xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0256/2025
EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 0003/2025

O **Município de Xanxerê**, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 83.009. 860/0001-13, com sede à Rua Dr. José de Miranda Ramos, nº 455, Centro, CEP 89 820-000, telefone (49) 3441-8500, leva ao conhecimento dos interessados que, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021, Decreto Municipal nº 136/2024 e de outras normas aplicáveis ao objeto deste certame, fará realizar licitação na modalidade **LEILÃO** na forma **PRESENCIAL**, do tipo **Maior Lance por Grupo**, mediante as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

Modalidade:	**Leilão**
Forma:	**Presencial**
Critério de Julgamento:	**Maior lance por Grupo**
Data/horário:	**06/10/2025 às 14h00min**
Local:	**Auditório da Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC**

01. DO OBJETO

1.1. A presente licitação na modalidade de Leilão tem por objeto a **Alienação de 11 (onze) bens imóveis urbanos**, discriminados no Anexo I, situados no Distrito Industrial Nascer do Sol, sendo a alienação com transferência de domínio autorizada pela Lei Municipal n. 4.528, de 21 de fevereiro de 2024, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

1.2 A licitação será dividida em **06 (seis) grupos** conforme tabela no Anexo I deste edital, facultando-se ao licitante a participação em quantos grupos forem de seu interesse.

02. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO:

2.1 As Informações concernentes ao local, data e horários são:

Local da Sessão do Leilão	Auditório da Prefeitura Municipal de Xanxerê, Rua Dr. José de Miranda Ramos, 455, Centro, Xanxerê-SC
Servidor designado	Jucimar Bortoncello
Credenciamento	Até as **14h00min** do dia **06/10/2025**
Abertura dos Lances	A partir das **14h00min** do dia **06/10/2025**
Referência de horário/tempo	Horário de Brasília/DF

2.2. A abertura da sessão pública deste leilão será cometida ao servidor designado Leiloeiro Administrativo, o Sr. Jucimar Bortoncello (Portaria nº 002/ADFIN/2024) e equipe de apoio.

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

2.3. Na data, horário e local indicados neste edital, iniciará o procedimento de leilão, em que os interessados deverão estar credenciados, munidos dos seguintes documentos:

2.3.1 Contrato Social da empresa;

2.3.2 Documento de Identificação do representante;

2.3.3 Procuração da empresa, caso não for sócio administrador.

2.4 Conforme Parágrafo 5º do Artigo 17 da Lei nº 14.133/2021 a sessão pública será gravada em áudio e vídeo.

03. DA PARTICIPAÇÃO NA LICITAÇÃO:

Poderão participar do leilão as **PESSOAS JURÍDICAS** que atendam às exigências deste edital.

3.2. NÃO SERÁ EXIGIDO REGISTRO CADASTRAL PRÉVIO, E NÃO HAVERÁ FASE DE HABILITAÇÃO, CONTUDO SERÁ NECESSÁRIO PARA FINS DE PARTICIPAÇÃO A REALIZAÇÃO DO CREDENCIAMENTO MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DOS DOCUMENTOS CONFORME **ITEM 4.1**.

3.3. Não poderá disputar o leilão aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente da Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC ou com agente público que desempenhe função na licitação, ou que deles seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, bem como demais vedados pelo Art. 14 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

3.4 Não serão admitidas neste certame participações de:

3.4.1 Empresas em recuperação judicial ou extrajudicial, ou cuja falência tenha sido declarada, que se encontrem sob concurso de credores ou dissolução ou em liquidação;

3.4.2 Pessoas jurídicas com suspensão do direito de licitar ou contratar com a Administração, durante o prazo estabelecido das penalidades;

3.4.3 Pessoas jurídicas que tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com a Administração Pública;

3.4.4 Empresas cujos diretores, gerentes, sócios e empregados sejam servidores ou dirigentes do órgão licitante, bem como membro efetivo ou substituto da Comissão Permanente de Licitação.

3.5 A participação neste leilão implica na concordância e aceitação de todos os termos e condições previstas no edital, bem como submissão às demais obrigações dele decorrentes e, se vier a ofertar o maior lanço, lhe impõe a obrigação de arrematar o Lote/Grupo no estado que se encontra, independentemente de ter exercido ou não, o direito de vistoria prévia.

04. DO CREDENCIAMENTO PARA PARTICIPAÇÃO:

4.1. Poderão participar deste certame os interessados que estiverem previamente credenciados **antes da abertura da sessão** pública dos lances (**até as 14h do dia 06/10/2025**), mediante apresentação dos seguintes documentos:
4.1.1 Contrato Social da empresa;
4.1.2 Documento de Identificação do representante;

4.1.3 Procuração da empresa, caso não for sócio administrador.

4.2 É facultado ao licitante a participação em quantos grupos forem de seu interesse.

