

Edital de Leilão Eletrônico nº 02/2026

Processo Licitatório nº 198/2026



O **Município de Guaraciaba**, Estado de Santa Catarina, neste ato representado pelo Sr. DOMINGOS MARCON, Prefeito Municipal, no uso de suas atribuições, torna público que realizará licitação, nos termos da [Lei Federal Nº 14.133/2021](#), [Lei Complementar nº 123/2006](#) e do [Decreto Municipal nº 239/2023](#), observado as condições e especificações constante no presente edital e seus anexos.

Dados do Certame, Objeto e Cronograma

Modalidade:	LEILÃO
Forma:	ELETRÔNICO
Sistema de Contratação:	Venda de Bem Imóvel
Órgãos Participantes:	Município de Guaraciaba
Critério de Julgamento:	Maior Lance
Objeto:	ALIENAÇÃO DE 1 (UM) BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC, AUTORIZADO PELA LEI MUNICIPAL Nº 3.885, DE 29 DE JULHO DE 2026.
Período de recebimento dos lances	Das 08 horas do dia 03 de novembro de 2026 até às 08 horas do dia 26 de novembro de 2026.
Sessão de Disputa de Preços (lances)	A partir das 08h01min do dia 26 de novembro de 2026.
Local	Os procedimentos para acesso ao Leilão estão disponíveis no site https://www.portaldecompraspublicas.com.br .

Caso os interessados tenham alguma dúvida quanto a este certame, solicita-se que entrem em contato por meio dos telefones (49) 3645-2000 ou (49) 3645-2006, com a Secretaria de Industria e Comercio.



1. DO OBJETO

1.1. O objeto da presente licitação é a ALIENAÇÃO DE 1 (UM) BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC, AUTORIZADO PELA LEI MUNICIPAL Nº 3.885, DE 29 DE JULHO DE 2026.

1.2. A publicidade do edital de licitação será realizada mediante divulgação e manutenção do inteiro teor do ato convocatório e de seus anexos em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial dos Municípios (DOM/SC), no Portal Transparência do Município de Guaraciaba-SC, em jornal de grande circulação diária, e no site <https://www.portaldecompraspublicas.com.br>.

1.3. O leilão será conduzido por servidor público municipal ocupante do cargo de Assistente Administrativo, que também exerce a função de pregoeiro do Município de Guaraciaba/SC, mediante designação formal pela autoridade competente para a condução específica do presente certame, nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, utilizando-se a plataforma eletrônica Portal de Compras Públicas.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Poderão participar do presente leilão pessoas físicas maiores de 18 (dezoito) anos, bem como menores de idade legalmente emancipados, desde que plenamente capazes para a prática dos atos da vida civil, e pessoas jurídicas regularmente constituídas, observadas as condições estabelecidas neste Edital e na legislação vigente, especialmente no Código Civil e na Lei Federal nº 14.133/2021.

2.2. Os interessados em participar do leilão deverão possuir inscrição regular no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) ou no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ), conforme o caso, e fornecer informações cadastrais atualizadas, necessárias à sua identificação e à operacionalização do certame, não sendo exigida inscrição ou regularidade perante o SINTEGRA, tampouco requisitos cadastrais que possam restringir indevidamente a competitividade, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.3. Poderão participar desse leilão os interessados que atenderem às condições estabelecidas neste Edital e em seus Anexos, devidamente credenciadas no **Portal de Compras Públicas** (www.portaldecompraspublicas.com.br).

2.3.1. O cadastramento necessário à utilização da plataforma terá caráter exclusivamente operacional, não constituindo exigência de registro cadastral prévio ou fase de habilitação, observadas as disposições do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.4. Para ter acesso ao sistema eletrônico, os interessados em participar desse leilão deverão ter conhecimento acerca do seu funcionamento e regulamento e receber instruções detalhadas para a sua correta utilização.

2.5. Os interessados serão responsáveis por todas as transações realizadas em seu nome no sistema eletrônico, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances. O Município de Guaraciaba e o provedor do sistema ficam isentos de responsabilidade por eventuais danos decorrentes do uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

2.6. Os interessados deverão acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o processo licitatório e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pela Administração ou de sua desconexão.



2.7. O interessado arcará integralmente com todos os custos de preparação e apresentação de sua proposta de preços, independente do resultado do procedimento licitatório.

2.8. **Não poderão disputar dessa alienação** ou participar da execução do contrato, direta ou indiretamente:

2.8.1. As pessoas físicas ou jurídicas que se enquadrem em uma das circunstâncias previstas no [art. 14, da Lei nº 14.133/2021](#);

2.9. A participação no leilão implica, por parte do interessado, a plena e irrevogável aceitação de todas as condições e disposições constantes deste Edital e de seus anexos, obrigando-se ao integral cumprimento de suas regras, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021.

3. DO BEM E DA VISITAÇÃO/VISTORIA

3.1. O imóvel objeto do presente leilão encontra-se devidamente descrito no Anexo I – Termo de Referência e será alienado **ad corpus**, como coisa certa e discriminada, no estado físico, construtivo, de conservação e ocupação em que se encontra, conforme as condições e características constantes deste Edital e de seus anexos. As referências à área, confrontações, divisas, benfeitorias e demais características possuem caráter meramente enunciativo e identificador, cabendo aos interessados conhecer previamente a situação do imóvel e formular seus lances com base nas informações e documentos disponibilizados pela Administração.

3.2. Será assegurada aos interessados a possibilidade de vistoria prévia facultativa do imóvel, para conhecimento de suas condições físicas, construtivas, de conservação, acesso, infraestrutura, ocupação e demais características aparentes.

3.3. A vistoria deverá ser previamente agendada junto à Secretaria Municipal da Indústria, Comércio, Turismo e Desenvolvimento Econômico, pelo telefone (49) 3645-2000 ou (49) 3645-2006, durante o horário de expediente da Administração Municipal, sendo realizada em data e horário previamente ajustados, mediante acompanhamento de servidor designado, até o último dia útil anterior à realização da sessão pública do leilão.

3.4. A vistoria limitar-se-á à verificação visual das condições do imóvel e à consulta da documentação disponibilizada, não sendo permitidas intervenções, retirada de materiais, abertura ou desmontagem de estruturas ou qualquer outro ato que possa alterar ou danificar o bem.

3.5. A não realização da vistoria não impedirá a participação no leilão e importará na assunção, pelo interessado, do ônus de conhecer as condições do imóvel a partir das informações e da documentação disponibilizadas, não sendo admitida alegação posterior de desconhecimento de circunstância que pudesse ter sido previamente verificada.

3.6. O imóvel encontra-se atualmente ocupado parcialmente por terceiros, sendo utilizados espaços da edificação pelas empresas Ricardo Luiz Segalin e Cia Ltda., inscrita no CNPJ nº 08.161.344/0001-94, e Confecções Constantine Ltda., inscrita no CNPJ nº 19.831.313/0001-10, conforme informações constantes do processo administrativo.

3.6.1. Os atuais ocupantes deverão promover a desocupação voluntária dos respectivos espaços, mediante retirada de seus bens, equipamentos e pertences, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da homologação do resultado do leilão, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.885/2026.



3.6.2. Caberá ao Município promover o encerramento das relações de ocupação atualmente existentes e adotar as providências administrativas e, quando necessárias, judiciais cabíveis para viabilizar a desocupação integral do imóvel.

3.6.3. Na hipótese de não ocorrer a desocupação voluntária, as medidas necessárias à desocupação compulsória observarão os procedimentos legais aplicáveis, não sendo possível assegurar antecipadamente prazo para sua efetiva conclusão.

4. DOS LANCES

4.1. Os lances poderão ser ofertados através do **Portal de Compras Públicas** (www.portaldecompraspublicas.com.br)

4.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

4.3. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

4.4. O usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

4.5. No modo de disputa aberto a etapa de envio de lances na sessão pública durará 10 (dez) minutos e, após isso, será prorrogada automaticamente pelo sistema quando houver lance ofertado nos últimos dois minutos do período de duração da sessão pública.

4.5.1. Caso algum lance seja recebido nos 02 (dois) últimos minutos do fechamento do item, o cronômetro retroagirá a 02 (dois) minutos do encerramento do item e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 02 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

4.6. O preço mínimo de venda do bem ou preço de reserva é o valor mínimo estipulado pelo Município de Guaraciaba-SC no valor de **R\$ 1.320.000,00** para a venda do bem.

4.6.1. O valor atribuído para o lance inicial exibido na plataforma (“valor inicial do leilão” ou “valor de abertura”) é o preço mínimo de venda do bem (“valor reservado” ou “preço de reserva”).

4.7. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA DO OCUPANTE

4.7.1. Nos termos do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, será assegurado direito de preferência ao licitante que, submetendo-se integralmente às regras deste Edital e participando regularmente do certame, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

4.7.2. Encerrada a etapa competitiva de lances e identificado o maior lance válido, será verificada a existência de licitante ocupante apto ao exercício do direito de preferência previsto neste Edital.

4.7.3. O licitante ocupante será convocado pelo servidor responsável pela condução do certame para manifestar expressamente seu interesse em exercer o direito de preferência, da aquisição do imóvel **pelo mesmo valor do maior lance válido e nas mesmas condições estabelecidas neste Edital.**

4.7.4. A manifestação deverá ser encaminhada **exclusivamente para o endereço eletrônico compras@guaraciaba.sc.gov.br**, no prazo máximo de **1 (uma) hora**, contado da convocação realizada pelo servidor responsável pela condução do leilão, que será realizada via chat no portal de compras públicas.



4.7.5. **Para fins de comprovação da condição de ocupante do imóvel** objeto da presente licitação, poderão ser considerados **contratos de concessão, cessão, permissão, autorização de uso ou outros documentos idôneos que demonstrem a ocupação do bem**, admitida a conferência dos registros e documentos existentes nos arquivos da Administração Municipal, observadas as disposições do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.7.6. O licitante que pretender exercer o direito de preferência deverá comprovar sua condição de ocupante mediante apresentação de documentação idônea, encaminhando a documentação para o endereço eletrônico **compras@guaraciaba.sc.gov.br**, no prazo de 01 (uma) hora contado da convocação realizada pelo servidor responsável pela condução do certame.

4.7.7. A Administração poderá, para fins de confirmação da condição de ocupante, confrontar o documento apresentado com os contratos, registros e demais informações constantes dos arquivos e do processo administrativo do Município.

4.7.8. A ausência de apresentação de documentação idônea que comprove a condição de ocupante do imóvel, quando não for possível à Administração confirmar essa condição por meio dos documentos e registros já constantes dos autos ou de seus arquivos, implicará o não reconhecimento do direito de preferência.

