

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 0078/2025
EDITAL DE LEILÃO PRESENCIAL Nº 0002/2025

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**, mediante as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

Modalidade:	Leilão
Forma:	Presencial
Critério de Julgamento:	Maior lance do item
Data/horário:	29/04/2025 às 09h00min
Local:	Sala de Licitações – Anexo a Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC

01. DO OBJETO

1.1. Tem por objeto o Leilão, a **Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal de Xanxerê-SC**, discriminados no **Anexo I** deste edital, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

1.2. Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

02. DO LOCAL, DATA E HORÁRIOS DO LEILÃO:

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

Local da Sessão do Leilão **Sala de Licitações – Anexo a Prefeitura Municipal de Xanxerê-SC, Rua Dr. José de Miranda Ramos, nº 455, Centro, Xanxerê-SC, CEP: 89820-000.**

Servidor designado Jucimar Bortoncello

Credenciamento **Até as 09h00min do dia 29/04/2025**

Abertura dos Lances **A partir das 09h01min do dia 29/04/2025**

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.

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 PESSOA FÍSICA:

2.3.1.1 Documento de Identificação;

2.3.2 PESSOA JURÍDICA:

2.3.2.1 Contrato Social da empresa;

2.3.2.2 Documento de Identificação do representante;

2.3.2.3 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 FÍSICAS OU 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 físicas ou 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 lance, lhe impõe a obrigação de arrematar o bem 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 09h do dia 29/04/2025)**, mediante apresentação dos seguintes documentos:

4.1.1 PESSOA FÍSICA:

4.1.1.1 Documento de Identificação;

4.1.2 PESSOA JURÍDICA:

4.1.2.1 Contrato Social da empresa;

4.1.2.2 Documento de Identificação do representante;

4.1.2.3 Procuração da empresa, caso não for sócio administrador.



4.2. É obrigatório ao licitante a **arrematação de todos os lotes que compõem o item** (Lote Urbano nº 04, Lote Urbano nº 03, Lote Urbano nº 02 e Lotes Urbanos nºs 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16).

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 13:00h às 17:00h, 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 aplicação 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.

6.1.3.2. Considerando a heterogeneidade do preço do item do leilão, opta-se em utilizar um intervalo mínimo de lances de R\$ 500,00 (quinhentos reais), para não inviabilizar a disputa.

6.1.4. Todos os lances efetuados são irrevogáveis e irretroatáveis 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 bem arrematado, correspondente ao bem 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 leiloeiro ordenará e divulgará os lances em ordem decrescente de classificação.

6.3. Do julgamento:

6.3.1. Encerrado o procedimento de envio de lances, será realizada a verificação da conformidade da proposta, devendo-se considerar vencedor aquele licitante que ofertou o maior lance, observado o preço mínimo estipulado pela Administração Pública Municipal para arrematação.

6.3.2. Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021.



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 E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

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 – 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas.

Subcláusula primeira: o valor de 50% de arrematação poderá ser pago no ato de assinatura do Contrato.

§ 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 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.

§ 4º 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 *ratadie*.

§ 5º 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.

§ 6º 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 nº 0586-X, Conta nº 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.

8.5.3. Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

8.5.4. Ainda, cumpre esclarecer que, no local, ainda existe o **imóvel de matrícula nº 13.933** (lote n. 01) **que não será objeto de venda.**

8.5.5. Da mesma maneira, toda a estrutura da cobertura metálica do terminal urbano de transporte público, que se encontra anexo ao terminal rodoviário de Xanxerê, é de propriedade da Prefeitura, e **não será objeto de venda.**

8.5.6. Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

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

9.5 Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

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 12.1, 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 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.

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 valor mínimo 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, 31 de março de 2025.

OSCAR MARTARELLO
PREFEITO MUNICIPAL



ANEXO I

LISTA DO IMÓVEL / VALOR DE AVALIAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	MATRÍCULAS	ÁREA TOTAL	VALOR MÍNIMO TOTAL
01	Terminal Rodoviário de Xanxerê-SC, com todos os Lotes de propriedade da Prefeitura Municipal de Xanxerê, conforme segue:			R\$ 7.010.187,07
	Lote Urbano nº 04	Nº 26.186	450,00m²	
	Lote Urbano nº 03	Nº 26.187	450,00m²	
	Lote Urbano nº 02	Nº 26.188	450,00m²	
	Lotes Urbanos nº 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.	Nº 22.946	4.488,00m²	



ANEXO II TERMO DE REFERÊNCIA

UNIDADE REQUISITANTE: Secretaria de Administração e Finanças

ORDENADOR DA DESPESA: Carlos Alberto Peretti

OBJETO: A presente licitação na modalidade de Leilão tem por objeto a **Alienação dos lotes urbanos que compõe a área da Rodoviária Municipal**, sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal n. 4.454/2023, cujo processo e julgamento serão realizados de acordo com os preceitos legais definidos no edital.

JUSTIFICATIVA

Em primeiro momento, é importante destacar que o Município de Xanxerê, por meio da Lei nº 4454/2023 de 12 de junho de 2023, obteve autorização para efetuar alienação de bens imóveis de matrículas nº 22.946, 26.186, 26.187, 26.188, sobre os quais se encontra instalada a atual rodoviária municipal e suas respectivas benfeitorias.

No curso do tempo, verificou-se que a localização da atual rodoviária se encontra em região densamente povoada, com dificuldade de acesso para os ônibus em razão do grande fluxo no entorno. Além do mais, o fluxo de embarque e desembarque de passageiros e a carga e descarga de produtos e bens em área central tem provocado desconforto à população que mora no entorno. Deve ser somado a isso também as condições não muito favoráveis da estrutura no local, cujo estado é precário.