5. DA VISITA/VISTORIA TÉCNICA:

5.1. Os bens disponibilizados para o leilão poderão ser vistoriados pelos licitantes interessados, caso queiram levantar maiores informações necessárias no tocante à compreensão do objeto, para melhor composição de sua proposta/oferta.

5.2. A vistoria poderá ser realizada por qualquer interessado, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, devendo ser previamente agendada através do e-mail desenvolvimento@xanxere.sc.gov.br, no horário das 07:30h às 11:30h e das 13h às 17h, pelo telefone (49) 3441-8500.

5.3. O interessado declara ter pleno conhecimento do presente Edital, sendo de sua responsabilidade a vistoria prévia do bem, isentando o Município de Xanxerê por eventuais vícios existentes no bem adquirido.

5.4. A visita não é obrigatória, porém, após as formalidades, o arrematante não poderá desistir da compra, sob pena de aplicações das penalidades cabíveis.

6. DOS LANCES, DA CLASSIFICAÇÃO E DO JULGAMENTO:

6.1. Envio os lances:

6.1.1. Na data e horário marcados para o início da fase de lances, o servidor designado para cometimento do leilão anunciará a abertura da sessão pública.

6.1.2. Os participantes do Leilão PRESENCIAL deverão proferir seus lances verbalmente, em moeda corrente nacional, a partir do valor mínimo de avaliação estabelecido no ANEXO I deste edital, considerando-se vencedor o licitante que houver feito o maior lance aceito pelo LEILOEIRO;

6.1.3.O LEILOEIRO, a fim de racionalizar os trabalhos, estabelece **diferença mínima**, entre um lance e outro **no valor de R$ 500,00 (quinhentos reais)** para sucessão dos lances. Podendo ainda o Leiloeiro definir outros valores durante a sessão, a fim de ampliar a competição e estimular os lances.

6.1.3.1 O intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta;

6.1.4. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretratáveis e significam compromisso assumido perante esta licitação.

6.1.5. É vedada a desistência dos lances arrematantes, sujeitando-se o licitante declarado vencedor à multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do lote/grupo arrematado, correspondente ao lote/grupo em que desistiu, sem prejuízo das demais sanções administrativas e consequências expressamente estabelecidas no edital.

6.2. Da classificação:

6.2.1. Imediatamente após o encerramento do prazo da etapa de envio de lances estabelecido no termo do item 6.1, o sistema ordenará e divulgará os lances em ordem decrescente de classificação.

6.3. Do julgamento:

6.3.1. Encerrada a etapa de envio de lances, o servidor designado verificará a conformidade da oferta e considerará vencedor aquele licitante que ofertou o maior lance, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem.

6.3.2. Será considerado vencedor o licitante que apresentar as melhores propostas (maior lance) para os **Grupos 01 aos 05 referentes** aos terrenos.

6.3.3. O valor unitário dos terrenos que compõem o grupo será rateado pelo sistema Betha com base na oferta final do grupo.

6.3.4. Na hipótese de algum grupo ficar deserto (ou seja, não recebe lances), o leiloeiro poderá colocá-lo novamente em disputa mantendo o mesmo valor mínimo do edital.

7. DO RECURSO:

7.1. Dos atos da Administração cabem recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data da adjudicação, nos termos do Art. 165 da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

7.2. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a dez minutos, de forma imediata e após o término do julgamento das ofertas, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

7.2.1. As razões do recurso deverão ser protocoladas no prazo de 03 (três) dias úteis, contado da intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

7.2.2. Os demais licitantes ficarão intimados para se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 03 (três) dias úteis contado da intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

7.2.3. Será assegurado ao licitante vista aos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

7.2.4. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

7.2.5. Na hipótese de ocorrência de preclusão prevista no item 7.2, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

08. DO PAGAMENTO:

8.1. As condições para pagamento estão disciplinadas conforme Lei municipal N° 4.528/2024, e será da seguinte forma:

I – À vista por meio de depósito bancário em conta de titularidade do município;

II – Por meio de parcelamento direto com o município em até 6 (seis) vezes sem acréscimos;

III – por meio de financiamento com alienação do imóvel em instituição financeira.

§ 1º Ocorrendo o pagamento na forma estipulada no inciso I, será celebrada escritura pública de compra e venda.

§ 2º Ocorrendo a opção pelo pagamento na forma estipulada no inciso II, o contrato administrativo será celebrado com a informação da dívida contraída e cláusula resolutiva em caso de inadimplemento e a escritura pública de compra e venda emitida após o pagamento da última parcela.