4.8. DA EXISTÊNCIA DE MAIS DE UM OCUPANTE

4.8.1. Havendo mais de um licitante ocupante do imóvel enquadrado nas condições estabelecidas para o exercício do direito de preferência, todos serão convocados, em igualdade de condições, para manifestar se possuem interesse em exercer a preferência mediante o oferecimento de valor equivalente ao maior lance válido obtido na etapa competitiva.

4.8.2. A convocação será realizada por meio do chat do Portal de Compras Públicas, devendo os licitantes encaminhar sua manifestação para o endereço eletrônico **compras@guaraciaba.sc.gov.br**, no prazo de 1 (uma) hora, contado da convocação.

4.8.3. Para fins de comprovação da condição de ocupante do imóvel objeto da licitação, serão admitidos contratos de concessão, cessão, permissão, autorização de uso ou outros documentos idôneos que demonstrem a ocupação, podendo a Administração consultar os documentos e registros existentes em seus arquivos, observadas as disposições do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.8.4. Caso apenas um dos ocupantes exerça tempestivamente o direito de preferência e aceite igualar o valor correspondente ao maior lance válido, será ele declarado provisoriamente vencedor, pelo valor da proposta igualada, observadas as demais condições deste Edital.

4.8.5. Caso dois ou mais ocupantes exerçam tempestivamente o direito de preferência e igualem o maior lance válido, será realizada disputa final exclusivamente entre esses licitantes, mediante apresentação de propostas em envelopes lacrados, em procedimento presencial complementar ao leilão eletrônico.

4.8.6. Para a disputa final, os licitantes ocupantes serão convocados simultaneamente, por meio do chat do Portal de Compras Públicas, para apresentação de proposta final e fechada, que deverá ser entregue em envelope lacrado no Setor de Compras e Licitações do Município de Guaraciaba/SC, situado na Rua Ademar de Barros, nº 85, Centro, no prazo máximo de 1 (uma) hora, contado da convocação.



4.8.7. A proposta final deverá ser apresentada por escrito, devidamente identificada e assinada pelo licitante ou seu representante legal, contendo expressamente o valor total ofertado para aquisição do imóvel, que não poderá ser inferior ao maior lance anteriormente igualado pelos ocupantes, devendo observar integralmente as demais condições estabelecidas neste Edital.

4.8.8. Cada licitante poderá apresentar uma única proposta final, mediante envelope devidamente lacrado e identificado externamente com o nome do licitante e o número do processo licitatório, sem indicação do valor ofertado. O recebimento será registrado pelo servidor responsável, com identificação da data e do horário de entrega, sendo fornecido comprovante ao interessado. Os envelopes permanecerão lacrados e sob guarda da Administração até sua abertura.

4.8.9. Encerrado o prazo de 1 (uma) hora para entrega dos envelopes, será realizada sua abertura em sessão pública, nas dependências da Prefeitura Municipal de Guaraciaba/SC, pelo servidor responsável pela condução do leilão, com acompanhamento de outro servidor municipal. A abertura será integralmente gravada em áudio e vídeo, desde a apresentação dos envelopes recebidos até a leitura e conferência das propostas, garantindo-se transparência, igualdade de condições e rastreabilidade dos atos.

4.8.10. Após a abertura dos envelopes e a conferência das propostas, será declarado provisoriamente vencedor o licitante ocupante que apresentar o maior valor válido. O procedimento será registrado em ata circunstanciada, contendo a identificação dos participantes, os horários de recebimento dos envelopes, os valores ofertados e o resultado da disputa. A gravação e os documentos correspondentes serão juntados aos autos do processo administrativo, sendo o resultado comunicado aos participantes por meio do Portal de Compras Públicas.

4.8.11. O não encaminhamento da proposta final, mediante entrega do envelope lacrado no local e prazo estabelecidos, será considerado desistência da participação na disputa final entre os ocupantes, permanecendo válidas as propostas tempestivamente apresentadas pelos demais licitantes.

4.8.12. Havendo empate entre as propostas finais de maior valor, será oportunizada nova disputa exclusivamente entre os licitantes empatados, mediante convocação simultânea e apresentação de novas propostas em envelopes lacrados, observadas as mesmas condições de sigilo, registro e abertura pública. Persistindo o empate, o julgamento será suspenso para análise e aplicação fundamentada dos critérios legais cabíveis, com ciência dos interessados e registro dos atos no processo e no Portal de Compras Públicas.

5. DOS RECURSOS

5.1. Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face:

- a) do julgamento das propostas e dos lances;
- b) da anulação ou revogação da licitação; e
- c) dos demais atos da Administração para os quais a legislação preveja expressamente recurso.

5.2. Em relação ao julgamento das propostas e dos lances, a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente após o término do julgamento, sob pena de preclusão, na forma



disponibilizada pela plataforma eletrônica ou indicada pelo servidor responsável pela condução do leilão.

5.3. Manifestada tempestivamente a intenção de recorrer, o prazo de 3 (três) dias úteis para apresentação das razões recursais será contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento.

5.4. O prazo para apresentação de contrarrazões será de 3 (três) dias úteis e terá início na data de intimação ou de divulgação da interposição do recurso.

5.5. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso, devidamente motivado, à autoridade superior, que deverá proferir decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contado do recebimento dos autos.

5.6. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas do ato insuscetível de aproveitamento.

5.7. Será assegurado aos licitantes acesso aos elementos dos autos indispensáveis à defesa de seus interesses, ressalvados os documentos ou informações protegidos por sigilo nos termos da legislação.

5.8. O recurso e as contrarrazões de recurso deverão ser realizados **exclusivamente** por meio eletrônico através do Portal de Compras Públicas e não serão aceitos recursos encaminhados via e-mail.

5.8.1. Não serão aceitas razões recursais ou contrarrazões encaminhadas por e-mail, ressalvada eventual indisponibilidade do sistema e outra orientação expressamente fornecida pela Administração.

5.9. O recurso interposto produzirá efeito suspensivo em relação ao ato ou à decisão recorrida até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

5.10. As decisões dos recursos e os demais atos pertinentes serão divulgados nos meios oficiais utilizados pela Administração para acompanhamento do certame.

6. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

6.1. Até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para a abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá impugnar ou solicitar esclarecimentos sobre o Edital e seus termos, exclusivamente por meio eletrônico, através do Portal de Compras Públicas (www.portaldecompraspublicas.com.br) ou via protocolo eletrônico no site <https://guaraciaba.atende.net/autoatendimento/servicos/emissao-de-processo-digital/detalhar/1>, Assuntos “Requerimentos Gerais”, Subassunto “Licitação - Impugnação”.

6.2. As impugnações e os pedidos de esclarecimento serão recebidos pelo servidor municipal formalmente designado para a condução do leilão, que poderá adotar diligências técnicas ou jurídicas para subsidiar a decisão da autoridade competente, observado o prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à abertura da sessão.

6.3. O acolhimento de impugnação que implique alteração do Edital acarretará a publicação de nova data para a realização do certame, com reabertura do prazo para apresentação das propostas.

6.4. Eventuais Erratas serão publicadas no Portal de Compras Públicas, PNCP, Diário dos Municípios – DOM, no Portal da Transparência do Município e no endereço eletrônico do processo licitatório.



7. DO ENCERRAMENTO DA LICITAÇÃO

7.1. O leilão não exigirá registro cadastral prévio e não terá fase de habilitação. Encerrada a etapa de lances e superada a fase recursal, o licitante vencedor será convocado para efetuar, no prazo estabelecido neste Edital, o pagamento integral do valor da arrematação, na hipótese de pagamento à vista, ou o pagamento da entrada mínima correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor da arrematação, na hipótese de pagamento parcelado. Comprovado o respectivo pagamento e cumpridas as demais condições previstas neste Edital, o processo será encaminhado à autoridade competente para adjudicação e homologação do resultado.

7.2. Concluída a fase recursal e, após o cumprimento da obrigação de pagamento prevista no item 7.1, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:

- a) determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;
- b) revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;
- c) proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;
- d) adjudicar o objeto e homologar a licitação.

7.3. Ao pronunciar a nulidade, a autoridade indicará expressamente os atos com vícios insanáveis, tornando sem efeito todos os subsequentes que deles dependam, e dará ensejo à apuração de responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.

7.4. O motivo determinante para a revogação do processo licitatório deverá ser resultante de fato superveniente devidamente comprovado.

7.5. Nos casos de anulação e revogação, deverá ser assegurada a prévia manifestação dos interessados.

7.6. O Município de Guaraciaba/SC poderá revogar ou anular o presente procedimento licitatório, mediante decisão fundamentada da autoridade competente, observadas as hipóteses e os requisitos previstos no art. 71 da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurada a prévia manifestação dos interessados, quando cabível. Eventuais valores efetivamente recolhidos ao Município em decorrência da arrematação deverão receber o tratamento legal pertinente, inclusive quanto à restituição, quando devida.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

8.1. Constituem obrigações do arrematante, sem prejuízo das demais previstas neste Edital, no Termo de Referência, no instrumento de alienação e na legislação aplicável:

8.1.1. Manter seus dados cadastrais e de contato atualizados junto à plataforma eletrônica utilizada para realização do leilão, responsabilizando-se pela veracidade das informações e documentos apresentados.

8.1.2. Responsabilizar-se integralmente pelos lances ofertados em seu nome e observar as regras operacionais da plataforma eletrônica e as condições estabelecidas neste Edital.

8.1.3. Efetuar o pagamento integral do valor da arrematação, quando optar pelo pagamento à vista, ou, na hipótese de parcelamento, efetuar o pagamento da entrada mínima correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor da arrematação, nos prazos e condições previstos neste Edital e no Termo de Referência.



8.1.4. Na hipótese de pagamento parcelado, formalizar a opção pela quantidade de parcelas do saldo remanescente, observado o limite máximo de 60 (sessenta) parcelas mensais, responsabilizando-se pelo pagamento pontual das parcelas e dos respectivos encargos previstos neste Edital e no instrumento de alienação.

8.1.5. Assinar os instrumentos necessários à formalização da alienação e, quando exigível, constituir as garantias previstas neste Edital, no Termo de Referência, na Lei Municipal nº 3.885/2026 e no respectivo instrumento de alienação.

8.1.6. Arcar integralmente com as despesas relacionadas à aquisição e à transferência do imóvel, inclusive escritura pública, registro imobiliário, ITBI, taxas, emolumentos, certidões e demais despesas que legalmente lhe sejam atribuídas.

