticada por meio de cartório competente ou da Superintendência de Compras e Licitações, ou publicação em órgão da imprensa oficial ou por cópias, desde que possam ser conferidas com os originais na sessão pública.

15.5. Os documentos serão autenticados pela Superintendência de Compras e Licitações, a partir do original, preferencialmente até às 13hs do dia anterior que anteceder a data marcada para recebimento e abertura dos envelopes;

15.5.1. Serão aceitas somente cópias legíveis;

15.5.2. Não serão aceitos documentos cujas datas estejam rasuradas; e

15.5.3. A Comissão de licitação reserva-se o direito de solicitar o original de qualquer documento, sempre que julgar necessário.

15.5.4. Os documentos devem estar datados dos últimos **180 (cento e oitenta) dias** até a data de abertura do Envelope nº 01, quando não tiver prazo estabelecido pelo órgão/empresa competente expedidor(a); e:

15.5.5. Não se enquadram no prazo de que trata este item os documentos que, pela própria natureza, não apresentam prazo de validade.

15.6. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização de certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário e local anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação da Comissão de Licitação em contrário.

15.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente.

15.8. As decisões da Comissão de Licitação serão comunicadas mediante publicação no Diário de Santa Maria, salvo com referência àquelas que puderem ser comunicadas diretamente, mediante aviso na página web, no endereço www.santamaria.rs.gov.br, opção "Licitações", ofício, e-mail ou outro similar.

15.9. Em caso de dúvidas, informações ou esclarecimentos, o interessado deverá contatar por escrito, a Comissão de Licitação, no 2º andar do Centro Administrativo do Município de Santa Maria, ou pelo telefone: (055) 3174-1501, e-mail licitacaosm@yahoo.com.br, no horário das 7h30 às 13h:

15.9.1. A resposta da Comissão de Licitação ao pedido de esclarecimento formulado será divulgada mediante publicação de nota na página web da Prefeitura Municipal de Santa Maria, no endereço www.santamaria.rs.gov.br, opção "Licitações", cabendo aos interessados acessá-la; ou ainda, por e-mail, cabendo ao interessado confirmar o recebimento do mesmo.

15.9.2. As dúvidas a serem dirimidas por telefone serão somente aquelas de ordem estritamente informal, as demais deverão ser formalizadas através do e-mail licitacaosm@yahoo.com.br

15.10. O desatendimento de exigências formais não essenciais, não importará no afastamento do licitante, desde que sejam possíveis as aferições das suas qualificações e as exatas compreensões da sua proposta, durante a realização da sessão pública de licitação.

15.11. As normas que disciplinam esta licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, sem comprometimento da segurança do futuro contrato.

15.12. As questões relativas ao presente Edital, que não possam ser dirimidas administrativamente, serão processadas e julgadas no Foro da Comarca de Santa Maria – RS, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Comissão Permanente de Licitação de Materiais e Serviço, em 10 de março de 2023.

Solange Medina Cunha
Presidente CPL

ANEXO I

TERMO DE REFERÊNCIA
CONCORRÊNCIA Nº 02/2023

ESPECIFICAÇÕES DO IMÓVEL, CONDIÇÕES GERAIS DA ALIENAÇÃO E DO PAGAMENTO

1 - DO OBJETO

A presente licitação tem por objetivo a alienação, pela **MAIOR OFERTA** de um imóvel integrante do patrimônio público municipal, conforme autorização legislativa dada pela Lei nº 6429, de 16 de dezembro de 2019, com a seguinte descrição e caracterização e nos termos do Decreto Executivo nº 25 de 28/02/2023:

I - um terreno urbano, medindo 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente por 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de extensão da frente ao fundo situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco, esquina com a Rua Dr. Mariano da Rocha, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Leste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Rio Branco; ao Oeste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha; ao Norte, mede 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com o corredor de 2 m (dois metros) de largura, mais ou menos, cabendo a Bartholomeu Ceccin Segundo metade do referido corredor; ao SUL, mede 53,50 (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com propriedade de Carlos Ritembruch e Osvaldo Leonardo, nos termos da Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, **com a construção inacabada de um prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco, nos termos do Decreto Executivo nº25 de 28/02/2023.**

1.1 Conforme Laudo Técnico de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município nº 17/2022/CTPA, datado de 29 de setembro de 2022, o valor total do imóvel (terreno e edificação) é de **667.547,271 UFM's (Unidade Fiscal Municipal), que corresponde, no exercício de 2023, a R\$ 2.905.566,25 (dois milhões, novecentos e cinco mil, quinhentos e sessenta e seis reais e vinte e cinco centavos).**

1.2 Em relação a situação estrutural do imóvel estão disponíveis documentos como laudo técnico emitido pela Fundação de Ciência e Tecnologia (Cientec), datado de 3 de dezembro de 2014, e o Laudo Estrutural, de julho de 2022, elaborado pela Empresa Sarkis Engenharia Estrutural, e informamos ainda que não foram realizadas intervenções na edificação. Assim, **o imóvel será alienado *ad corpus*, no estado material e situação jurídica em que se encontra, ficando as providências que se fizerem necessárias sob responsabilidade do adjudicatário.**

2 - JUSTIFICATIVA

A presente proposta tem por finalidade a alienação do imóvel de domínio municipal, conforme prevê o art. 17 da Lei Orgânica Municipal, devidamente autorizada conforme Lei nº 6429, de 16 de dezembro de 2019, preservando o interesse público, além de desencadear um importante processo que diz respeito à restituição da qualidade da organização urbana no centro da cidade.