§ 3º Ocorrendo a opção pelo pagamento na forma estipulada no inciso III, a escritura pública ou o contrato de financiamento serão celebrados desde que o adquirente comprove documentalmente a obtenção do financiamento e a liberação dos valores junto à instituição financeira.

§ 4º É considerado inadimplemento o vencimento de duas parcelas consecutivas ou três alternadas, operando-se a resolução do negócio jurídico entabulado em favor do município com o retorno do bem e benfeitorias ao patrimônio público independentemente de qualquer notificação ao adquirente

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

inadimplente.

§ 5º A mora do adquirente é considerada no dia seguinte ao vencimento e o pagamento a destempo da parcela sofrerá acréscimo de multa de 2% (dois por cento), variação positiva do IPCA e juros moratórios de 1% a.m, sendo que eventuais fracionamentos de período terão os juros calculados pro rata die.

§ 6º Ocorrendo a resolução contratual por inadimplemento, o Município de Xanxerê promoverá a devolução dos valores pagos sem acréscimos em 06 (seis) parcelas mensais fixas, com incidência de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, permitida a retenção.

§ 7º Em todos os casos, os ônus administrativos, taxas, emolumentos e impostos se darão às expensas do adquirente.

8.2 Os valores deverão ser depositados na conta corrente: **Banco do Brasil, Agência n° 0586-X, Conta n° 51.342-3.**

8.3 O depósito deverá ser feito identificado e o proponente deverá apresentar cópia do comprovante no Setor de Licitações (licita@xanxere.sc.gov.br) no prazo de dois dias úteis após o pagamento.

8.4. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.

8.5. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação nos termos do item 8.4, o Leiloeiro, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem ou desde que maior que o mínimo estipulado pelo Município para arrematação, poderá:

8.5.1. Convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do arrematante vencedor;

8.5.2. Aceitar as condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.

09. DA TRANSFERÊNCIA DO(s) IMÓVEL (eis):

9.1. Após a homologação do processo pela autoridade competente, o vencedor será convocado para, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do recebimento da convocação, efetuar a assinatura do Contrato, sendo que a **transcrição imobiliária (transferência) somente será operada após o pagamento integral do preço.** Quitado o preço, o vencedor será novamente convocado para a assinatura das escrituras públicas, que deverá proceder no mesmo prazo acima.

9.2 Serão da responsabilidade do ARREMATANTE a iniciativa necessária à escrituração definitiva, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros e demais encargos que se fizerem necessários;

9.3 A escritura de compra e venda será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos, após a integralização do pagamento, **cujas despesas serão suportadas pelo vencedor.**

9.4 No caso de o vencedor não proceder à assinatura do Contrato e/ou não transcrever o bem ao seu nome, além da incidência das penalidades administrativas abaixo destacadas será facultado à administração proceder ao chamamento sucessivo dos demais proponentes, observada a ordem de

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

classificação, para que cumpram as mesmas condições e proposta do **primeiro classificado**, reservando-se, ainda, o direito de nova licitação.

10. DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES:

10.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do leilão, entre outras condutas previstas em Lei:

a) ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;

b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura;

c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;

d) comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;

e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;

f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 01 de agosto de 2013;

g) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

h) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

i) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

j) descumprir qualquer dos deveres elencados previstos no Edital.

10.2. Os licitantes que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021. Sendo elas:

I- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração;

II- Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 10.1, alíneas “a” a “j”, sem prejuízo da aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme gravidade do ato praticado.

III- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;

IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

10.3. Da aplicação de sanção das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.

10.4. O recurso que trata o item 12.3 deste item será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

10.5. Da aplicação da sanção de declaração da inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.

10.6. O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha a decisão final da autoridade competente.

10.7. A autoridade competente, na aplicação de sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.

10.8. A multa compensatória de que trata o item 12.2, II, deverá ser paga em até 10 (dez) dias úteis, contados da data de publicação da aplicação da penalidade, podendo a multa vencida ser inscrita em Dívida Ativa no Município e cobrada judicialmente.

11. DA IMPUGNAÇÃO DO EDITAL E DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS:

Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar ou solicitar esclarecimentos sobre o ato convocatório, por escrito, por irregularidade na aplicação da Lei nº 14.133/2021, devendo protocolar o pedido até 03 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.

11.2. A impugnação feita tempestivamente pelo interessado não o impedirá de participar deste leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.

11.3. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgado em sítio eletrônico oficial no prazo de até 03 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.