8.1.7. Receber e assumir o imóvel nas condições físicas, construtivas, de conservação e registrais informadas no Edital, no Termo de Referência e nos demais documentos disponibilizados pela Administração, observada a natureza **ad corpus** da alienação.

8.1.8. Providenciar, às suas expensas, após a transferência ou disponibilização do imóvel, as licenças, alvarás, projetos, adaptações, reformas, averbações e demais regularizações eventualmente necessárias à utilização que pretenda conferir ao imóvel, observada a legislação aplicável.

8.1.9. Quando convocado, comparecer pessoalmente ou por procurador legalmente constituído para a assinatura dos instrumentos necessários à formalização da alienação e para os demais atos que exijam sua participação.

8.1.10. Examinar, quando da entrega ou disponibilização do imóvel, suas condições aparentes e comunicar imediatamente ao Município, por escrito, eventual divergência em relação às condições expressamente informadas no Edital e em seus anexos.

8.1.11. Comunicar ao Município qualquer fato relevante relacionado ao cumprimento das obrigações decorrentes da alienação, especialmente durante o período de parcelamento e enquanto subsistirem garantias constituídas em favor do Município.

8.1.12. Após assumir o imóvel, responsabilizar-se por sua guarda, conservação, utilização e pelos encargos que passem a incidir sobre o bem a partir do marco definido no instrumento de alienação, sem prejuízo das responsabilidades expressamente atribuídas ao Município neste Edital.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

9.1. Constituem obrigações do Município de Guaraciaba/SC, sem prejuízo das demais previstas neste Edital, no Termo de Referência, no instrumento de alienação e na legislação aplicável:

9.1.1. Disponibilizar aos interessados as informações e os documentos necessários à identificação e ao conhecimento do imóvel, inclusive matrícula, avaliação, situação ocupacional, características relevantes e demais condições constantes deste Edital e de seus anexos.

9.1.2. Assegurar a adequada publicidade do leilão, nos termos da legislação aplicável, bem como possibilitar aos interessados a realização de vistoria prévia facultativa do imóvel, nas condições estabelecidas neste Edital.



9.1.3. Fornecer aos interessados e ao arrematante as informações e os esclarecimentos necessários acerca do objeto, das condições da alienação e dos procedimentos relacionados à formalização do negócio.

9.1.4. Promover, sob sua responsabilidade, o encerramento das relações de cessão, permissão, ocupação ou utilização atualmente existentes no imóvel, bem como adotar as providências necessárias à sua desocupação integral, observados os prazos e condições previstos neste Edital, no Termo de Referência e na legislação aplicável.

9.1.5. Adotar, quando necessário, as medidas administrativas ou judiciais cabíveis para assegurar a desocupação do imóvel e sua entrega ao arrematante livre e desimpedido de pessoas e bens, ressalvadas as benfeitorias incorporadas ao patrimônio municipal.

9.1.6. Emitir ou disponibilizar ao arrematante as orientações e os meios oficiais necessários ao pagamento integral do preço da arrematação ou, na hipótese de parcelamento, ao pagamento da entrada e das parcelas subsequentes.

9.1.7. Conferir os pagamentos realizados e, quando houver parcelamento, manter controle individualizado do saldo devedor, compreendendo, no mínimo, os vencimentos, valores pagos, correção monetária, juros, eventuais atrasos e saldo remanescente.

9.1.8. Adotar as providências administrativas necessárias à formalização da alienação, inclusive quanto à elaboração e assinatura do respectivo instrumento, constituição das garantias, lavratura da escritura pública e realização dos atos registrais que sejam de responsabilidade do Município.

9.1.9. Zelar pelo cumprimento das obrigações decorrentes da arrematação e da alienação, adotando as providências cabíveis diante de eventual inadimplemento ou descumprimento das condições estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência ou no instrumento de alienação.

9.1.10. Adotar, em caso de inadimplemento ou descumprimento das obrigações pelo arrematante, as medidas administrativas, financeiras, registrais e judiciais cabíveis, inclusive aquelas relacionadas à cobrança, execução das garantias e eventual resolução do negócio jurídico.

9.1.11. Promover a contabilização e a rastreabilidade dos valores recebidos em decorrência da alienação, observando a destinação da receita prevista na Lei Municipal nº 3.885/2026 e na legislação aplicável.

9.1.12. Manter nos autos do processo administrativo os registros e documentos relacionados aos principais atos da alienação, especialmente aqueles referentes à homologação, pagamento, desocupação, entrega do imóvel, formalização do instrumento, constituição das garantias, escritura pública, registro imobiliário e, quando houver, ao parcelamento.

9.1.13. Zelar pelo tratamento adequado dos dados pessoais utilizados no procedimento, observando as disposições da Lei Federal nº 13.709/2018 – Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD.

10. DAS CONDIÇÕES, PRAZOS E FORMAS DE PAGAMENTO, DO PARCELAMENTO E DA INADIMPLÊNCIA

10.1. O valor da arrematação poderá ser pago à vista ou de forma parcelada, conforme opção do arrematante, observadas as condições estabelecidas neste Edital, no Termo de Referência, na Lei Municipal nº 3.885/2026 e no respectivo instrumento de alienação.



10.2. Na hipótese de pagamento à vista, o arrematante deverá quitar integralmente o valor da arrematação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da sua convocação, após superada a fase recursal.

10.3. Na hipótese de pagamento parcelado, o arrematante deverá efetuar entrada correspondente a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do valor total da arrematação, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da sua convocação, após superada a fase recursal.

10.3.1. A comprovação do pagamento integral do valor da arrematação, na hipótese de pagamento à vista, ou da entrada mínima de 40% (quarenta por cento), na hipótese de pagamento parcelado, constituirá condição para a homologação do resultado do leilão e para o prosseguimento dos atos de formalização da alienação, observadas as disposições do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

10.4. O saldo remanescente poderá ser parcelado na quantidade de parcelas mensais escolhida pelo arrematante, observado o limite máximo de 60 (sessenta) parcelas, devendo a opção ser formalizada no respectivo instrumento de alienação.

10.5. As parcelas serão mensais e sucessivas, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, iniciando-se no mês subsequente ao pagamento da entrada.

10.5.1. O saldo remanescente será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, e será acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da Lei Municipal nº 3.885/2026.

10.5.2. Quando o vencimento de qualquer parcela recair em dia sem expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente, sem que isso caracterize mora.

10.6. O pagamento do valor integral da arrematação, quando realizado à vista, ou da entrada mínima de 40% (quarenta por cento), na hipótese de parcelamento, deverá ser efetuado em favor do Município de Guaraciaba/SC, por meio oficial de arrecadação indicado pela Administração, de forma que permita a identificação do pagador e a vinculação do pagamento ao respectivo leilão.

10.6.1. Para fins de pagamento, será utilizada a seguinte conta bancária:

Banco do Brasil

Agência: 1388-9

Conta Corrente: 82582-4

10.6.2. Não será admitido pagamento em espécie ou por meio de cheque.

10.6.3. O arrematante deverá apresentar ou disponibilizar o respectivo comprovante de pagamento para conferência pelo setor competente e juntada aos autos do processo administrativo.

10.7. Na hipótese de pagamento parcelado, o Município manterá controle individualizado contendo, no mínimo, o valor total da arrematação, o valor e a data de pagamento da entrada, o saldo remanescente, o número de parcelas escolhido pelo arrematante, as datas de vencimento, os valores pagos, a correção monetária, os juros, eventuais atrasos, encargos aplicáveis e o saldo devedor atualizado.

Da ausência de pagamento inicial

10.8. O não pagamento integral do preço, na hipótese de opção pelo pagamento à vista, ou da entrada mínima de 40% (quarenta por cento), na hipótese de pagamento parcelado, dentro do prazo estabelecido neste Edital, impedirá o prosseguimento da formalização da alienação



e sujeitará o arrematante às consequências e sanções previstas neste Edital e na legislação aplicável, mediante o devido procedimento, quando exigível.

10.9. Na hipótese prevista no item anterior, poderá a Administração convocar os licitantes remanescentes, observada a ordem de classificação, para manifestação acerca da aquisição do imóvel, nas condições legalmente admitidas.

10.9.1. Não sendo aceita a aquisição nas condições da proposta do arrematante inicialmente vencedor, a Administração poderá convocar os licitantes remanescentes, respeitada a ordem de classificação, para negociação com vistas à obtenção da melhor condição possível para o Município, observado, em qualquer caso, o valor mínimo estabelecido para a alienação e a legislação aplicável.

Da inadimplência durante o parcelamento

10.10. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas, consecutivas ou alternadas, autorizará a instauração de procedimento administrativo para apuração da inadimplência e eventual resolução do instrumento de alienação, assegurados ao arrematante o contraditório e a ampla defesa.

10.11. Declarada a resolução por inadimplemento imputável ao arrematante, o Município poderá adotar as medidas administrativas, financeiras, registrais e judiciais necessárias à retomada do imóvel e à execução das garantias constituídas em seu favor.

10.12. Na hipótese de resolução prevista no item anterior, o Município poderá reter até 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente pagos pelo arrematante, a título de cláusula penal e indenização pela fruição do imóvel, observadas as condições estabelecidas neste Edital, no instrumento de alienação e na Lei Municipal nº 3.885/2026.

10.13. Os procedimentos de cobrança das parcelas em atraso, os encargos decorrentes da inadimplência, a execução das garantias e as demais providências relacionadas ao saldo devedor observarão a Lei Municipal nº 3.885/2026, este Edital, o Termo de Referência, o instrumento de alienação e as demais normas municipais aplicáveis.

10.14. DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

10.14.1. Na hipótese de pagamento parcelado, a propriedade do imóvel permanecerá sob a titularidade do Município de Guaraciaba/SC até a quitação integral do valor da arrematação, incluindo todas as parcelas, juros, correção monetária e demais encargos contratuais devidos.

10.14.2. A escritura pública definitiva de compra e venda somente será outorgada após a comprovação da quitação integral das obrigações financeiras decorrentes da alienação, não sendo admitida a transferência antecipada da propriedade do imóvel ao arrematante.

10.14.3. Após a quitação integral do preço e dos respectivos encargos, o Município adotará as providências necessárias à formalização da escritura pública definitiva, cabendo ao arrematante promover o respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, observadas as disposições legais e contratuais aplicáveis.