O prédio da Avenida Rio Branco, no Centro de Santa Maria, começou a ser construído na década de 1960, mas a construção foi interrompida em 1970, tendo sido alvo do processo de

arrecadação pelo Município de Santa Maria, conforme consta nos autos nº 027/1.16.0002911-6, cuja sentença declarou o imóvel vago, por abandono, e determinou a arrecadação, a incorporação e transferência ao patrimônio do Município.

O imóvel objeto da presente licitação não possui destinação específica para uso e serventia da coletividade, o que contraria as políticas públicas de segurança e saúde, eis que pode estimular a prática de atividades ilícitas no local, a proliferação de animais e de doenças, colocando em risco à população. Além disso, o imóvel sem destinação prejudica munícipes lindeiros, pois incorre na desvalorização dos seus patrimônios.

Diante disso, a alienação de imóvel denominado Condomínio Galeria Rio Branco é medida que se impõe, pois conforme sua destinação será possível empregar os recursos oriundos em melhorias nas estruturas administrativas municipais já existentes, além de fomentar o desenvolvimento da região, conferindo função social ao imóvel.

3 - DAS MODALIDADES DE VENDA

3.1. A venda do imóvel será realizada mediante pagamento à vista ou a prazo, segundo a opção do proponente, conforme as condições a seguir descritas:

3.1.1 Regra específica para pagamento à vista - O valor da proposta da licitante deverá ser pago até a assinatura da escritura de compra e venda, a ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato.

3.1.2 Regra específica para pagamento a prazo - O valor da proposta da licitante, deverá ser pago em:

3.1.2.1 - 10% do valor da proposta do licitante quando da assinatura da escritura de compra e venda, a ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato.

3.1.2.2 - 90% do saldo do valor da proposta, acrescido de correção monetária da UFM (Unidade Fiscal Municipal), a ser pago em até 30 (trinta) meses a contar do licenciamento da obra, sendo a quitação total condição para a emissão da Carta de Habitação total.

3.1.2.2.1 - Em caso de solicitação de Carta de Habitação parcial deverá ser pago ao Município o valor proporcional correspondente a área solicitada.

4 - DAS CONDIÇÕES GERAIS DE VENDA

4.1. O valor mínimo de venda é o valor descrito neste instrumento, o qual foi definido por meio de avaliação conforme laudo técnico anexo ao processo, e com autorização legislativa.

4.2. Não serão aceitas propostas com valores inferiores ao estipulado. As propostas que apresentarem valores inferiores incorrerão em desclassificação.

4.3. O proponente não poderá desistir da compra alegando estado de conservação ou qualquer situação decorrente de ato público, cabendo a ele a responsabilidade da respectiva vistoria do imóvel, antes da data marcada para abertura deste processo.

4.4. O imóvel será vendido "ad corpus", no estado de conservação que se encontra, ficando a cargo e ônus do comprador todas as despesas de eventual regularização documental dos bens. Nenhuma

diferença porventura evidenciada nas medidas, dimensões ou descrição do imóvel poderá ser invocada pelo comprador, a qualquer tempo, como motivo para compensações, ou modificações no preço ou nas condições de pagamento.

4.5. O Município de Santa Maria convocará o comprador no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da homologação do processo licitatório para assinar o **contrato de compromisso de compra e venda**.

4.6. A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada nos seguintes prazos:

4.6.1 - no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da assinatura do contrato, com cláusula resolutiva a qual ficará baixada somente após a quitação total da proposta licitante. O registro de compra e venda deverá ser realizado no Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria em até 30 (trinta) dias corridos contados da assinatura da mesma.

4.7. Caberá ao comprador o pagamento de todas e quaisquer despesas e encargos referente às transações, tais como: lavratura de escritura, impostos, tributos, foro, taxas, certidões e registros incidentes sobre o imóvel, bem como, emolumentos cartoriais e outras que se fizerem necessárias.

4.7.1 Ficarà a cargo do comprador todo e qualquer serviço de limpeza, varrição, coleta, transporte e destinação final adequada de resíduos, enquadrados em Classe I, Classe II A e Classe II B, existentes nos pavimentos, em especial no pavimento térreo e subterrâneo. Conforme consulta a empresa local, prestadora de serviços no ramo de transporte, triagem, reciclagem e destinação final de resíduos, com comprovação junto aos órgãos ambientais competentes e atendimento a Política Nacional de Resíduos Sólidos, o valor para o serviço orçado em outubro de 2022, é de R\$ 125.000,00.