11.4. A impugnação e o pedido de esclarecimento poderão ser realizados através do protocolo online (www.xanxere.sc.gov.br) ou envio de Email para licita@xanxere.sc.gov.br.

11.5. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem de maneira automática os prazos previstos no certame.

11.5.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo servidor designado nos autos do processo de licitação.

11.6. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS:

12.1. É proibido ceder, vender ou de qualquer forma negociar o bem arrematado antes do pagamento, e transferência do bem, sob pena de desfazimento do negócio e responsabilização civil e penal.

12.2. Não serão aceitas arrematações em nome de terceiros, devendo o bem ser transferido ao arrematante.

12.3. A licitação não importa necessariamente em proposta de contrato por parte do Município de Xanxerê, podendo esta revogá-la em defesa do interesse público ou anulá-la, se nela houver irregularidade, no todo ou em parte, em qualquer fase, de ofício ou mediante provocação, bem como adiá-la ou prorrogar o prazo para recebimento de propostas.

12.4. A participação no presente leilão público implica, no momento em que o lance for considerado vencedor no leilão, e aceitação de todos os termos e condições deste Edital de Leilão bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

12.5. O licitante interessado em participar da presente licitação reconhece que avaliou as condições do imóvel vendido e que tem ciências das características da venda *ad corpus*, nada tem a opor-se à modalidade.

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

12.6. Os casos não previstos neste Edital serão decididos pelo servidor designado, com base na legislação em vigor.

12.7. As normas que disciplinam este Leilão serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os proponentes, desde que não comprometam o interesse da Administração Pública, a finalidade e a segurança da contratação.

12.8. O proponente é responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, o cancelamento do instrumento de alienação, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

12.9. Informações detalhadas sobre o leilão também podem ser obtidas na plataforma da BLL (www.bllcompras.com), no site da Prefeitura de Xanxerê (https://www.xanxere.sc.gov.br), ou fisicamente na sede da Prefeitura de Xanxerê, localizada na Rua Dr. José de Miranda Ramos, 455, Centro, Xanxerê-SC.

12.10. As partes deverão cumprir a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 (LGPD), quanto a todos os dados pessoais a que tenham acesso em razão do certame ou do contrato administrativo que eventualmente venha a ser firmado, a partir da apresentação da proposta no procedimento de contratação, independentemente de declaração ou de aceitação expressa.

12.11. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

12.12. Fica eleito o foro da Sede de Xanxerê para dirimir quaisquer questões que decorram direta ou indiretamente deste edital.

13. DOS ANEXOS:

13.1. Integram o presente edital os seguintes anexos:
ANEXO I – Relação dos Imóveis e valores mínimos para lances;
ANEXO II – Termo de Referência;
ANEXO III – Minuta do Contrato;
ANEXO IV – Demais documentos (Lei, Decreto, Matriculas, Laudos e Mapas Bens).

Xanxerê-SC, 05 de setembro de 2025.

OSCAR MARTARELLO
PREFEITO MUNICIPAL

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

ANEXO I – LISTA DOS IMÓVEIS/VALOR DE AVALIAÇÃO

Valores homologados pelo Decreto Municipal nº 15/2024

GRUPO 1					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor mínimo**	**Valor por m²**
1	**Lote 01 da "Quadra A"**	41.015	3.063,32	**R$ 630.773,99**	R$ 205,91
2	**Lote 02 da "Quadra A"**	41.016	3.181,02	**R$ 750.884,98**	R$ 236,05
3	**Lote 05 da "Quadra A"**	41.019	2.190,00	**R$ 551.868,31**	R$ 251,99
4	**Lote 06 da "Quadra A"**	41.020	2.287,71	**R$ 467.145,64**	R$ 204,20
TOTAL				**R$ 2.400.672,92**	

GRUPO 2					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor mínimo**	**Valor por m²**
5	**Lote 17 da "Quadra B"**	41.031	2.190,00	**R$ 551.868,31**	R$ 251,99
6	**Lote 18 da "Quadra B"**	41.032	2.190,00	**R$ 551.868,31**	R$ 251,99
7	**Lote 19 da "Quadra B"**	41.033	2.190,00	**R$ 551.868,31**	R$ 251,99
TOTAL				**R$ 1.655.604,93**	

GRUPO 3					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor mínimo**	**Valor por m²**
8	**Lote 27 da "Quadra E"**	41.041	2.401,21	**R$ 513.773,07**	R$ 213,96
TOTAL				**R$ 513.773,07**	

xanxere.sc.gov.br
Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Agricultura
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 458, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

GRUPO 4					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor mínimo**	**Valor por m²**
9	**Lote 33 da "Quadra E"**	41.047	2.337,50	**R$ 558.473,19**	R$ 238,92
TOTAL				**R$ 558.473,19**	