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Sem prejuízo das consequências decorrentes do inadimplemento e da eventual resolução do instrumento de alienação previstas neste Edital, na Lei Municipal nº 3.885/2026 e no respectivo instrumento contratual, o licitante, adjudicatário ou arrematante será



responsabilizado administrativamente pelas infrações previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente quando:

- a) der causa à inexecução parcial das obrigações decorrentes da arrematação ou do instrumento de alienação;
- b) der causa à inexecução parcial que cause grave dano à Administração ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total das obrigações assumidas;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame ou para a formalização da alienação;
- e) não manter a proposta ou o lance ofertado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) recusar-se, injustificadamente, a celebrar o instrumento de alienação ou deixar de apresentar a documentação exigida para sua formalização quando convocado dentro do prazo estabelecido;
- g) ensejar, sem motivo justificado, o retardamento da formalização da alienação ou do cumprimento das obrigações assumidas;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou execução do instrumento de alienação;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento relacionado à execução do instrumento de alienação;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 11.1 poderão ser aplicadas, observado o devido processo legal e assegurados o contraditório e a ampla defesa, as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa;
- c) impedimento de licitar e contratar;
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.3. A sanção de advertência será aplicada exclusivamente nas hipóteses de inexecução parcial das obrigações, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.

11.4. A multa administrativa será aplicada de acordo com a natureza e a gravidade da infração, observados os parâmetros da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor da arrematação.

11.5. A sanção de impedimento de licitar e contratar poderá ser aplicada nas hipóteses previstas no art. 156, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, impedindo o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta do Município de Guaraciaba pelo prazo máximo de 3 (três) anos.

11.6. A declaração de inidoneidade para licitar ou contratar será aplicada nas hipóteses e condições previstas no art. 156, § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos, produzindo os efeitos estabelecidos na legislação.

11.7. As sanções de advertência, impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade poderão ser aplicadas cumulativamente com a sanção de multa, quando cabível.



11.8. Na aplicação das sanções serão considerados a natureza e a gravidade da infração cometida, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes e atenuantes, os danos causados à Administração ou ao interesse coletivo e os demais critérios previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na regulamentação municipal.

11.9. A aplicação das sanções previstas neste item não afasta a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados ao Município.

11.10. O processo administrativo sancionador e seus desdobramentos observarão a Lei Federal nº 14.133/2021 e os procedimentos estabelecidos no Decreto Municipal nº 11/2025, de 21 de janeiro de 2025, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

12.1. Uma vez aceitas as regras estabelecidas neste edital, o usuário autoriza o respectivo registro perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para que produza todos os efeitos legais.

12.2. Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento, observadas as disposições contidas no art. 183 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.3. É facultada à Comissão ou Autoridade Superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligências nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021.

12.4. Nenhuma indenização será devida aos licitantes pela elaboração e/ou apresentação de documentos relativos ao presente edital.

12.5. Correrão por conta do arrematante as despesas, tributos, taxas, emolumentos e demais encargos legalmente atribuídos à aquisição e transferência do imóvel, observadas as condições estabelecidas neste Edital e seus anexos.

12.6. Os licitantes responderão pela veracidade dos dados e declarações por elas fornecidas, sob as penas da lei.

12.7. Os casos omissos neste edital serão resolvidos pela Comissão.

12.8. A apresentação da proposta implicará a aceitação das regras do presente edital por parte do licitante.

12.9. Os interessados deverão estudar minuciosa e cuidadosamente este edital e seus anexos, além de todas as instruções, termos e especificações técnicas presentes, informando-se de todas as circunstâncias ou detalhes que possam de algum modo afetar a aferição dos custos e prazos envolvidos na execução do objeto desta licitação.

12.10. A participação na licitação implica plena aceitação, por parte do licitante, das condições estabelecidas neste edital e seus anexos, além da obrigatoriedade do cumprimento das disposições nele contidas.

12.11. Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas.

12.12. Para as questões que se suscitarem entre os eventuais interessados e a Administração Municipal de Guaraciaba/SC, na interpretação das cláusulas do presente edital e que não forem resolvidas amigavelmente na esfera administrativa, fica eleito o foro da Comarca de São Miguel do Oeste/SC, para a solução judicial, desistindo os interessados de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



12.13. O resultado desta licitação será lavrado em ata eletrônica, a qual ficará disponível no Portal da Transparência/Licitações (<https://guaraciaba.atende.net/cidadao>).

12.14. As omissões do presente edital serão preenchidas pelos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

13. DOS ANEXOS

13.1. Fazem parte do presente Edital:

- a) **Anexo I** – Termo de Referência do Edital;
- b) **Anexo II** – Minuta da Carta de Arrematação.
- c) **Anexo III** – Minuta do Instrumento de Alienação.

Guaraciaba/SC, 29 de outubro de 2026.

DOMINGOS
MARCON:38
530767934

Assinado de forma digital por
DOMINGOS MARCON:38530767934
Dados: 2026.10.29 11:04:31 -03'00'

DOMINGOS MARCON
Prefeito Municipal de Guaraciaba/SC

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 29/10/2026 10:17 -03:00 -03
PARA CONFERENCIA DO SEU CONTEUDO ACESSAR: <https://c.ipm.com.br/p54c6ca3b6e87>



ANEXO I

Processo Licitatório nº 198/2026

Leilão Eletrônico nº 02/2026

TERMO DE REFERÊNCIA

ALIENAÇÃO DE IMÓVEL MUNICIPAL MEDIANTE LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO

Matrícula nº 44.357 – Lote Urbano nº 02-C – Guaraciaba/SC

1. Objeto (art. 06, § XXIII, a, da Lei nº 14.133/2021)

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, mediante leilão público eletrônico, de 1 (um) bem imóvel pertencente ao Município de Guaraciaba/SC, autorizado pela Lei Municipal nº 3.885, de 29 de julho de 2026, conforme as características e condições estabelecidas neste documento, no Estudo Técnico Preliminar, no edital e nos demais documentos integrantes do Processo Digital nº 6231/2026.

LOTE	UND	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO PARA VENDA
1	LOTE	Alienação do Lote Urbano nº 02-C, oriundo da subdivisão da Gleba nº 02, parte da Chácara nº 33, com área de 2.005,00 m², situado na esquina das Ruas Jubelino Pasinato e Olavo Bilac, Guaraciaba/SC, matrícula nº 44.357 do Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC. Integra o imóvel edificação institucional em alvenaria, com um pavimento, área construída de 883,20 m² e nº predial 1280. A edificação possui subdivisões internas, sem individualização imobiliária autônoma, sendo o imóvel alienado como unidade única e indivisível.	R\$ 1.320.000,00

1.2. O valor de R\$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais) constitui o valor inicial da disputa e o piso para recebimento de lances, não sendo admitida arrematação por valor inferior. O parâmetro foi definido no Processo Digital nº 6231/2026 a partir da avaliação mais recente realizada pela Comissão de Inventário Patrimonial de Bens Móveis e Imóveis e ratificado pela autoridade competente, em conformidade com o art. 2º, § 2º, da Lei Municipal nº 3.885/2026.

2. Justificativa para o desfazimento dos bens (art. 06, § XXIII, b, da Lei nº 14.133/2021)

2.1. A alienação decorre da necessidade de conferir destinação patrimonial eficiente ao imóvel municipal matriculado sob nº 44.357, cuja desafetação da categoria de bem de uso especial e incorporação à categoria de bem dominical, bem como a autorização para alienação mediante leilão, foram estabelecidas pela Lei Municipal nº 3.885/2026.



2.2. O imóvel encontra-se atualmente utilizado por terceiros e demanda intervenções, reparos e melhorias relevantes para sua conservação, adequação e plena funcionalidade. Sua manutenção no patrimônio municipal implicaria investimentos significativos de recursos públicos, sem que exista interesse administrativo atual ou perspectiva concreta de utilização direta pelo Município para a prestação de serviços públicos que justifique tais despesas.

2.3. Nesse contexto, a alienação mostra-se adequada sob os aspectos da economicidade, eficiência administrativa e racionalização patrimonial, permitindo a conversão de bem sem destinação pública própria imediata em receita pública, a qual deverá ser aplicada exclusivamente no financiamento de despesas de capital, nos termos do art. 7º da Lei Municipal nº 3.885/2026 e do art. 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000.

2.4. A utilização futura do imóvel pelo adquirente não estará vinculada a destinação econômica específica não prevista na lei autorizativa, ficando sujeita às normas urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acessibilidade, segurança contra incêndio, uso e ocupação do solo e demais exigências aplicáveis à atividade que venha a ser desenvolvida.

3. Descrição da solução como um todo (art. 06, § XXIII, c, da Lei nº 14.133, de 2021)

3.1. A solução consiste na realização de leilão público eletrônico, em lote único, para alienação do imóvel descrito no item 1, pelo critério de maior lance, observado o valor inicial de R\$ 1.320.000,00.

3.2. Para a realização do leilão público eletrônico, será utilizada a plataforma Portal de Compras Públicas, disponibilizada ao Município de Guaraciaba/SC por meio do Contrato nº 23/2026, firmado com a empresa Ecustomize Consultoria em Software S/A, considerando que o sistema dispõe de funcionalidades destinadas à operacionalização de leilões eletrônicos, permitindo a apresentação e o registro dos lances, a publicidade dos atos e o acompanhamento da disputa em ambiente digital.

3.2.1. A utilização da plataforma observará as condições do contrato vigente, não acarretando dispêndio financeiro direto ao Município, desde que confirmada a abrangência contratual da modalidade leilão eletrônico, sem prejuízo de eventuais encargos dos participantes ou arrematantes, quando previstos nas condições de utilização e expressamente divulgados no edital.

3.3. A condução e o julgamento do leilão serão realizados por servidor público municipal ocupante do cargo de Assistente Administrativo, que também exerce a função de pregoeiro do Município de Guaraciaba/SC, mediante designação formal pela autoridade competente para a condução específica do presente certame, nos termos do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.3.1. O procedimento será operacionalizado por meio da plataforma Portal de Compras Públicas, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.885/2026, do edital e das normas aplicáveis à modalidade leilão eletrônico.

3.4. A solução compreenderá, no mínimo: organização e consolidação da documentação dominial e técnica; publicação do edital e publicidade do certame; disponibilização de informações e visitação do imóvel; cadastramento dos interessados; recebimento e registro de lances; julgamento pelo maior lance; encerramento da fase recursal; convocação do arrematante para pagamento; recebimento e comprovação do pagamento integral ou da entrada mínima de 40%, conforme a modalidade escolhida; adjudicação e homologação do resultado; desocupação do imóvel; formalização do instrumento de alienação; acompanhamento e controle do parcelamento, quando houver; contabilização e



rastreabilidade da receita; fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante; formalização da escritura pública definitiva e do respectivo registro imobiliário somente após a quitação integral do preço e dos encargos contratuais devidos; e baixa patrimonial no momento juridicamente adequado.