4.8. É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, unidades autônomas antes que lhe seja outorgada a escritura de compra e venda e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

4.8.1 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, até a emissão da Carta de Habitação total, o direito de construção e conclusão da edificação sem anuência expressa do Município e para terceiros que não atendam os requisitos de habilitação previstos no presente Termo de Referência.

4.9 O prazo de apresentação do projeto arquitetônico pelo licitante vencedor deverá ser de 45 dias úteis a partir da assinatura do contrato.

4.10 O prazo para licenciar a obra será de 6 meses a contar da aprovação do projeto arquitetônico pelo Município e o prazo para a finalização da obra deverá ser de 30 (trinta) meses a contar do licenciamento da obra apresentado pelo licitante vencedor.

4.11 No período de análise do projeto nos órgãos municipais competentes, bem como junto ao Corpo de Bombeiros e concessionárias de água e energia elétrica, a contagem de prazos prevista nos itens 4.9 e 4.10 ficam suspensos.

4.12 Em caso de descumprimento dos prazos previstos no itens 4.9 e 4.10 será aplicada multa de:
5000 (cinco mil) UFM's para o descumprimento do prazo de aprovação;
10000 (dez mil) UFM's para o descumprimento do prazo de licenciamento;
20000 (vinte mil) UFM's para o descumprimento do prazo de finalização da obra.

5 - Requisitos para Habilitação no certame Licitatório

5.1 A empresa licitante vencedora deverá apresentar Termo de Visita Técnica no período do edital;

5.2 É vedada a participação de empresa em forma de consórcios, grupo de empresas e sociedades de propósitos específicos – SPE's.

Justificativa da vedação à participação de empresa em forma de consórcios, grupo de empresas e sociedades de propósitos específicos - SPE's.:

Cumpramos ressaltar que a admissão ou veto de formação de consórcio em certame licitatório é confiada pela Lei ao talante do administrador, pois o art. 33 da Lei 8666/1993, utilizando-se da expressão “quando permitida”, conferiu discricionariedade ao ente administrativo para permitir ou tal condição no instrumento convocatório.

Essa decisão é resultado de um processo de avaliação da realidade do mercado em razão do objeto a ser licitado e ponderação dos riscos inerentes à atuação de uma pluralidade de sujeitos associados para execução do objeto visando ao atendimento do interesse público.

A ausência de consórcio não trará prejuízos à competitividade do certame, para que o caso concreto em análise, que visa exatamente afastar a restrição à competição.

Corroborando esta tese, o Prof. MARÇAL JUSTEN FILHO, in Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos, 13 ed. 2009, pág.47 e 477, leciona que:

“Em regra, o consórcio não é favorecido ou incentivado pelo nosso Direito. Como instrumento de atuação empresarial, o consórcio pode conduzir a resultados indesejáveis. A formação de consórcios acarreta riscos da dominação do mercado, através de pactos de eliminação de competição entre empresários. No campo de licitações, a formação de consórcios poderia reduzir o universo da disputa. O consórcio poderia retratar uma composição entre eventuais interessados, em vez de estabelecerem disputa entre si, formalizariam acordo para eliminar a competição. Mas o consórcio também pode prestar-se a resultados positivos e compatíveis com a ordem jurídica. Há hipóteses em que as circunstâncias de mercado e (ou) a complexidade do objeto tornam problemática a competição. Isso se passa quando grande quantidade de empresas, isoladamente, não dispuseram de condições para participar de licitações. Nesse caso, o instituto do consórcio é a via adequada para propiciar a ampliação do universo de participantes. É usual que a Administração Pública apenas autorize a participação de empresas em consórcio quando as dimensões ou a complexidade do objeto ou das circunstância concretas exijam a associação entre os particulares. São as hipóteses em que apenas umas poucas empresas estariam aptas a preencher as condições especiais para a licitação”.

Ainda, leciona o citado mestre, quanto à questão da discricionariedade:

“O ato convocatório admitirá ou não a participação de empresas em consórcio. Trata-se de escolha discricionária da Administração Pública.”

A respeito da participação de consórcios, a jurisprudência do TCU tem assentado que fica a cargo da discricionariedade do gestor a decisão de admitir ou não a participação de empresas organizadas em consórcio na licitação. Senão vejamos:

“Ademais, a participação de consórcios em torneio licitatório não garante aumento da competitividade, consoante arestos do Relatório e Voto que impulsionaram o Acórdão n.º 2.813/2004 - 1ª Câmara (...) O artigo 33 da Lei de Licitações expressamente atribui à Administração a prerrogativa de admitir a participação de consórcios. Isto porque, a nosso ver, a formação de consórcio tanto se presta a fomentar a concorrência (consórcio de empresas menores ou, de outra forma, não participariam do certame), quanto a cerceá-la (associação de empresas que, caso contrário, concorreriam entre si). Com os exemplos fornecidos pelo BACEN, vemos que é prática comum a não aceitação de consórcios.”