GRUPO 5					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor mínimo**	**Valor por m²**
10	**Lote 34 da "Quadra E"**	41.048	2.337,50	**R$ 558.473,19**	R$ 238,92
TOTAL				**R$ 558.473,19**	

GRUPO 6					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor mínimo**	**Valor por m²**
11	**Lote 42 da "Quadra F"**	41.056	3.153,65	**R$ 613.067,26**	R$ 194,40
TOTAL				**R$ 613.067,26**	

xanxere.sc.gov.br
Secretaria de Desenvolvimento
Econômico e Agricultura
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 458, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

ANEXO II - TERMO DE REFERÊNCIA

Unidade Requisitante: Secretaria Municipal Desenvolvimento Econômico e Agricultura
Responsável: Sidinei Peretti

Objeto: A presente licitação na modalidade de Leilão tem por objeto a **Alienação de 11 (onze) bens imóveis urbanos**, discriminados no **Anexo I**, situados no Distrito Industrial Nascer do Sol, sendo a alienação com transferência de domínio autorizada pela Lei Municipal n. 4.528, de 21 de fevereiro de 2024, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

Justificativa: Os bens imóveis em questão, estão localizados em área destinada ao fomento da indústria, denominado como Distrito Industrial e destinados ao aumento da atividade empresarial, o incremento de receitas e geração de empregos, atendendo à política municipal de desenvolvimento econômico, conforme Lei municipal N° 4.528/2024. Assim, pelo advento do artigo 6°, inciso I e § 1° da Lei Complementar Municipal N° 3.157/2009, e a necessidade local de incentivos econômicos ao fomento da indústria e do empreendedorismo no Município, é interesse da Administração Pública Municipal realizar a alienação desses bens com o intuito de incentivar projetos e empresas a se desenvolverem dentro do Município de Xanxerê.
O Município expressa interesse em alienar por meio de procedimento licitatório nos moldes da Lei 14.133/2021, conforme quantitativo dos imóveis descritos no Anexo I que já foram a leilão e restaram desertos, com objetivo de atender demanda de interesse por lotes para empresas.
Considerando que o portal do Compras.gov, plataforma eletrônica utilizada pela Prefeitura, não é possível realizar leilão eletrônico, conforme consulta realizada em anexo, sugere-se a realização de leilão na forma presencial, sendo comprovada a inviabilidade técnica da realização na forma eletrônica.
Os valores que serão utilizados no processo licitatório foram obtidos através de laudos técnicos elaborados por empresa credenciada para avaliação de imóveis para
fins de venda, conforme Edital de Credenciamento nº 0024/2023. A referida avaliação integra o Anexo I do presente Termo de Referência, sendo que ficaram cumpridas as exigências legais para que a alienação se dê por valores justos, tendo os valores sido atualizados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), nos termos do art. 4º da Lei Municipal nº 4.528, de 21 de fevereiro de 2024.

A receita obtida com a alienação dos imóveis descritos no Anexo Único será aplicada nos termos do art.44 da Lei Complementar 101/2000.

Prazo de Vigência do Contrato: 12 (doze) meses, a contar a partir da publicação do contrato.
Condições e Prazos de Pagamento: Conforme Lei municipal N° 4.528/2024, o pagamento será da seguinte forma:
I – à vista por meio de depósito bancário em conta de titularidade do município;
II – por meio de parcelamento direto com o município em até 12 (doze) vezes sem acréscimos;
III – por meio de financiamento com alienação do imóvel em instituição financeira.
§ 1º Ocorrendo o pagamento na forma estipulada no inciso I, será celebrada escritura pública de compra e venda.
§ 2º Ocorrendo a opção pelo pagamento na forma estipulada no inciso II, o contrato administrativo será celebrado com a informação da dívida contraída e cláusula resolutiva em caso de inadimplemento e a escritura pública de compra e venda emitida após o pagamento da última parcela.
§ 3º Ocorrendo a opção pelo pagamento na forma estipulada no inciso III, a escritura pública ou o contrato de financiamento serão celebrados desde que o adquirente comprove documentalmente a obtenção do financiamento e a liberação dos valores junto à instituição financeira.

Da Documentação De Habilitação:
O leilão não terá fase de habilitação, conforme § 4º da Lei nº 14.133/21.

Do Estudo Técnico Preliminar – ETP:
Fica dispensado a realização do Estudo Técnico Preliminar – ETP, por tratar-se de alienação de bens imóveis.