3.5. O imóvel será alienado ad corpus, como coisa certa e discriminada, no estado físico em que se encontra. As referências à área do terreno, área construída, confrontações, divisas, benfeitorias e demais características físicas possuem caráter enunciativo e identificador, não constituindo garantia de medida exata.

3.6. O imóvel encontra-se atualmente ocupado, em espaços da edificação, por Ricardo Luiz Segalin e Cia Ltda., CNPJ nº 08.161.344/0001-94, e Confeções Constantine Ltda., CNPJ nº 19.831.313/0001-10, as quais estão sendo formalmente notificadas pelo Município acerca do procedimento de alienação e da necessidade de futura desocupação. As relações de cessão, permissão, ocupação ou utilização atualmente existentes não serão transferidas ao arrematante, cabendo ao Município promover seu encerramento e a desocupação integral do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 3.885/2026.

4. Requisitos da contratação (art. 06, § XXIII, d, da Lei nº 14.133, de 2021)

Do valor, prazo e condições de pagamento

4.1. O valor da arrematação poderá ser pago à vista ou de forma parcelada, conforme opção do arrematante e observadas as condições deste Termo de Referência, do edital, da Lei Municipal nº 3.885/2026 e do instrumento de alienação.

4.2. No pagamento à vista, o arrematante deverá quitar integralmente o valor da arrematação no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da convocação realizada após a conclusão da fase recursal, constituindo a comprovação do pagamento condição para a adjudicação e homologação do resultado do leilão, nos termos do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4.3. Na hipótese de pagamento parcelado, será exigida entrada correspondente a, no mínimo, 40% (quarenta por cento) do valor total da arrematação, a ser integralmente paga no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da convocação realizada após a conclusão da fase recursal. A comprovação do pagamento da entrada constituirá condição para a adjudicação e homologação do resultado do leilão e para o prosseguimento dos atos de formalização da alienação.

4.4. O saldo remanescente poderá ser parcelado na quantidade de parcelas mensais escolhida pelo arrematante, observado o limite máximo de 60 (sessenta) parcelas, devendo a opção ser formalizada no instrumento contratual.

4.5. As parcelas serão mensais e sucessivas, com vencimento no dia 10 (dez) de cada mês, iniciando-se no mês subsequente ao pagamento da entrada. O saldo será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo IBGE, ou índice oficial que venha a substituí-lo, e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da Lei Municipal nº 3.885/2026.

4.6. Quando o vencimento recair em dia sem expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente, sem que isso caracterize mora.

4.7. O não pagamento do valor integral, no caso de opção à vista, ou da entrada mínima de 40%, no caso de parcelamento, no prazo estabelecido, implicará o não prosseguimento da formalização da alienação e sujeitará o arrematante às consequências e sanções previstas no edital e na legislação aplicável, mediante o devido procedimento quando exigível.



4.8. Na hipótese de pagamento parcelado, a transferência da propriedade do imóvel ao arrematante ficará condicionada à quitação integral do valor da arrematação, incluindo todas as parcelas e os encargos contratuais devidos. A escritura pública definitiva de compra e venda somente será outorgada após a comprovação da quitação integral, ficando o respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis condicionado à formalização do título definitivo, nos termos da legislação aplicável.

Da inadimplência do parcelamento

4.9. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas, consecutivas ou alternadas, autorizará a instauração de procedimento administrativo para apuração da inadimplência e eventual resolução contratual, assegurados ao arrematante o contraditório e a ampla defesa.

4.10. Declarada a resolução por inadimplemento imputável ao arrematante, o Município poderá adotar as medidas administrativas, registrares e judiciais necessárias à retomada do imóvel e à execução das garantias, podendo reter até 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente pagos, a título de cláusula penal e indenização pela fruição do imóvel, observadas as condições do edital, do contrato e da Lei Municipal nº 3.885/2026.

Da desocupação e entrega do imóvel

4.11. O imóvel será leiloado com expressa informação acerca de sua atual situação ocupacional, identificada no item 3.6 deste Termo de Referência e detalhada nos documentos integrantes do processo administrativo e do edital.

4.12. Os atuais ocupantes do imóvel deverão ser formalmente notificados acerca do procedimento de alienação e da necessidade de desocupação integral dos espaços utilizados, mediante retirada de seus bens, equipamentos e pertences, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da homologação do resultado do leilão, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.885/2026.

4.13. Caberá ao Município de Guaraciaba/SC promover o encerramento das relações de cessão, permissão, ocupação ou utilização atualmente existentes, adotando as providências administrativas necessárias para viabilizar a desocupação integral do imóvel e sua posterior disponibilização ao arrematante, observadas as condições estabelecidas na legislação aplicável e no instrumento de alienação.

4.13.1. Na hipótese de não ocorrer a desocupação voluntária no prazo estabelecido, o Município adotará, mediante avaliação dos setores competentes, inclusive da Assessoria Jurídica, as medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis, considerando que a eventual desocupação compulsória dependerá dos procedimentos legais aplicáveis, não sendo possível assegurar antecipadamente prazo para a conclusão de medidas judiciais.

Da forma de execução do objeto

4.14. O objeto será executado por meio de leilão público eletrônico, utilizando-se a plataforma Portal de Compras Públicas, disponibilizada ao Município de Guaraciaba/SC por meio do Contrato nº 23/2026, observadas as condições contratuais e operacionais aplicáveis à modalidade.

4.15. A condução e o julgamento do leilão serão realizados por servidor público municipal ocupante do cargo de Assistente Administrativo, que também exerce a função de pregoeiro do Município, mediante designação formal pela autoridade competente, nos termos do art. 31



da Lei Federal nº 14.133/2021, observadas as regras estabelecidas no edital e as funcionalidades disponíveis na plataforma eletrônica.

4.16. O critério de julgamento será o de maior lance, observado o valor inicial de R\$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais), não sendo admitida arrematação por valor inferior.

Das condições do imóvel e da alienação *ad corpus*

4.17. O imóvel será alienado *ad corpus* e no estado físico em que se encontra, cabendo aos interessados examinar a matrícula e os documentos disponibilizados e, se desejarem, realizar vistoria prévia.

4.18. As referências à área do terreno, área construída, confrontações, divisas, benfeitorias e demais características possuem caráter meramente enunciativo e identificador. Eventual diferença posteriormente constatada em medição ou levantamento físico não conferirá ao adquirente direito à complementação de área, abatimento proporcional do preço, resolução da alienação ou indenização, ressalvadas as hipóteses legalmente imputáveis ao Município.

4.19. O Município não assegura viabilidade para atividade econômica específica no local. Licenças, alvarás, projetos, adaptações, reformas, regularizações e demais providências necessárias ao uso pretendido pelo adquirente serão de sua responsabilidade, observada a legislação aplicável.

4.20. Permanecem resguardadas a responsabilidade do Município por evicção e as condições registrais ou outras circunstâncias que devam ser expressamente informadas no edital, nos termos da legislação aplicável.

Das garantias e formalização da alienação

4.21. Na hipótese de pagamento parcelado, as condições e obrigações assumidas pelo arrematante serão formalizadas por meio de instrumento contratual, contendo cláusula resolutiva expressa, valor da entrada, saldo devedor, número de parcelas, vencimentos, encargos incidentes e consequências do inadimplemento, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.885/2026 e demais normas aplicáveis.

4.22. A transferência da propriedade do imóvel ao arrematante ficará condicionada à quitação integral do valor da arrematação, incluindo todas as parcelas, juros, correção monetária e demais encargos contratuais eventualmente devidos. Até o cumprimento integral dessas obrigações, o imóvel permanecerá sob a titularidade do Município de Guaraciaba/SC, não sendo outorgada escritura pública definitiva de compra e venda nem promovido o registro de transferência da propriedade.

4.23. Após a comprovação da quitação integral do preço e dos encargos contratuais devidos, o Município adotará as providências necessárias à formalização da escritura pública definitiva de compra e venda, possibilitando ao arrematante promover o respectivo registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, observadas as exigências legais e registrais aplicáveis.

4.24. As despesas de escritura pública, registro imobiliário, ITBI, emolumentos, certidões e demais encargos diretamente relacionados à aquisição e transferência do imóvel serão de responsabilidade do arrematante, sem prejuízo das disposições específicas do edital acerca de eventuais despesas da realização do leilão, na forma do art. 8º da Lei Municipal nº 3.885/2026.



Da vistoria do imóvel

4.25. Será assegurada aos interessados a possibilidade de vistoria prévia facultativa do imóvel, para conhecimento de suas condições físicas, construtivas, de conservação, acesso, infraestrutura, ocupação e demais características aparentes.

4.26. A vistoria deverá ser previamente agendada junto à Secretaria Municipal da Indústria, Comércio, Turismo e Desenvolvimento Econômico, em dias e horários de expediente a serem definidos no edital, sendo acompanhada por servidor designado.

4.27. A vistoria limitar-se-á à verificação visual das condições do imóvel e consulta à documentação disponibilizada, não sendo permitidas intervenções, retirada de materiais, abertura ou desmontagem de estruturas ou qualquer ato que possa alterar ou danificar o bem.

4.28. A não realização da vistoria não impedirá a participação no leilão e importará na assunção, pelo interessado, do ônus de conhecer as condições do bem a partir da documentação disponibilizada, não sendo admitida alegação posterior de desconhecimento de circunstância que pudesse ser verificada previamente.

5. Execução do Objeto (art. 06, § XXIII, e, da Lei nº 14.133/2021)

Obrigações do Município

- a) disponibilizar aos interessados as informações e os documentos necessários à identificação e ao conhecimento do imóvel, inclusive matrícula, avaliação, situação ocupacional e condições do edital;
- b) assegurar a publicidade do leilão e a oportunidade de vistoria prévia, nos termos definidos no edital;
- c) promover, sob sua responsabilidade, o encerramento das relações de cessão, permissão, ocupação ou utilização existentes e a desocupação integral do imóvel, observado o prazo máximo legal;
- d) emitir ou disponibilizar ao arrematante as orientações e meios oficiais para pagamento do preço ou da entrada;
- e) conferir os pagamentos realizados e manter controle individualizado do saldo parcelado, quando houver, incluindo vencimentos, correção, juros, valores pagos, atrasos e saldo devedor;
- f) adotar as providências para formalização do instrumento de alienação, constituição das garantias, escritura e atos registrais que lhe couberem;
- g) promover a contabilização e rastreabilidade da receita e sua destinação exclusivamente ao financiamento de despesas de capital, nos termos da legislação;
- h) adotar as providências administrativas, registrais e judiciais cabíveis em caso de inadimplemento ou descumprimento das obrigações pelo arrematante;
- i) zelar pelo tratamento adequado dos dados pessoais utilizados no procedimento, observada a Lei Federal nº 13.709/2018.