Acórdão n.º 1.946/2006 - Plenário - TCU - rel. Min. Marcos Bemquerer) “4. A aceitação de consórcios na disputa licitatória situa-se no âmbito do poder discricionário da administração contratante, conforme art. 33, caput, da Lei n.º 8.666/1993, requerendo-se, porém, que sua opção seja sempre justificada.” (Acórdão n.º 566/2006 - Plenário - TCE - rel. Min. Marcus Vinicius Vilaça)

Diante do exposto e considerando que existem empresas com capacidade de participar do certame licitatório, fato esse que, por si só, a vedação à participação de empresa em forma de consórcio, grupos de empresas em forma de consórcio, grupos de empresas e sociedade de propósitos específicos - SPE's, não configura restrição à competitividade, economicidade e moralidade.

5.3. Para verificação da **QUALIFICAÇÃO TÉCNICA** deverão ser apresentados:

5.3.1. Certidão de Registro da Pessoa Jurídica, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho Profissional competente, que exija tal inscrição, da região da sede da empresa.

5.3.2. Certidão de Registro Profissional, emitida pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA ou Conselho Profissional competente, de profissional (Engenheiro Civil, Arquiteto e Urbanista ou outro legalmente habilitado) designado para ser o responsável técnico pelo serviço, devendo comprovar seu vínculo com a empresa da seguinte forma:

- a) Em se tratando de sócio(s) da empresa, por intermédio da apresentação do contrato social ou documento equivalente.
- b) No caso de empregado(s), mediante cópia da(s) Carteira(s) de Trabalho devidamente registrada(s).
- c) No caso de contrato de prestação de serviços, mediante cópia do contrato com firma reconhecida ou registro no órgão competente ou declaração de compromisso de vinculação contratual futura, caso o licitante se sagre vencedor do certame.
- d) Em qualquer caso, pela certidão de registro do licitante (pessoa jurídica) no Conselho Profissional competente, se nela constar o nome do profissional designado.

5.3.3. Atestado de comprovação de visita técnica/vistoria ao local da obra/serviço, emitido pelo Município. O responsável técnico ou representante legal designado pela proponente deverá vistoriar o imóvel objeto de alienação **até o dia 13/04/2023**, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldade existentes, mediante prévio agendamento de horário junto ao Município, pelo telefone (055) 3174-1530, com o Engenheiro Civil Régis da Costa Moraes, ou por representante deste Órgão, designado para esse fim.

5.3.3.1. Em conjunto com o atestado de visita técnica emitido pelo Município deverá ser entregue a **Declaração de visita técnica/vistoria, emitida pelo proponente**, firmada pelo representante legal ou responsável técnico de que, através da visita ao local da obra/serviço, tomou conhecimento de todas as informações, características, complexidades físicas e tecnológicas e condições locais para elaboração de sua proposta e para a execução dos serviços/obras, conforme **MODELO-ANEXO IV**.

5.3.3.1.2 Justificativa para a visita obrigatória: O presente projeto segue o estabelecido na jurisprudência do TCU (Acórdão nº 2826/2014; Acórdão nº 3797/2012; Acórdão nº 234/2015; Acórdão nº 866/2017 e Acórdão nº 1215/2014) e a visita técnica possui a seguinte justificativa técnica:

Considerando que o prédio da Avenida Rio Branco, no Centro de Santa Maria, começou a ser construído na década de 1960, mas a construção foi interrompida há 53 anos, em 1970, tendo sido alvo do processo de arrecadação pelo Município de Santa Maria, conforme consta nos autos nº 027/1.16.0002911-6, cuja sentença declarou o imóvel vago, por abandono, e determinou a arrecadação, a incorporação e transferência ao patrimônio do Município;

Considerando que este problema de abandono do imóvel, em área central do Município, constitui-se em uma dolorosa ferida de 50 anos na paisagem urbana de nossa cidade, contribuindo de forma negativa à saúde e segurança pública, bem como à imagem do Centro Histórico do Município;

Considerando, por fim, o esforço do Município em encontrar uma forma de resolver o problema.

As vias locais de acesso ao prédio são importantes para a mobilidade dos moradores e interagem com todas as demais. A diferença de trafegabilidade dos acessos ao prédio durante os horários de pico são relevantes e impactam na produtividade das obras, logo exigem um conhecimento do local para viabilizar a logística da obra. A área do imóvel possui infraestrutura urbana básica de água potável e esgoto cloacal implantada com adutoras de abastecimento público da cidade de Santa Maria, sendo necessário que se conheça o funcionamento deste sistema de atendimento público. No local também existem redes de telefonia e cabos de redes de lógica, que devem ser verificadas junto às concessionárias. A visita é imprescindível para a devida compreensão do objeto, uma vez que se trata de área urbana com diversas interferências. Além das redes já citadas, é indispensável o conhecimento do local para entender os movimentos de tráfego como: linhas de ônibus, veículos de emergência, escolares, etc... É preciso planejar os desvios necessários e a sinalização pertinente, que deve estar contemplada nos custos dos serviços. Outro fator, não menos importante, neste processo é a situação do imóvel enquanto obra inacabada, estado de conservação, patologias e condições estruturais.