Da Forma de Julgamento: Maior lance por GRUPO.
Justifica-se o agrupamento de determinados lotes contíguos com o objetivo de promover a diversificação na dimensão das áreas disponíveis, viabilizando a instalação de empreendimentos de pequeno, médio e grande porte.
No que se refere aos lotes com testada para a BR-282, optou-se por seu agrupamento com outros terrenos, conforme demonstrado no Anexo I, tendo em vista a existência de faixa não edificável que compromete a área útil de edificação, exigindo adequação para melhor aproveitamento.
Em relação aos demais lotes, serão ofertadas unidades individuais, compreendendo um lote de esquina e outros dois situados próximos entre si, visando manter diversidade na tipologia e na localização das áreas ofertadas, assegurando a atratividade para diferentes perfis de investimento.

Do intervalo mínimo de Lances:
Considerando o disposto no § 1º do art. 6º do Decreto 136/2024 que regulamenta o Leilão, deve ser estabelecido o intervalo mínimo de lances.
Considerando a heterogeneidade dos preços dos itens do leilão, opta-se em utilizar um intervalo mínimo de lances de R$ 500,00 (quinhentos reais), para não inviabilizar a disputa.

Do planejamento anual:
O objeto da presente licitação está previsto no item 79 do Plano Anual de Contratações.

Obrigações do Vendedor (município):
Pela liberação da escritura após o pagamento; Pela fiscalização.

Obrigações do (a) comprador (a):
Pela assinatura do Contrato e da Escritura no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contadas a partir do recebimento da convocação, que se dará após a homologação e após o pagamento integral do preço respectivamente (salvo a condição de financiamento).
Pelas despesas da escritura de compra e venda, que será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos.
Pelo pagamento das parcelas conforme edital.
No caso de o vencedor não proceder à assinatura do Contrato e/ou não transcrever o bem ao seu nome, além da incidência das penalidades administrativas destacadas no edital, será facultado à administração proceder ao chamamento sucessivo dos demais proponentes, observada a ordem de classificação, para que cumpram as mesmas condições e proposta do primeiro classificado, reservando-se, ainda, o direito de nova licitação.
Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na licitação.

Valor mínimo total: R$ 6.300.064,55 (Seis milhões, trezentos mil, sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).
Responsável por informações sobre o objeto: – Sidinei Peretti desenco@xanxere.sc.gov.br - 3441-8500

Gestor e Fiscal do Contrato: Wilson Neudi Lohmann – Diretor de Desenvolvimento Econômico – desenco@xanxere.sc.gov.br – 3441-8500

ANEXO III - MINUTA DE CONTRATO

CONTRATO DE COMPRA E VENDA Nº ...../2025.

O MUNICÍPIO DE XANXERÊ, Estado de Santa Catarina, com sede a Rua Dr. José de Miranda Ramos, 455, inscrito no CNPJ sob o n.º 83.009.860/0001-13, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. **OSCAR MARTARELLO**, portador da R.G. nº 1692088 SSP/SC e CPF sob o nº 461.817.769-15**,** denominado para este instrumento particular simplesmente de **VENDEDOR** e do outro lado:

....., **.....**, inscrito no .... sob o n.º ....., estabelecido na ....., na cidade de ....., neste ato representado pelo Sr. xxx , portador do CPF nº xxx doravante denominado de **COMPRADOR,** tem justo e acertado a Venda de um imóvel urbano de propriedade do Município, mediante **Processo Licitatório nº 0256/2025 – Edital de Leilão Presencial nº 0003/2025**, observando as normas e disposições legais contidas na Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes, conforme cláusulas e condições a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO:

1.1 Venda por alienação de .... imóveis urbanos, *ad corpus,* autorizada pela Lei **Municipal nº 4.528/2024**, conforme descrição abaixo:

GRUPO 1					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor R$**	**Valor por m²**
1	Lote 01 da "Quadra A"	41.015	3.063,32		
2	Lote 02 da "Quadra A"	41.016	3.181,02		
3	Lote 05 da "Quadra A"	41.019	2.190,00		
4	Lote 06 da "Quadra A"	41.020	2.287,71		
Total do Lote:					
GRUPO 2					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor R$**	**Valor por m²**
5	Lote 17 da "Quadra B"	41.031	2.190,00		
6	Lote 18 da "Quadra B"	41.032	2.190,00		
7	Lote 19 da "Quadra B"	41.033	2.190,00		
Total do Lote:					
GRUPO 3					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor R$**	**Valor por m²**