Outrossim, o município detém hoje vias de acesso paralelas à BR 282 que permitem a transferência do local da rodoviária. Em sendo assim, novamente será possível ofertar facilidade de acesso para entrada e saída dos ônibus e demais veículos, estrutura nova e condizente em posição estratégica.

Neste contexto, a fim de solucionar o problema, o Município de Xanxerê utilizará outro imóvel cedido pela União Federal, às margens da BR 282. Como dito acima, tal local é de fácil acesso para as empresas de transporte coletivo rodoviário, prestadores de serviços, entre outros usuários do terminal rodoviário.

Para fazer frente as despesas para implantação da nova rodoviária, surgiu a necessidade de alienar o(s) imóvel(is) da atual rodoviária, a fim de subsidiar a obra no novo local.

Por fim, importante frisar que a venda do imóvel da atual rodoviária proporcionará a possibilidade de novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas, gerando maior número de empregos, renda e impulsionando a economia local.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O julgamento das propostas das entidades sem fins lucrativos, deverá ser a partir da maior oferta.

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor do bem imóvel foi definida Documento de Formalização de Demanda, podendo ser das seguintes formas:



- i. à vista ou;
- ii. 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas.

Havendo parcelamento, 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.

Será 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.

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*.

Ocorrendo a resolução contratual por inadimplemento, o Município de Xanxerê promoverá a devolução dos valores pagos sem acréscimos em 12 (doze) parcelas mensais fixas, com incidência de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio em desfavor do contratante inadimplente, permitida a retenção.

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

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que será realizado de forma presencial com indicação do local, dia e a hora de sua realização.

Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

Ainda, cumpre esclarecer que, no local, ainda existe o imóvel de matrícula n. 13.933 (lote n. 01) **que não será objeto de venda.**

Da mesma maneira, toda a estrutura da cobertura metálica do terminal urbano de transporte público, que se encontra anexo ao terminal rodoviário de Xanxerê, é de propriedade da Prefeitura, e **não será objeto de venda.**

Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal, nomeado como Leiloeiro Administrativo, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

PRAZO DE VIGÊNCIA

O prazo de vigência do contrato será de 12 (doze) meses, prorrogáveis por igual período.

RESPONSÁVEL PELO RECEBIMENTO – GESTOR E FISCAL DO CONTRATO

Gestor: Carlos Alberto Peretti

Fiscal: Cristhian Mateus Canan



CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO:

O arrematante deverá efetuar o pagamento das seguintes formas:

- i. à vista ou;
- ii. 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas.

DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA:

Não se aplica.

OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

Pela liberação da escritura após o pagamento;
Pela fiscalização.

OBRIGAÇÕES DA ARREMATANTE:

Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

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.

REQUISITOS DE HABILITAÇÃO:

Por se tratar de Leilão, com critério de seleção Maior Oferta, não será exigido registro cadastral prévio, tampouco fase de habilitação, consoante ao Art. 31, § 4º da Lei nº 14.133/21.

ESTIMATIVA DO VALOR (RECEITA): R\$ 7.010.187,07 (Sete milhões, dez mil, cento e oitenta e sete reais e sete centavos).

FORMA E CRITÉRIO DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR: Maior oferta, conforme Art. 122 da Lei nº 14.133/21.



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 0078/2025 – Edital de Leilão Presencial nº 0002/2025**, 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 4.454/2023**, conforme descrição abaixo:

ITEM	DESCRIÇÃO	MATRÍCULAS	ÁREA TOTAL	VALOR TOTAL
01	Terminal Rodoviário de Xanxerê-SC , com todos os Lotes de propriedade da Prefeitura Municipal de Xanxerê, conforme segue:			
	Lote Urbano nº 04	Nº 26.186	450,00m ²	
	Lote Urbano nº 03	Nº 26.187	450,00m ²	
	Lote Urbano nº 02	Nº 26.188	450,00m ²	
	Lotes Urbanos nº 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.	Nº 22.946	4.488,00m ²	

CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR:

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

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PAGAMENTO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

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 – 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas.



Subcláusula primeira: o valor de 50% de arrematação poderá ser pago no ato de assinatura do Contrato.

§ 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 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.

§ 4º 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 ratadie*.

§ 5º 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.

§ 6º 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 nº 0586-X, Conta nº 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.

3.4. 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.

3.5. 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:

3.5.1. 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;

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

3.5.3. Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

3.5.4. Ainda, cumpre esclarecer que, no local, ainda existe o **imóvel de matrícula nº 13.933** (lote n. 01) **que não será objeto de venda.**



3.5.5. Da mesma maneira, toda a estrutura da cobertura metálica do terminal urbano de transporte público, que se encontra anexo ao terminal rodoviário de Xanxerê, é de propriedade da Prefeitura, e **não será objeto de venda.**

3.5.6. Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR:

- 4.1 Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.
- 4.2 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).
- 4.3 Pelas despesas da escritura de compra e venda, que será lavrada em tabelionato competente, nos termos da lei de registros públicos.
- 4.4 Pelo pagamento das parcelas conforme edital.
- 4.5 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.
- 4.6 Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

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;
 - 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.

CLÁUSULA OITAVA – DA GESTÃO E DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

O MUNICÍPIO DE XANXERÊ designa como:

Gestor e Fiscal deste Contrato, o Sr. **Carlos Alberto Peretti (Gestor)**, para o acompanhamento formal nos aspectos administrativos, procedimentais e contábeis; e o Sr. **Cristhian Mateus Canan (Fiscal)** para 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 nº 14.133/21.

Xanxerê-SC, em ... de de 2025.

MUNICÍPIO DE XANXERÊ
VENDEDOR

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
COMPRADOR

TESTEMUNHAS:

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:



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