O reconhecimento do local permitirá, também, avaliar as construções próximas e prever o nível de intervenção, assim como os equipamentos mais adequados a fim evitar danos nas propriedades de terceiros. Todos os itens citados tem reflexo na produtividade e no cronograma da obra

e devem ser verificados “in loco”, para que se tenha o entendimento correto na formulação da proposta, minimizando os riscos à continuidade do futuro contrato.

5.3.2. Comprovação de **Capacidade Técnico Profissional**, em nome do responsável técnico da empresa, através de atestado fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, devidamente vistado ou registrado pelo CREA ou Conselho Profissional competente, comprovando ter o mesmo executado serviços com características iguais ou semelhantes aos itens especificados abaixo:

Ítem	Descrição
1	Perímetro
1.1.	Externo
1.2.	Interno
2	Reboco de Teto
3	Reboco de Parede
3.1.	Externo
3.2.	Interno
4	Revestimento ou Acabamento de Piso
4.1.	Piso de Concreto
4.2.	Contrapiso de Concreto
4.3.	Piso Cerâmico
5	Pintura Externa
6	Pintura Interna
7	Rede Esgoto e TQ
8	Alvenaria Vedação/Fechamento(Estrutural ou Convencional)

Observação: não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

5.3.3. Comprovação de **Capacidade Técnico Operacional**, em nome da empresa licitante, através de atestado fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando ter a mesma executado serviços com características iguais ou semelhantes aos itens especificados abaixo:

Planilha de Capacidade Técnica Operacional			
Ítem	Descrição	Unid	Quant
1	Reboco de Teto	m2	6.936,48
2	Reboco de Parede		-
2.1	Externo ou Revestimento de Fachada	m2	3.140,60
2.2	Interno	m2	13.445,72
3	Revestimento ou Acabamento de Piso		-
3.1.	Piso de Concreto	m2	403,85
3.2	Contrapiso de Concreto	m2	6.936,48
3.3.	Piso Cerâmico	m2	6.532,63
4	Pintura Externa	m2	3.140,60
5	Pintura Interna	m2	13.849,56
6	Rede Esgoto e/ou TQ	m	105,98
7	Alvenaria Vedação/Fechamento(Estrutural ou Convencional)	m2	5.812,38
8	Esquadria de Ferro ou Alumínio ou PVC	m2	779,22
Obs.: A presente planilha fora obtida das pranchas numeradas de 1 a 6 do Predio da Rio Branco.			

Observação: não serão aceitos atestados de serviços inacabados ou executados parcialmente.

5.3.3.1. Justificativa para necessidade de comprovação por meio de Atestado Técnico Operacional: O Município precisa minimizar os riscos e os prejuízos ao erário público que possam ocorrer devido à inexperiência, ineficácia e imperícias de empresas que não estão habituadas a trabalhar em contratos similares. Os serviços licitados possuem particularidades e necessitam cuidados que vão desde a expertise na interpretação técnica dos projetos e normas até o entendimento dos processos administrativos que envolvem a contratualização do ente público com o ente público ou privado. Outro fator, não menos importante, é a interface com o cliente final que será o usuário da via, assim como, os moradores do entorno da obra que serão impactados com a mesma. Para minorar os efeitos devastadores que procrastinam a oferta de serviços públicos, torna-se imperioso que seja adotado atestado de capacidade técnica operacional para a realização dos serviços mais relevantes da obra, conforme preconizado pelo Acórdão nº 2308/2012 (“é lícita a execução de quantidades mínimas de serviços relevantes de dada obra para a comprovação de capacidade técnico-operacional de licitante”) e pelo Acórdão nº 2924/2019 que estabeleceu o limite máximo de quantidade em 50%.

5.3.4 Para verificar o cumprimento do disposto no inciso XXXIII do Art. 7º da Constituição Federal deverá ser apresentado:

5.3.4.1. Declaração da licitante de que não emprega menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e não emprega menor de dezesseis anos, salvo a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz, nos termos do disposto no inciso V do Art. 27 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999, conforme **MODELO-ANEXO IV**.

6– DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1 A visita será efetuada por meio do representante legal da licitante ou por funcionário designado pela mesma, mediante a apresentação de procuração assinada pelo representante legal. A visita deve ser agendada com antecedência mínima de 24 horas junto à Secretaria de Município de Administração e

Gestão de Pessoas, através do telefone (55) 3174-1530, até o último dia útil antes da abertura do certame licitatório.

6.1.1. Os interessados em visitar o imóvel deverão solicitar a visitação em dias úteis, das 08 horas às 16 horas, mediante agendamento pelo telefone (55) 3174-1530.