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

8	Lote 27 da "Quadra E"	41.041	2.401,21		
Total do Lote:					
GRUPO 4					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor R$**	**Valor por m²**
9	Lote 33 da "Quadra E"	41.047	2.337,50		
Total do Lote:					
GRUPO 5					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor R$**	**Valor por m²**
10	Lote 34 da "Quadra E"	41.048	2.337,50		
Total do Lote:					
GRUPO 6					
ITEM	**DESCRIÇÃO**	**Matrícula**	**Área do Imóvel m²**	**Valor R$**	**Valor por m²**
11	**Lote 42 da "Quadra F"**	41.056	3.153,65		
TOTAL					

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR:

2.1 O valor do(s) imóvel(is) será de R$..... (por extenso) conforme oferta apresentada.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO:

3.1 As condições para pagamento estão disciplinadas conforme Lei municipal N° 4.528/2024, e será da seguinte forma:

I – À vista por meio de depósito bancário em conta de titularidade do município;

II – Por meio de parcelamento direto com o município em até 6 (seis) vezes sem acréscimos;

III – por meio de financiamento com alienação do imóvel em instituição financeira.

§ 1º Ocorrendo o pagamento na forma estipulada no inciso I, será celebrada escritura pública de compra e venda.

§ 2º Ocorrendo a opção pelo pagamento na forma estipulada no inciso II, o contrato administrativo será celebrado com a informação da dívida contraída e cláusula resolutiva em caso de inadimplemento e a escritura pública de compra e venda emitida após o pagamento da última parcela.

§ 3º Ocorrendo a opção pelo pagamento na forma estipulada no inciso III, a escritura pública ou o contrato de financiamento serão celebrados desde que o adquirente comprove documentalmente a obtenção do financiamento e a liberação dos valores junto à instituição financeira.

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

§ 4º É considerado inadimplemento o vencimento de duas parcelas consecutivas ou três alternadas, operando-se a resolução do negócio jurídico entabulado em favor do município com o retorno do bem e benfeitorias ao patrimônio público independentemente de qualquer notificação ao adquirente inadimplente.
§ 5º A mora do adquirente é considerada no dia seguinte ao vencimento e o pagamento a destempo da parcela sofrerá acréscimo de multa de 2% (dois por cento), variação positiva do IPCA e juros moratórios de 1% a.m, sendo que eventuais fracionamentos de período terão os juros calculados pro rata die.
§ 6º Ocorrendo a resolução contratual por inadimplemento, o Município de Xanxerê promoverá a devolução dos valores pagos sem acréscimos em 06 (seis) parcelas mensais fixas, com incidência de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio, permitida a retenção.
§ 7º Em todos os casos, os ônus administrativos, taxas, emolumentos e impostos se darão às expensas do adquirente.

3.2 Os valores deverão ser depositados na conta corrente: **Banco do Brasil, Agência n° 0586-X, Conta n° 51.342-3;**
3.3 O depósito deverá ser feito identificado e o proponente deverá apresentar cópia do comprovante no Setor de Licitações (licita@xanxere.sc.gov.br) no prazo de dois dias úteis após o pagamento.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR:

4.1 Pela assinatura do Contrato e da Escritura no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contadas a partir do recebimento da convocação, que se dará após a homologação e após o pagamento integral do preço respectivamente (salvo a condição de financiamento).

4.2 Pelas despesas da escritura de compra e venda, que será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos.

4.3 Pelo pagamento das parcelas conforme cláusula terceira, deste contrato.

4.4 No caso de o vencedor não proceder à assinatura do Contrato e/ou não transcrever o bem ao seu nome, além da incidência das penalidades administrativas abaixo destacadas (em especial, do item 6.2), será facultado à administração proceder ao chamamento sucessivo dos demais proponentes, observada a ordem de classificação, para que cumpram as mesmas condições e proposta do primeiro classificado, reservando-se, ainda, o direito de nova licitação.
4.5 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas.

CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

5.1 Pela liberação da escritura após o pagamento;
5.2 Pela fiscalização.

CLÁUSULA SEXTA – DAS PENALIDADES:

6.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei 14.133/2021, o licitante que, no decorrer do leilão, entre outras condutas previstas em Lei:
a) ensejar o retardamento da assinatura da escritura sem motivo justificado;
b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou até a assinatura da escritura;
c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento até a assinatura da escritura ou quitação das parcelas, no caso de venda parcelada;
d) comportar-se de modo inidôneo ou praticar fraude de qualquer natureza;
e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846 de 01 de agosto de 2013;

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

g) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
h) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
i) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
j) descumprir qualquer dos deveres elencados previstos no Edital e contrato.

