PREFEITURA DE XANXERÊ

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

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, tendo sido devidamente atualizados pelo IPCA, conforme tabela anexa de agosto/2025. 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.

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

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 três 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

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

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

Xanxerê/SC, 04 de setembro de 2025.

_____	_____
Sidinei Peretti Secretário de Desenvolvimento Econômico	Wilson Neudi Lohmann Fiscal do Contrato

PREFEITURA DE XANXERÊ

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 I

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