6.2 Compõem o Termo de Referência, os seguintes documentos:

6.2.1 - Os estudos volumétricos realizados pelo Instituto de Planejamento de Santa Maria;

6.2.2 - Plantas do projeto originalmente aprovado e licenciado;

6.2.3 - Laudo técnico emitido pela Fundação de Ciência e Tecnologia (Cientec), datado de 3 de dezembro de 2014;

6.2.4 - Laudo Estrutural da edificação, de julho de 2022, elaborado pela Empresa de Sarkis Engenharia Estrutural;

6.2.5- Laudo Técnico de Avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município nº 17/2022/CTPA, datado de 29 de setembro de 2022;

6.2.6 - Decreto Executivo que dispõe sobre as diretrizes de aprovação e licenciamento de obra no terreno urbano de Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, com a construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco, e dá outras providências.

Santa Maria, 23 de fevereiro de 2023.

Marco Antônio Mascarenhas de Souza Lopes
Secretário de Município de Administração e Gestão de Pessoas

**ANEXO II – MODELO DE PROPOSTA
CONCORRÊNCIA Nº 02/2023**

Prefeitura Municipal de Santa Maria

1 - DADOS DO PROPONENTE

Nome			
Endereço		Nº	Complemento:
Bairro		CEP	
Cidade		Fone/Fax	
CPF		Identidade	

2 - OBJETO

O objeto desta licitação é a alienação do imóvel integrantes do patrimônio público municipal, devidamente autorizada pela Lei Municipal nº 6429, de 16 de dezembro de 2019, conforme descrições e caracterizações a seguir:

2.1 UM TERRENO URBANO, medindo 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente por 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de extensão da frente ao fundo situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco, esquina com a Rua Dr. Mariano da Rocha, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Leste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Rio Branco; ao Oeste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha; ao Norte, mede 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com o corredor de 2 m (dois metros) de largura, mais ou menos, cabendo a Bartholomeu Ceccin Segundo metade do referido corredor; ao SUL, mede 53,50 (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com propriedade de Carlos Rittembruch e Osvaldo Leonardo, nos termos da Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, com a construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco.

2.1.1 Proposta de aquisição do imóvel supracitado, de propriedade do Município de Santa Maria, com preço indicado.

2.1.2. O valor total desta proposta é de R\$ _____ (_____).

2.1.3. Opção de pagamento:

(____) à vista (____) a prazo – detalhar: _____

3 - DECLARAÇÃO

Declaro conhecer e aceitar os termos do edital e seus anexos, estando cientes de todas as circunstâncias e características que envolvem o imóvel e que não poderei alegar, para nenhuma finalidade, desconhecimento de suas condições e características, assim como de possíveis restrições impostas por leis municipais e que será de minha única e exclusiva responsabilidade, todas as despesas inerentes a esta compra.

Município de Santa Maria, _____, de _____ de 2023.

Nome Assinatura do Proponente

ANEXO III
CONCORRÊNCIA Nº 02/2023

MINUTA DE CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL INTEGRANTE DO PATRIMÔNIO DO
MUNICÍPIO DE SANTA MARIA

PREÂMBULO

O município de Santa Maria, neste ato denominado **Promitente Vendedor**, com sede na Rua Venâncio Aires, nº 2277, Centro, Santa Maria-RS, inscrito no CNPJ (MF) sob o nº 88.488.366/0001-00, representado neste ato pelo seu Prefeito Municipal, Sr. Jorge Cladistone Pozzobom, e de outro lado a empresa....., inscrita no CNPJ (MF) sob o nº, estabelecida na....., nº....., Bairro....., CEP....., Cidade.....- Estado....., Fone (0xx)....., doravante denominada simplesmente **Promissário Comprador**, neste ato representada por, portador da Cédula de Identidade nºe CPF (MF) nº, de acordo com a representação legal que lhe é outorgada por contrato social (ou por procuração), têm entre si, justo e avençado, e celebram por este instrumento as partes ao final nomeadas e assinadas têm entre si, ajustada e contratada a presente operação de Promessa de Compra e Venda, na forma da opção manifestada neste Contrato, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO IMÓVEL

UM TERRENO URBANO, medindo 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente por 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de extensão da frente ao fundo situado nesta cidade, na Avenida Rio Branco, esquina com a Rua Dr. Mariano da Rocha, com as seguintes dimensões e confrontações: ao Leste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de frente para a Avenida Rio Branco; ao Oeste, mede 15,50 m (quinze metros e cinquenta centímetros) de fundos, confrontando com a Rua Dr. Francisco Mariano da Rocha; ao Norte, mede 53,50 m (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com o corredor de 2 m (dois metros) de largura, mais ou menos, cabendo a Bartholomeu Ceccin Segundo metade do referido corredor; ao SUL, mede 53,50 (cinquenta e três metros e cinquenta centímetros) de frente ao fundo, confrontando com propriedade de Carlos Ritembruch e Osvaldo Leonardo, nos termos da Matrícula 154.575, fls. 01, do Livro nº 2 - Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis de Santa Maria/RS, com a construção inacabada de prédio de 16 pavimentos, denominado Condomínio Galeria Rio Branco.