Obrigações do arrematante

- a) manter seu cadastro e dados de contato atualizados na plataforma eletrônica e responsabilizar-se pela veracidade das informações e documentos apresentados;
- b) responsabilizar-se pelos lances ofertados em seu nome e observar as regras operacionais da plataforma e do edital;
- c) efetuar o pagamento integral do valor da arrematação, quando optar pelo pagamento à vista, ou da entrada mínima de 40% (quarenta por cento), na hipótese de parcelamento, no



prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da convocação realizada após a conclusão da fase recursal, constituindo a comprovação do pagamento condição para a adjudicação e homologação do resultado do leilão;

d) formalizar a opção pela quantidade de parcelas do saldo remanescente, observado o máximo de 60, e cumprir pontualmente os respectivos vencimentos;

e) assinar os instrumentos necessários à formalização da alienação e constituir as garantias exigidas;

f) arcar com as despesas que lhe forem atribuídas pelo edital e pela legislação, inclusive escritura, registros, ITBI, taxas e emolumentos relativos à transferência;

g) assumir o imóvel nas condições físicas e registrais informadas e providenciar, às suas expensas, licenças, alvarás, adaptações e regularizações necessárias ao uso futuro;

h) comunicar ao Município os fatos relevantes relacionados ao cumprimento do parcelamento e das garantias enquanto houver saldo devedor.

Das sanções administrativas

5.3. O licitante ou arrematante poderá ser responsabilizado administrativamente pelas condutas tipificadas na Lei Federal nº 14.133/2021 e no edital, sem prejuízo das responsabilidades civil e penal cabíveis.

5.4. A aplicação de sanções observará a natureza e a gravidade da infração, as peculiaridades do caso concreto, as circunstâncias agravantes ou atenuantes, os danos causados à Administração e o contraditório e a ampla defesa, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.5. O não pagamento do preço à vista ou da entrada mínima no prazo fixado poderá ensejar o cancelamento da arrematação, a convocação de licitante remanescente quando juridicamente cabível e a instauração de procedimento para aplicação das sanções previstas no edital e na legislação.

5.6. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas, consecutivas ou alternadas, observará especificamente o procedimento e as consequências previstas nos itens 4.9 e 4.10 deste Termo de Referência e na Lei Municipal nº 3.885/2026.

6. Gestão e fiscalização do contrato (art. 06, § XXIII, f, da Lei nº 14.133/2021)

6.1. As obrigações decorrentes da arrematação serão acompanhadas pela Administração Municipal durante todas as etapas necessárias à formalização da alienação e, na hipótese de pagamento parcelado, até a quitação integral do preço, cumprimento das obrigações assumidas e liberação das garantias constituídas em favor do Município.

6.2. A gestão deverá manter registro formal, no Processo Digital nº 6231/2026 ou em processo administrativo a ele vinculado, dos principais atos relacionados à homologação, pagamento, desocupação, entrega do imóvel, formalização do instrumento de alienação, constituição e liberação das garantias, escritura pública, registro imobiliário, parcelamento, cobrança, contabilização da receita e baixa patrimonial.

6.3. As comunicações formais com o arrematante poderão ocorrer por protocolo eletrônico, e-mail, notificação física ou outro meio idôneo que permita comprovar o envio e, quando necessário, o recebimento.

Rotinas de acompanhamento

6.4. O acompanhamento deverá contemplar, especialmente:



- a) conferência do pagamento integral do preço ou da entrada mínima, conforme a modalidade escolhida pelo arrematante;
- b) acompanhamento da notificação dos atuais cessionários, do prazo de desocupação e da entrega do imóvel;
- c) formalização do instrumento de alienação e constituição das garantias, quando cabíveis;
- d) controle individualizado das parcelas, quando houver;
- e) atualização do saldo devedor, mediante aplicação dos critérios estabelecidos no edital e no instrumento de alienação;
- f) identificação de atrasos e adoção das providências de cobrança;
- g) contabilização e controle da receita decorrente da alienação;
- h) acompanhamento dos atos relativos à escritura pública, constituição e registro das garantias e registro imobiliário; e
- i) realização da baixa patrimonial no momento juridicamente adequado.

6.5. Identificada inadimplência ou descumprimento de obrigação assumida pelo arrematante, a unidade responsável deverá registrar a ocorrência nos autos, comunicar o gestor e promover o encaminhamento das providências administrativas, jurídicas, financeiras, patrimoniais ou registrares cabíveis, conforme a natureza da ocorrência.

Do gestor e da fiscalização

6.6. A gestão e a fiscalização das obrigações decorrentes da alienação observarão, no que couber, o disposto na Lei Federal nº 14.133/2021, no Decreto Municipal nº 239/2023, na Lei Municipal nº 3.885/2026 e nas demais normas internas aplicáveis, devendo os responsáveis ser formalmente designados pela autoridade competente.

6.7. Compete ao gestor coordenar o acompanhamento da alienação, articular as unidades administrativas envolvidas, acompanhar os registros realizados pelos responsáveis pela fiscalização e encaminhar à autoridade competente as situações que demandem decisão ou providências que ultrapassem sua competência.

6.8. Compete à fiscalização técnica acompanhar os aspectos materiais relacionados ao imóvel, especialmente sua situação física, desocupação, vistoria, entrega e demais ocorrências materiais relevantes.

6.9. Compete à fiscalização administrativa acompanhar os aspectos documentais e administrativos relacionados à alienação, articulando-se, quando necessário, com os setores financeiro, contábil, patrimonial e jurídico para acompanhamento dos pagamentos, garantias, instrumentos, escritura pública, registro imobiliário, cobrança e baixa patrimonial.

Dos responsáveis

6.10. Fica indicado o servidor **CRISTIAN FABIANO FONTOURA**, conforme ato de designação próprio, para atuar como **Gestor do Instrumento de Alienação**, ou quem vier formalmente a substituí-lo.

6.11. Fica indicada a servidora **FRANCIELE VESENTIN** conforme ato de designação próprio, para atuar cumulativamente como **Fiscal Técnica e Fiscal Administrativa do Instrumento de Alienação**, ou quem vier formalmente a substituí-la.

6.12. A atuação da fiscalização não afasta nem transfere as competências próprias da Contabilidade/Tesouraria, do Setor de Patrimônio, da Assessoria Jurídica e das demais unidades administrativas responsáveis pelos atos de sua competência relacionados à alienação.



7. Critérios de medição e de pagamento (art. 06, § XXIII, g, da Lei nº 14.133/2021)

7.1. Por se tratar de alienação de bem imóvel, não há medição de prestação contratual em favor da Administração. O controle financeiro recairá sobre o recebimento do preço da arrematação e, quando houver parcelamento, sobre a entrada, as parcelas e os encargos incidentes.

7.2. O pagamento do valor integral da arrematação, quando realizado à vista, ou da entrada mínima correspondente a 40% (quarenta por cento) do valor total da arrematação, quando adotado o pagamento parcelado, deverá ser efetuado em favor do Município de Guaraciaba/SC, mediante depósito bancário, transferência bancária ou PIX, quando disponibilizado, utilizando-se a seguinte conta:

Banco do Brasil

Agência: 1388-9

Conta Corrente: 82582-4

7.2.1 O pagamento deverá ser realizado por meio que permita a identificação do pagador e a vinculação do valor ao respectivo leilão.

7.3. O arrematante deverá apresentar ou disponibilizar o respectivo comprovante de pagamento para conferência pelo setor competente e juntada ao processo administrativo.

7.4. Na hipótese de pagamento parcelado, o Município manterá controle individualizado contendo, no mínimo: valor total da arrematação; valor e data de pagamento da entrada; saldo remanescente; número de parcelas escolhido pelo arrematante; datas de vencimento; valores pagos; juros; correção monetária; eventuais atrasos e encargos aplicáveis; e saldo devedor atualizado.

7.5. As parcelas mensais vencerão no dia 10 (dez) de cada mês, iniciando-se no mês subsequente ao pagamento da entrada. Quando o vencimento recair em dia sem expediente bancário, o pagamento poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sem caracterização de mora.

7.6. O saldo remanescente será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, ou índice oficial que venha a substituí-lo, e acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 3.885/2026.

7.7. Os pagamentos das parcelas mensais serão realizados na conta bancária indicada no item 7.2 ou por outro meio oficial de arrecadação que venha a ser formalmente informado pelo Município ao arrematante, devendo ser assegurada a identificação e a vinculação de cada pagamento ao respectivo parcelamento.

7.8. Os procedimentos de cobrança das parcelas em atraso, os encargos decorrentes da inadimplência e as demais rotinas financeiras observarão as disposições da Lei Municipal nº 3.885/2026, do edital, do instrumento de alienação e das normas municipais aplicáveis, assegurados o contraditório e a ampla defesa nas hipóteses em que a inadimplência possa resultar na resolução contratual.

8. Forma e critérios de seleção do arrematante (art. 06, § XXIII, h, da Lei nº 14.133, de 2021)

8.1. A seleção do arrematante será realizada por leilão público eletrônico, por intermédio da plataforma Portal de Compras Públicas, com julgamento pelo critério de maior lance.



8.2. Poderão participar pessoas físicas civilmente capazes e pessoas jurídicas regularmente constituídas, desde que atendam às condições de participação, cadastramento e documentação previstas no edital e nas regras da plataforma.

8.3. O lance inicial será de R\$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais). Serão admitidos lances superiores, na forma e nos intervalos definidos no edital e/ou na plataforma, sendo vencedor o licitante que ofertar o maior lance válido.

8.4. A documentação exigida deverá limitar-se àquela necessária à identificação, capacidade e regular formalização da arrematação, observadas as vedações e impedimentos legais.

8.5. A adjudicação e homologação do resultado do leilão competirão à autoridade competente, após a conclusão da fase recursal e a comprovação do pagamento integral da arrematação ou da entrada mínima de 40% (quarenta por cento), conforme a modalidade de pagamento escolhida, observadas as disposições do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

8.6. Será assegurado aos ocupantes do imóvel o direito de preferência, nos termos do art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, desde que participem regularmente do certame e comprovem sua condição por meio de documentação idônea, observados os procedimentos, prazos e condições estabelecidos no edital.