6.2 Os licitantes que não cumprirem as normas de licitação e as obrigações contratuais assumidas estarão sujeitas às sanções e penalidades estabelecidas no artigo 156 da Lei nº 14.133/2021. Sendo elas:
I- Advertência por faltas leves, assim entendidas como aquelas que não acarretarem prejuízos significativos para a Administração;
II- Multa compensatória de 10% (dez por cento) sobre o valor total do lote arrematado, quando o proponente realizar conduta tipificada nos itens 6.1, sem prejuízo da aplicação de sanção de impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal ou de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a Administração Pública, conforme gravidade do ato praticado.
III- Impedimento de licitar e contratar com a Administração Municipal, pelo prazo máximo de 3 (três) anos;
IV- Declaração de inidoneidade para licitar ou contratar com a administração pública, direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 03 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

6.3 Da aplicação de sanção das sanções de advertência, multa e impedimento de licitar e contratar, caberá recurso no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação.
6.4 O recurso que trata o item 12.3 deste item será dirigido à autoridade que tiver proferido a decisão recorrida, que, se não a reconsiderar no prazo de 5 (cinco) dias úteis, encaminhará o recurso com sua motivação à autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do recebimento dos autos.
6.5 Da aplicação da sanção de declaração da inidoneidade para licitar ou contratar caberá apenas pedido de reconsideração, que deverá ser apresentado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação, e decidido no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, contado do seu recebimento.
6.6 O recurso e pedido de reconsideração terão efeito suspensivo do ato ou da decisão recorrida até que sobrevenha a decisão final da autoridade competente.
6.7 A autoridade competente, na aplicação de sanções, levará em consideração a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes e os danos que dela provierem para a Administração Pública, além das demais disposições previstas no art. 156 da Lei Federal 14.133/2021.
6.8 Demais penalidades previstas no Decreto nº AM 151/2018 do Município de Xanxerê que regulamenta a Lei Federal nº 12.846/2013.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

7.1 Caso o comprador não cumprir com as condições de pagamento, o Município convocará o licitante classificado em segundo lugar na ordem de classificação, em igual prazo e nas mesmas condições propostas pelo primeiro classificado e assim sucessivamente.

7.2 Para todos os fins de direito, os contratantes declaram aceitar o presente Instrumento Contratual de Compra e Venda, nos expressos termos em que foi lavrado, obrigando-se a si, seus herdeiros e sucessores a bem e fielmente cumpri-lo.

7.3 O licitante interessado em participar da presente licitação reconhece que avaliou as condições do imóvel vendido e que tem ciências das características da venda *ad corpus*, nada tem a opor-se à modalidade.

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:
O MUNICÍPIO DE XANXERÊ designa como:
Gestor e Fiscal deste Contrato, o **Sr. Sidinei Peretti (Gestor) e o Sr. Wilson Neudi Lohmann (Fiscal)**, para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais e contábeis; e fiscalização dos serviços in loco, devendo registrar todas as ocorrências e as deficiências verificadas em relatório, cuja cópia será encaminhada à Contratada, objetivando a correção das irregularidades apontadas, no prazo que for estabelecido;

As exigências e a atuação da fiscalização pelo VENDEDOR em nada restringe a responsabilidade única, integral e exclusiva da Contratada no que concerne à execução do objeto contratado.

CLÁUSULA NONA – DA VIGÊNCIA E PUBLICAÇÃO:
9.1 O contrato terá vigência de 12 (doze) meses a contar de sua publicação, podendo ser prorrogado mediante termo aditivo.

9.2 Incumbirá á Contratante providenciar a publicação deste contrato por extrato, no prazo máximo de 20 (vinte) dias úteis, a contar da data de sua assinatura, conforme Art. 94 da Lei 14.133/2021.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO:
Fica Eleito o Foro da Comarca de Xanxerê-SC, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente instrumento contratual.

E assim, por estarem de acordo, ajustados e contratados, após lido e achado conforme, as partes, a seguir, firmam o presente contrato, em 02 (duas) vias, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença de 02 (duas) testemunhas abaixo assinadas e será arquivado na Secretaria Geral da Administração da Prefeitura Municipal de Xanxerê, conforme dispõe o art. 89 da Lei n° 14.133/21.

Xanxerê-SC, em ... de ..... de 2025.

MUNICÍPIO DE XANXERÊ	**XXXXXXXXXXXXXXX**
VENDEDOR	**COMPRADOR**

TESTEMUNHAS:

Nome:	Nome:
CPF:	CPF:

xanxere.sc.gov.br
Administração e Finanças
+55 49 3441-8500
Rua José de Miranda Ramos, 455, Centro,
Xanxerê - Santa Catarina, CEP 89820-000

ANEXO IV - (Lei, Matriculas, Laudos e Mapa dos Imóveis)
Arquivos anexos