CLÁUSULA PRIMEIRA: COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA

Tendo em vista proposta que lhe fora feita pelo ora Promitente Comprador, compromissa o Município de Santa Maria, ora Promitente Vendedora, a venda do imóvel descrito na cláusula primeira deste instrumento, pelo preço de R\$, a ser pago da seguinte forma:

CLÁUSULA TERCEIRA: CONFISSÃO DE DÍVIDA

O Promitente Comprador, que passa a ser denominado DEVEDOR, confessa dever à Promitente Vendedora que passa a ser denominada CREDORA, a importância referida na cláusula segunda, obrigando-se a pagá-la na forma prevista neste instrumento.

CLÁUSULA QUARTA: FORMA DE PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES

A venda do imóvel será realizada mediante pagamento à vista ou a prazo, segundo a opção do proponente, conforme as condições a seguir descritas:

Regra específica para pagamento à vista - O valor da proposta da licitante deverá ser pago até a assinatura da escritura de compra e venda, a ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato.

Regra específica para pagamento a prazo - O valor da proposta da licitante, deverá ser pago em:

10% do valor da proposta do licitante quando da assinatura da escritura de compra e venda, a ser lavrada no prazo de 60 (sessenta) dias corridos, a partir da data da assinatura do contrato, e os 90% do saldo do valor da proposta, acrescido de correção monetária da UFM (Unidade Fiscal Municipal), a ser pago em até 30 (trinta) meses a contar do licenciamento da obra, sendo a quitação total condição para a emissão da Carta de Habitação total.

Parágrafo único - Em caso de solicitação de Carta de Habitação parcial deverá ser pago ao Município o valor proporcional correspondente a área solicitada.

CLÁUSULA QUINTA: IMPONTUALIDADE

Ocorrendo impontualidade na satisfação de qualquer obrigação de pagamento, pelo DEVEDOR, a quantia a ser paga corresponderá ao valor da obrigação em moeda corrente nacional, corrigida até a data do efetivo pagamento pela Selic.

CLÁUSULA SEXTA: IMISSÃO DA POSSE E ENCARGOS FISCAIS

O DEVEDOR é, neste ato, imitado na posse do imóvel que lhe é compromissado à venda, com todos os encargos e vantagens desta imissão decorrentes, correndo por sua conta exclusiva, doravante, todos os impostos, taxas, multas e demais encargos, que recaem sobre o imóvel, obrigando-se a pagá-los nas épocas próprias às repartições competentes, reservando-se a CREDORA, o direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação. Na hipótese de atraso do DEVEDOR, no cumprimento dessas obrigações e caso não prefira a CREDORA considerar rescindida a promessa de compra e venda, fica-lhe reservado o direito de efetuar o pagamento de qualquer dos encargos referidos nesta cláusula, obrigando-se, neste caso, o DEVEDOR, a reembolsá-la de todas as quantias assim despendidas, atualizadas monetariamente.

CLÁUSULA SÉTIMA: TRANSFERÊNCIA DE DIREITOS

§ 1º - O DEVEDOR não poderá transferir ou ceder, até a outorga da escritura pública de compra e venda, sob pena de rescisão deste contrato, os direitos decorrentes da Promessa de Compra e Venda, sem anuência expressa da CREDORA, que deverá comparecer no ato para manifestar a sua concordância.

§ 2º - É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, unidades autônomas antes que lhe seja outorgada a escritura de compra e venda e registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, até a emissão da Carta de Habitação total, o direito de construção e conclusão da edificação sem anuência expressa do Município e para terceiros que não atendam os requisitos de habilitação previstos no presente Termo de Referência.

CLÁUSULA OITAVA: DECLARAÇÕES

O DEVEDOR se responsabiliza pelas declarações que consubstanciam condições prévias à assinatura deste contrato, quais sejam:

- a) inexistência de responsabilidade decorrente de tutela, curatela, interdição ou testamentária, porventura a seu encargo;
- b) veracidade das indicações sobre o seu estado civil, nacionalidade, profissão e identificação.

CLÁUSULA NONA: RESCISÃO DA PROMESSA

Operar-se-á a rescisão do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, com a consequente reversão da posse do imóvel à Credora e demais cominações à espécie aplicáveis, sem que assista ao Devedor o direito de qualquer pagamento, restituição ou retenção por benfeitorias, nos casos previstos em lei e ainda:

- 1) Se o Devedor ceder ou transferir a terceiros seus direitos e obrigações relativos ao imóvel em venda, sem o prévio e expresso consentimento do Município de Santa Maria;
- 2) Se contra o Devedor for movida qualquer ação ou execução, ou decretada qualquer medida judicial que, de algum modo, afete o imóvel prometido em venda, no todo ou em parte;
- 3) Se o Devedor incidir(em) em insolvência;
- 4) Se verificada não ser verdadeira qualquer das declarações feitas pelo Devedor ao Município de Santa Maria;
- 5) Se houver infração de qualquer cláusula do presente contrato;
- 6) Se o Devedor deixar de pagar, nas épocas próprias, os impostos, taxas e quaisquer outros tributos e contribuições que incidam, direta ou indiretamente, sobre o imóvel compromissado;

Parágrafo único: Operar-se-á a rescisão do presente Contrato de Promessa de Compra e Venda, caso não haja aprovação das eventuais substituições ou alterações no projeto arquitetônico apresentado pela COMPRADORA ou ainda que a municipalidade ou qualquer outro órgão (por exemplo, Corpo de Bombeiros, RGE ou Corsan) ateste a inviabilidade de execução, ficando o Município obrigado a restituir o montante que houver recebido, corrigido pela UFM (Unidade Fiscal Municipal).