9. Estimativas do valor a ser arrecadado (art. 06, § XXIII, i, da Lei nº 14.133/2021)

9.1. O valor inicial estimado para a alienação é de R\$ 1.320.000,00 (um milhão, trezentos e vinte mil reais), correspondente ao parâmetro econômico adotado pela Administração para abertura da disputa.

9.2. A instrução administrativa registra avaliação inicial de R\$ 1.206.000,00, avaliação imobiliária de R\$ 1.698.448,00, datada de 30 de julho de 2026, e avaliação posterior da Comissão de Inventário Patrimonial de Bens Móveis e Imóveis, que apurou R\$ 1.321.035,40 e adotou, por arredondamento, R\$ 1.320.000,00 para fins de avaliação patrimonial e alienação.

9.3. A autoridade competente ratificou, no Processo Digital nº 6231/2026, a avaliação mais recente e a adoção de R\$ 1.320.000,00 como valor inicial do leilão.

9.4. O valor efetivamente arrecadado poderá superar a estimativa em razão da disputa competitiva, devendo ser contabilizado o preço final da arrematação.

10. Adequação orçamentária (art. 06, § XXIII, j, da Lei nº 14.133, de 2021)

10.1. O objeto principal deste Termo de Referência consiste em alienação de ativo municipal e, portanto, gera receita pública, e não despesa decorrente da aquisição de bem ou serviço pela Administração.

10.2. Eventuais despesas necessárias à realização do leilão e à formalização da alienação observarão o art. 8º da Lei Municipal nº 3.885/2026, podendo ser suportadas por dotações próprias e, quando previsto no edital, ressarcidas pelo arrematante.

10.3. A utilização da plataforma Portal de Compras Públicas observará as disposições do Contrato nº 23/2026 e as condições operacionais aplicáveis à modalidade de leilão eletrônico. Eventual taxa de acesso, utilização ou outro encargo previsto nas condições da plataforma será suportado pelo participante/arrematante, não integrará o preço da arrematação nem constituirá receita municipal, devendo seu valor, forma de cálculo e momento de exigibilidade constar expressamente do edital e/ou de seus anexos.



10.4. A receita obtida com a alienação deverá ser contabilmente identificável e destinada exclusivamente ao financiamento de despesas de capital, em conformidade com o art. 7º da Lei Municipal nº 3.885/2026 e o art. 44 da Lei Complementar Federal nº 101/2000.

11. Fundamentação da Alienação (art. 31 e art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021)

11.1. A alienação encontra fundamento nos arts. 31 e 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 3.885/2026, no Estudo Técnico Preliminar elaborado no âmbito do Processo Digital nº 6231/2026, na matrícula nº 44.357, nas avaliações constantes do processo e nos demais documentos técnicos, patrimoniais e jurídicos pertinentes.

11.2. A Lei Municipal nº 3.885/2026 desafetou o imóvel, incorporando-o à categoria de bem dominical, autorizou sua alienação mediante leilão e estabeleceu regras específicas quanto à avaliação, pagamento, parcelamento, garantias, ocupação, desocupação, alienação ad corpus, formalização e destinação da receita.

11.3. O presente Termo de Referência deverá ser interpretado em conjunto com o Estudo Técnico Preliminar, o edital, a minuta do instrumento de alienação e os demais documentos do Processo Digital nº 6231/2026, prevalecendo a legislação aplicável em caso de eventual divergência.

Guaraciaba/SC, 24 de outubro de 2026.

CINTHIA BORSATTO
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA,
COMÉRCIO, TURISMO E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO.



ANEXO II – MINUTA DA CARTA DE ARREMATACÃO

Processo Licitatório nº 198/2026

Leilão Eletrônico nº 02/2026

O MUNICÍPIO DE GUARACIABA, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº _____, com sede , **neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. DOMINGOS MARCON, doravante denominado MUNICÍPIO, e, de outro lado, *****, inscrito(a) no CPF/CNPJ nº _____, com endereço _____, doravante denominado(a) **ARREMATANTE**, firmam a presente CARTA DE ARREMATACÃO, decorrente do Processo Licitatório nº 198/2026 – Leilão Eletrônico nº ____/2026, regido pela Lei Federal nº 14.133/2021, pela Lei Municipal nº 3.885/2026, pelo Decreto Municipal nº 239/2023, pelo respectivo Edital e seus anexos, mediante as condições seguintes.

1. DO IMÓVEL ARREMATADO

1.1. Constitui objeto da presente Carta de Arrematação o imóvel denominado **Lote Urbano nº 02-C**, oriundo da subdivisão da Gleba nº 02, parte da Chácara nº 33, com área de **2.005,00 m²**, situado na esquina das Ruas Jubelino Pasinato e Olavo Bilac, no Município de Guaraciaba/SC, objeto da **Matrícula nº 44.357 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC**, compreendendo a edificação e demais benfeitorias nele existentes.

2. DA ARREMATACÃO

2.1. O imóvel descrito no item anterior foi arrematado pelo(a) ARREMATANTE no Leilão Eletrônico nº ____/2026 pelo valor total de:

R\$ _____ (_____).

2.2. A arrematação decorreu do maior lance válido apresentado no certame, observadas, quando aplicáveis, as regras relativas ao exercício do direito de preferência estabelecidas no Edital.

2.3. A presente Carta integra o Processo Licitatório nº 198/2026 e deverá ser interpretada conjuntamente com o Edital, o Termo de Referência, a proposta/lance vencedor, a ata da sessão, o ato de adjudicação e homologação e o Instrumento de Alienação.

3. DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O pagamento do valor da arrematação ocorrerá na modalidade escolhida pelo ARREMATANTE, conforme previsto no Edital:

() **À vista**, no valor de R\$ _____; ou

() **Parcelado**, mediante entrada correspondente a ____% do valor da arrematação, no valor de R\$ _____, permanecendo saldo de R\$ _____, a ser pago em _____ parcelas, conforme Instrumento de Alienação.



3.2. Na hipótese de pagamento parcelado, aplicam-se integralmente as condições de atualização, juros, garantias e inadimplemento estabelecidas no Edital, no Termo de Referência, na Lei Municipal nº 3.885/2026 e no Instrumento de Alienação.

4. DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

4.1. O imóvel é alienado **ad corpus**, como coisa certa e discriminada, nas condições físicas, construtivas, registrais e de conservação informadas no Edital e seus anexos.

4.2. O ARREMATANTE declara ter ciência das características do imóvel, de sua matrícula, benfeitorias e demais condições divulgadas no procedimento licitatório.

5. DAS DESPESAS E DA TRANSFERÊNCIA

5.1. Serão de responsabilidade do ARREMATANTE as despesas necessárias à formalização e transferência da propriedade, inclusive ITBI, escritura pública, registro imobiliário, emolumentos, certidões e demais despesas que legalmente lhe sejam atribuídas.

5.2. A transferência da propriedade e a lavratura da escritura pública observarão as condições previstas no Edital, no Instrumento de Alienação e na legislação aplicável.

5.3. Na hipótese de pagamento parcelado, a transferência e as garantias incidentes sobre o imóvel observarão o Instrumento de Alienação e a Lei Municipal nº 3.885/2026.

6. DA EFICÁCIA DA CARTA

6.1. A presente Carta certifica o resultado da arrematação realizada no Leilão Eletrônico nº ____/2026, não afastando o cumprimento das demais condições necessárias à formalização da alienação e à transferência da propriedade.

6.2. Integram a presente Carta, para todos os efeitos, os documentos do Processo Licitatório nº 198/2026.

Guaraciaba/SC, ____ de _____ de 2026.

DOMINGOS MARCON
Prefeito Municipal
MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC

ARREMATANTE
CPF/CNPJ:

Servidor responsável pela condução do Leilão



ANEXO III – MINUTA DO INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Processo Licitatório nº 198/2026
Leilão Eletrônico nº 02/2026

INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL DECORRENTE DE LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO

Pelo presente instrumento, de um lado, o **MUNICÍPIO DE GUARACIABA**, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob nº , com sede na Rua Ademar de Barros, nº 85, Centro, Guaraciaba/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. DOMINGOS MARCON, doravante denominado simplesmente MUNICÍPIO, e, de outro lado, _____, inscrito(a) no CPF/CNPJ sob nº _____, com endereço em _____, doravante denominado(a) **ARREMATANTE**, celebram o presente **INSTRUMENTO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL**, decorrente do Processo Licitatório nº 198/2026 – Leilão Eletrônico nº 02/2026, mediante as cláusulas e condições seguintes.

O presente instrumento encontra-se vinculado à Lei Federal nº 14.133/2021, à Lei Municipal nº 3.885, de 29 de julho de 2026, ao Decreto Municipal nº 239/2023, ao Edital de Leilão Eletrônico nº 02/2026, ao Termo de Referência, à Carta de Arrematação e aos demais documentos integrantes do procedimento licitatório.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DO IMÓVEL

1.1. Constitui objeto do presente instrumento a alienação do Lote Urbano nº 02-C, oriundo da subdivisão da Gleba nº 02, parte da Chácara nº 33, com área de 2.005,00 m², situado na esquina das Ruas Jubelino Pasinato e Olavo Bilac, Município de Guaraciaba/SC, objeto da Matrícula nº 44.357 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Miguel do Oeste/SC.

1.2. Integra o imóvel edificação institucional em alvenaria, com um pavimento, área construída de 883,20 m² e nº predial 1280, com subdivisões internas em salas e espaços destinados a usos diversos, sem individualização imobiliária autônoma, sendo o imóvel alienado como unidade única e indivisível.

1.3. O imóvel foi arrematado pelo ARREMATANTE pelo valor total de:

R\$ _____ (_____).

1.4. A alienação decorre do resultado regularmente adjudicado e homologado no Leilão Eletrônico nº 02/2026.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

2.1. A alienação é realizada ad corpus, como coisa certa e discriminada, no estado físico, construtivo, registral, de conservação e ocupação informado no Edital, no Termo de Referência e nos demais documentos integrantes do procedimento licitatório.



2.2. As referências à área, confrontações, divisas, benfeitorias e demais características físicas do imóvel possuem caráter enunciativo e identificador, prevalecendo, para fins registraes, as informações constantes da Matrícula nº 44.357.

2.3. O ARREMATANTE declara ter pleno conhecimento das condições do imóvel e dos documentos disponibilizados no procedimento licitatório, bem como ter tido a oportunidade de realizar vistoria prévia.

2.4. Eventual utilização futura do imóvel pelo ARREMATANTE deverá observar a legislação urbanística, ambiental, sanitária, de acessibilidade, segurança contra incêndio, uso e ocupação do solo e demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E DA FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O valor da alienação corresponde ao valor da arrematação indicado no item 1.3 deste instrumento.

