



<b>TERMO DE REFERÊNCIA</b> Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, inciso XXIII	
<b>DEFINIÇÃO DO OBJETO</b> (Art. 6, inciso XXIII, alínea A, da Lei Federal nº 14.133/21)	Constitui objeto deste Termo de Referência a ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL de propriedade do Estado do Ceará, localizado na Avenida Ayrton Senna, S/N, no bairro Centro – Eusébio/CE, registrado no Sistema de Gestão de Bens Imóveis - SGBI sob o número 4702.
<b>DESCRIÇÃO DO OBJETO</b> (Art. 6, inciso XXIII, alínea A, da Lei Federal nº 14.133/21)	<b>Descrição:</b> Autódromo Internacional Virgílio Távora;
	<b>Matrículas:</b> 12.119 e 12.345 no Cartório Florêncio – 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz/CE;
	<b>Localização do imóvel:</b> Av. Ayrton Senna, s/n - Autódromo, Eusébio/CE, 61760-000;
	<b>Condições:</b> Desocupado;
	<b>SGBI:</b> 4702; <ul style="list-style-type: none"><li>- O imóvel será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontrar.</li><li>- 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.</li><li>- Conforme previsto no art. 13º do Decreto Estadual (CE) nº 35.505/2023, 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.</li></ul>
<b>DA MODALIDADE DE LICITAÇÃO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Leilão público com critério de escolha maior lance.</li></ul>
<b>FUNDAMENTO LEGAL</b> (Art. 6, inciso XXIII, alínea B, da Lei Federal nº 14.133/21)	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e suas alterações: Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, que institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;</li><li>- Decreto Estadual (CE) nº 35.505 de 15 de junho de 2023, que regulamenta a Lei Complementar 296/2022, que institui o novo marco legal da gestão de ativos imobiliários do Estado do Ceará.</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lei Estadual (CE) nº 16.698 de 14 dezembro de 2018, c/c Lei Estadual (CE) nº 18.848, de 06 de junho de 2024;</li><li>- Lei Estadual (CE) nº 16.932/2019;</li><li>- Resolução nº 002/2023 do CONAG.</li></ul>
<b>JUSTIFICATIVA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- A justificativa da alienação e de seus quantitativos encontram-se pormenorizados em tópico específico do Parecer Técnico, documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de alienações, anexado a este Termo.</li></ul>
<b>VISITA TÉCNICA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- O imóvel objeto do presente leilão poderá ser visitado em dias úteis, mediante prévio agendamento com prazo mínimo de 3 (três) dias de antecedência, o qual deverá ser rigorosamente observado, uma vez que a renovação do agendamento dependerá de novo pedido e de disponibilidade de horário. As visitas podem ser agendadas diretamente com a Companhia de Participação e Gestão de Ativos do Ceará – CearaPar, pelos meios de contato descritos no preâmbulo do presente Edital;</li><li>- O Estado do Ceará e a Comissão Permanente de Leilão e Julgamento não se responsabilizam por eventuais erros tipográficos (digitação) que venham ocorrer neste edital, sendo de inteira responsabilidade do arrematante (comprador) verificar o estado de conservação do imóvel e suas especificações. Sendo assim, a VISITAÇÃO DO IMÓVEL É RECOMENDÁVEL, não cabendo reclamações posteriores à realização do certame;</li><li>- Caso o licitante opte por não visitar o imóvel, assume total responsabilidade por não fazer uso da faculdade de vistoriá-lo.</li></ul>
<b>CONDIÇÕES DE PAGAMENTO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Pagamento será efetuado conforme abaixo:<ul style="list-style-type: none"><li><b>a) Sinal de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance vencedor:</b> No ato da sessão pública, o autor do maior lance declarado pelo leiloeiro deverá proceder com o recolhimento do sinal, mediante transferência eletrônica bancária, na conta corrente da COMPANHIA DE PARTICIPAÇÃO E GESTÃO DE ATIVOS DO CEARÁ – CearaPar adiante indicada, sujeito à conferência do crédito do valor aqui tratado.</li><li><b>b) Saldo de 95% (noventa e cinco por cento):</b> O pagamento do saldo remanescente deve ocorrer em parcela única (<b>à vista</b>), em até 30 (trinta) dias corridos da data do arremate; ou <b>parcelado</b>, em até <b>80 (oitenta) meses, em parcelas mensais</b>, já incluindo eventual período de carência que seja pleiteada pelo adquirente para o início dos pagamentos das parcelas do saldo devedor remanescente, devendo o saldo devedor ser corrigido mensalmente nos termos do item 11.2 deste Edital. A carência, se houver, não poderá ultrapassar <b>21 (vinte e um) meses</b>.</li></ul></li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Em caso de pagamento a prazo mediante adesão a parcelamento junto ao Estado do Ceará, o saldo restante será corrigido mensalmente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA e acrescido da taxa de juros efetiva de 6,15% a.a. (seis vírgula quinze ao ano) e calculada de forma <i>pro rata die</i>.</li></ul>
<b>TRANSFERÊNCIA E GARANTIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Como irá ocorrer a transferência do ativo imobiliário e, porventura, substituição de garantias encontram-se pormenorizados em tópico específico do Parecer Técnico, documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de alienações, anexado a este Termo.</li></ul>
<b>OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel. Após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir o imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, a Prefeitura e a SPU – este último, se for o caso;</li><li>- Arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no edital de leilão e em lei, tais como: 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.</li><li>- As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, 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 de Imóveis.</li><li>- As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como: Cartórios, Prefeitura, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Corpo de Bombeiros, entre outros, eximindo-se o Estado de quaisquer ônus/providências pertinentes.</li></ul>
<b>JUSTIFICATIVA PARA A REALIZAÇÃO DO LEILÃO DE FORMA PRESENCIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- A justificativa para a realização do leilão de imóveis de forma presencial encontra-se pormenorizada em tópico específico do Estudo Técnico Preliminar documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de alienações, anexado a este Termo.</li></ul>
<b>ELABORADO POR:</b>	



**FRANCISCO XAVIER DE VASCONCELOS**

Orientador da Célula de Gestão de Ativos

**SAULO ARAÚJO TOSCANO JÚNIOR**

Coordenador da Coordenação Financeira da SEFAZ/CE

**ASSESSORIA TÉCNICA:**

**THAYNNY DE CASTRO RODRIGUES**

Assessora Jurídica da CearaPar

**VISTO POR:**

**MÁRCIO CARDEAL QUEIROZ DA SILVA**

Secretário Executivo do Tesouro Estadual e de Metas Fiscais

**CAROLINA PRICE EVANGELISTA MONTEIRO**

Diretora Presidente da CearaPar