CLÁUSULA DÉCIMA: PENA CONVENCIONAL

No caso do Município de Santa Maria precisar recorrer a medidas judiciais, em consequência do não cumprimento das obrigações constantes deste contrato, ficará o Devedor sujeito à pena convencional de 10% (dez por cento) sobre o montante em atraso ou sobre o saldo devedor, conforme o caso, devidamente corrigidos e às demais cominações legais e contratuais, além dos honorários advocatícios e das custas judiciais.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: ESCRITURA DEFINITIVA

O contrato definitivo de compra e venda do imóvel ora compromissado será outorgado ao Promitente Comprador após o pagamento de todas as prestações na forma ajustada neste contrato e dos demais encargos nele previstos ou aos seus herdeiros ou sucessores, quando for o caso e, em qualquer hipótese, desde que o Promitente Comprador tenha cumprido todas as obrigações aqui assumidas, cabendo ao Município de Santa Maria apresentar tão somente o seu título de propriedade e as certidões negativas ou declarações de praxe, inclusive da Previdência Social, correndo as despesas relativas ao imposto de transmissão, se devido, quitações fiscais e emolumentos cartorários por conta exclusiva do Promitente Comprador e/ou de seus herdeiros e sucessores, conforme o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: FORO

Para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste contrato, fica eleito o foro de Santa Maria, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Santa Maria, _____, de _____ de 2023.

P/ PROMITENTE VENDEDORA – PREFEITURA DE MUNICIPAL DE SANTA MARIA:

O PROMITENTE COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

1ª _____

2ª _____

ANEXO IV
CONCORRÊNCIA Nº 02/2023

DECLARAÇÕES
ANEXO - IV A

_____, CPF _____ /CNPJ _____
nº _____,
(nome / razão social da empresa)
por intermédio de seu representante legal o(a) Sr.(a) _____,
portador(a) da Carteira de Identidade nº _____, CPF nº _____, sediada
_____,
(endereço completo)

declara para fins desta licitação, e sob as penas da lei, que:

- a) **não foi declarada inidônea** para licitar ou contratar com a Administração Pública, nos termos do inciso IV, do Art. 87 da Lei nº 8.666/93, e suas alterações;
- b) **inexistem fatos impeditivos** para sua habilitação no presente Processo Licitatório, bem como ter ciência da obrigatoriedade de declarar ocorrências posteriores, nos termos do § 2º do Art. 32 da Lei nº 8.666/93;
- c) **não emprega menores** de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre, e não emprega menor de dezesseis anos, nos termos do disposto no inciso V do Art. 27 da Lei nº 8.666/93, de 21 de junho de 1993, acrescido pela Lei nº 9.854, de 27 de outubro de 1999. Ressalva: emprega menor, a partir de quatorze anos, na condição de aprendiz ();

Local, _____ de _____ de 2023.

Nome e Assinatura
(representante legal)

ANEXO IV - B
DECLARAÇÃO DE VISITA TÉCNICA

A empresa _____, CNPJ
nº _____, (razão social da empresa) por intermédio de seu representante legal
o(a) Sr.(a) _____, portador(a) da Carteira de Identidade
nº _____, CPF nº _____, sediada _____, (endereço
completo) declara que através de visita ao local dos serviços, tomou conhecimento de todas as
informações, características, complexidades físicas e tecnológicas e condições locais para elaboração de
proposta e para a execução do objeto desta licitação.

Local, ____ de _____ de 2023.

Nome e Assinatura
(representante legal)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

Disponibilizado digitalmente em separado em pdf.

ANEXO VI

LAUDO ESTRUTURAL – SARKIS – JULHO DE 2022 - + 18 ANEXOS

Disponibilizado digitalmente em separado em pdf.

ANEXO VII

MATRÍCULA DO IMÓVEL

Disponibilizado digitalmente em separado em pdf.

ANEXO VIII

RELATÓRIO TÉCNICO CIENTEC – DEZEMBRO DE 2014

Disponibilizado digitalmente em separado em pdf.

ANEXO IX

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO Nº 17/2022/CTPA

Disponibilizado digitalmente em separado em pdf.

ANEXO X

DECRETO EXECUTIVO Nº 25 de 28/02/2023

Disponibilizado digitalmente em separado em pdf.