3.2. O pagamento ocorrerá conforme a modalidade escolhida pelo ARREMATANTE:

() I – PAGAMENTO À VISTA: pagamento integral do valor de R\$ _____, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contados da convocação realizada após superada a fase recursal;

ou

() II – PAGAMENTO PARCELADO: mediante pagamento de entrada correspondente a % (____ por cento) do valor total da arrematação, nunca inferior a 40% (quarenta por cento), no valor de R\$ _____, *permanecendo saldo devedor de R\$* , a ser pago em **

() parcelas mensais e sucessivas**, observado o limite máximo de 60 (sessenta) parcelas.

3.3. Na hipótese de pagamento parcelado, as parcelas vencerão no dia 10 (dez) de cada mês, iniciando-se no mês subsequente ao pagamento da entrada.

3.4. O saldo remanescente será corrigido anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, ou por outro índice oficial que venha a substituí-lo, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, nos termos da Lei Municipal nº 3.885/2026.

3.5. Quando o vencimento recair em dia sem expediente bancário, o pagamento poderá ser efetuado no primeiro dia útil subsequente, sem caracterização de mora.

3.6. Os pagamentos serão realizados por meio oficial de arrecadação indicado pelo MUNICÍPIO, de maneira que permita a identificação do pagador e a vinculação ao presente instrumento.

CLÁUSULA QUARTA – DA FORMALIZAÇÃO, DA ESCRITURA E DAS GARANTIAS

4.1. A comprovação do pagamento integral do preço, na hipótese de pagamento à vista, ou da entrada mínima de 40% (quarenta por cento), na hipótese de pagamento parcelado, constituirá condição para a homologação do resultado do leilão, observadas as disposições do edital e da legislação aplicável.

4.2. Na hipótese de pagamento parcelado, o presente instrumento conterà cláusula resolutiva expressa, permanecendo o ARREMATANTE obrigado ao pagamento integral do saldo



devedor, acrescido dos juros, da correção monetária e dos demais encargos contratualmente estabelecidos.

4.3. A transferência da propriedade do imóvel ao ARREMATANTE ficará expressamente condicionada à quitação integral do valor da arrematação e de todos os encargos contratuais devidos.

4.4. Até a comprovação da quitação integral das obrigações financeiras decorrentes da alienação, o imóvel permanecerá sob a titularidade do MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC, não sendo outorgada escritura pública definitiva de compra e venda nem promovido o registro de transferência da propriedade perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

4.5. O inadimplemento das obrigações assumidas pelo ARREMATANTE poderá ensejar a resolução do presente instrumento, mediante procedimento administrativo próprio, assegurados o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo das medidas cabíveis para a cobrança dos valores devidos e eventual retomada da posse, quando houver sido entregue ao ARREMATANTE.

4.6. Após a comprovação da quitação integral do preço e dos encargos contratuais, o MUNICÍPIO adotará as providências necessárias à formalização da escritura pública definitiva de compra e venda, cabendo ao ARREMATANTE arcar com as despesas de escritura, registro imobiliário, ITBI, emolumentos e demais encargos legalmente atribuídos à aquisição e transferência do imóvel.

CLÁUSULA QUINTA – DA OCUPAÇÃO, DESOCUPAÇÃO E ENTREGA DO IMÓVEL

5.1. O ARREMATANTE declara ciência de que, na data da publicação do Edital, o imóvel se encontra parcialmente ocupado por terceiros, conforme expressamente informado no procedimento licitatório.

5.2. As relações de cessão, permissão, concessão, ocupação ou utilização anteriormente existentes não serão transferidas ao ARREMATANTE, cabendo ao MUNICÍPIO promover seu encerramento na forma prevista no Edital e na legislação aplicável.

5.3. Os atuais ocupantes serão formalmente notificados para promover a desocupação dos respectivos espaços, retirando seus bens, equipamentos e pertences.

5.4. Não ocorrendo a desocupação voluntária, caberá ao MUNICÍPIO avaliar e adotar, por intermédio dos setores competentes, as medidas administrativas e/ou judiciais cabíveis.

5.5. Caso o próprio ARREMATANTE seja um dos anteriores ocupantes do imóvel, eventual permanência no bem, após a formalização da alienação, decorrerá exclusivamente de sua nova condição jurídica de adquirente/arrematante, ficando encerrada a relação anterior de concessão, cessão, permissão ou ocupação existente com o MUNICÍPIO.

CLÁUSULA SEXTA – DA POSSE, GUARDA E RESPONSABILIDADE PELO IMÓVEL

6.1. A entrega da posse do imóvel ao ARREMATANTE será formalizada pelo MUNICÍPIO após o cumprimento das condições previstas no Edital e neste instrumento e observadas as providências relativas à desocupação.

6.2. A partir da efetiva entrega da posse, o ARREMATANTE assumirá integral responsabilidade pela guarda, conservação, utilização e segurança do imóvel.



6.3. A entrega do imóvel poderá ser formalizada mediante termo próprio ou outro documento administrativo idôneo, a ser juntado ao Processo Licitatório nº 198/2026.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DESPESAS, TRIBUTOS E ENCARGOS

7.1. Correrão por conta exclusiva do ARREMATANTE as despesas decorrentes da formalização e transferência do imóvel, inclusive ITBI, escritura pública, registro imobiliário, emolumentos, certidões e demais despesas que legalmente lhe sejam atribuídas.

7.2. A partir da efetiva entrega da posse ou da transferência da propriedade, conforme o fato gerador aplicável a cada obrigação, serão de responsabilidade do ARREMATANTE os tributos, taxas, encargos e demais obrigações incidentes sobre o imóvel.

CLÁUSULA OITAVA – DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

8.1. Constituem obrigações do ARREMATANTE:

- a) efetuar os pagamentos nos valores, prazos e condições pactuados;
- b) assinar os documentos necessários à formalização da alienação;
- c) constituir e manter as garantias exigidas enquanto houver saldo devedor;
- d) arcar com as despesas previstas neste instrumento;
- e) assumir o imóvel nas condições divulgadas no procedimento licitatório;
- f) após a entrega do imóvel, responsabilizar-se por sua guarda, conservação e utilização;
- g) providenciar, às suas expensas, licenças, alvarás, projetos, adaptações, reformas, averbações ou regularizações necessárias à utilização que pretenda conferir ao imóvel;
- h) manter seus dados cadastrais e de contato atualizados enquanto subsistirem obrigações decorrentes deste instrumento;
- i) comunicar ao MUNICÍPIO qualquer fato relevante relacionado ao cumprimento das obrigações assumidas.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

9.1. Constituem obrigações do MUNICÍPIO:

- a) disponibilizar os documentos necessários à formalização da alienação;
- b) conferir e registrar os pagamentos realizados;
- c) manter controle individualizado do saldo devedor, quando houver parcelamento;
- d) promover as providências relacionadas ao encerramento das ocupações anteriores;
- e) adotar as providências de sua competência para formalização da escritura e das garantias;
- f) promover a entrega do imóvel nas condições previstas neste instrumento;
- g) após a quitação integral, adotar as providências necessárias à liberação das garantias constituídas em seu favor.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO INADIMPLEMENTO E DA RESOLUÇÃO

10.1. O inadimplemento de 2 (duas) parcelas, consecutivas ou alternadas, autorizará a instauração de procedimento administrativo para apuração da inadimplência e eventual resolução do presente instrumento, assegurados ao ARREMATANTE o contraditório e a ampla defesa.



10.2. Declarada a resolução por inadimplemento imputável ao ARREMATANTE, o MUNICÍPIO poderá adotar as medidas administrativas, financeiras, registras e judiciais necessárias à retomada do imóvel, cobrança do saldo devido e execução das garantias constituídas em seu favor.

10.3. Na hipótese de resolução, o MUNICÍPIO poderá reter até 20% (vinte por cento) dos valores efetivamente pagos pelo ARREMATANTE, a título de cláusula penal e indenização pela fruição do imóvel, observadas as circunstâncias do caso concreto, o Edital e a Lei Municipal nº 3.885/2026.

10.4. A resolução não prejudicará a cobrança de outros valores legitimamente devidos nem a adoção das demais medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Sem prejuízo das consequências decorrentes do inadimplemento previstas na cláusula anterior, as infrações administrativas praticadas pelo ARREMATANTE sujeitar-se-ão às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e no Edital.

11.2. A aplicação de qualquer sanção observará o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa, bem como o procedimento previsto no Decreto Municipal nº 11/2025.

11.3. A aplicação das sanções administrativas não afasta a obrigação de reparação integral dos danos eventualmente causados ao MUNICÍPIO.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA VEDAÇÃO À CESSÃO DOS DIREITOS E OBRIGAÇÕES

12.1. Enquanto não integralmente quitadas as obrigações decorrentes deste instrumento e liberadas as garantias constituídas em favor do MUNICÍPIO, o ARREMATANTE não poderá ceder ou transferir a terceiros os direitos e obrigações dele decorrentes sem prévia e expressa anuência do MUNICÍPIO e sem o atendimento das exigências legais e registras aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VINCULAÇÃO

13.1. Integram o presente instrumento, independentemente de transcrição, o Edital do Leilão Eletrônico nº 02/2026, o Termo de Referência, a Carta de Arrematação, o resultado da sessão, o ato de adjudicação e homologação e os demais documentos integrantes do Processo Licitatório nº 198/2026.

13.2. Em caso de divergência, serão observadas as disposições da legislação aplicável, da Lei Municipal nº 3.885/2026 e do Edital.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

14.1. Ressalvadas as hipóteses de resolução previstas neste instrumento, no Edital e na legislação aplicável, a alienação é celebrada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores ao cumprimento das condições assumidas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO



15.1. Fica eleito o Foro da Comarca de São Miguel do Oeste/SC para dirimir as questões decorrentes deste instrumento que não puderem ser solucionadas administrativamente. E, por estarem de acordo, firmam o presente instrumento para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Guaraciaba/SC, ____ de _____ de 2026.



Assinado digitalmente por:
DOMINGOS MARCON
***.307.679-**
29/10/2026 10:17:18

DOMINGOS MARCON
Prefeito Municipal
MUNICÍPIO DE GUARACIABA/SC

ARREMATANTE

CPF/CNPJ nº _____

DECLARO que sou Gestor do presente Contrato, recebi uma cópia e estou incumbindo de fiscalizar o cumprimento deste contrato.

Cristian Fabiano Fontoura
Gestor do Contrato

DECLARO que sou Fiscal do presente Contrato, recebi uma cópia e estou incumbindo de fiscalizar o cumprimento deste contrato.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX
Fiscal do Contrato

