



**TERMO DE REFERÊNCIA**

[Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XXIII](#) c/c [art. 40, § 1º](#)

**1. Definição do objeto, preço mínimo:**

Item	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	VALOR
<b>LOTE 01</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 526 (matrícula nº 21.484), com área superficial de um mil e duzentos e sessenta metros e vinte e seis decímetros quadrados (1.260,23m<sup>2</sup>), localizado na esquina das Ruas nº 05 e 06, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, , com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 30,00 metros, com parte da lote rural nº46, de Aldocir Antonio Dallacorte-ME (matrícula nº 17.752); ao sul, em 30,00, metros, com a Rua nº05; a leste, em 42,07 metros, com a Rua nº06; e a oeste, em 41,95 metros com o lote urbano nº02, quadra nº 526(matrícula nº 21.485).</b></p> <p>Avaliação mercadológica: <b>R\$ 400.000,00</b> (Quatrocentos mil reais)</p>	<b>R\$ 400.000,00</b>
<b>LOTE 02</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.493) com área superficial de um mil novecentos e sessenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (1.962,67m<sup>2</sup>), localizado no lado ímpar da Ruas nº 05, distante pelo lado direito 40,00 metros da Rua nº 07, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 39,25 metros, com a Rua nº05; ao sul, em 39,25 metros, com parte do lote urbano nº03, da quadra nº527 (matrícula nº21.495); a leste, em 50,00metros, com o lote urbano nº02, da quadra nº527 (matrícula nº 21.494); e a oeste, em 50,00 metros, com parte do lote rural nº 46, de Marte Madeiras Ltda (matrícula nº 17.598).</b></p> <p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.494), localizado nas esquinas das Ruas nº 05 e 07, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, com área superficial de dois mil metros quadrados (2.000m<sup>2</sup>), com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 40,00 metros, com a Rua nº05; ao sul, em 40,00 metros, com parte do lote urbano nº03, da quadra nº527 (matrícula nº21.495); a leste, em 50,00metros, com a Rua nº07; e a oeste, em 50,00 metros, com o lote urbano nº01, da quadra nº527 (matrícula nº 21.493).</b></p> <p>Avaliação mercadológica total dos lotes: <b>R\$ 1.165.000,00</b> (Um milhão, cento e sessenta e cinco mil reais)</p>	<b>R\$1.165.000,00</b>
<b>LOTE 03</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 10, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº 28.244), (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado esquerdo, 94,50 metros da Rua Angela Rossi Sabini, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC, com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75 m<sup>2</sup>), com as seguintes medidas e confrontações: a noroeste, em 13,50</b></p>	<b>R\$ 330.000,00</b>



	<p>metros, com Rua Rita Sorgato; a sudeste, em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a nordeste, em 22,50 metros, com o lote urbano n° 11; e a sudoeste, em 22,50 metros, com o lote urbano n° 09.</p> <p><b>LOTE URBANO N° 11, DA QUADRA N° 868, (matrícula n° 28.245)</b>, (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 106,00 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m<sup>2</sup>)</b>, com as seguintes medidas e confrontações: a noroeste, em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato; a sudeste, em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a nordeste, em 22,50 metros, com o lote urbano n° 12; e a sudoeste em 22,50 metros com lote urbano n° 10</p> <p><b>LOTE URBANO N° 12, DA QUADRA N° 868, (matrícula n° 28.246)</b>, (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 92,50 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m<sup>2</sup>)</b>, com as seguintes medidas e confrontações: a noroeste, em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato, a sudeste, em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a nordeste, em 22,50 metros, com o lote urbano n° 13; e a sudoeste, em 22,50 metros, com o lote urbano n° 11.</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais).</p>	
<b>LOTE 04</b>	<p><b>TERRENO URBANO (matrícula n° 28.598)</b>, (destinado à área institucional), localizado na Estrada Municipal, Vila Diadema, distante, pelo lado direito, 485,77 metros da via marginal à BR-282, perímetro urbano da Cidade de Xaxim-SC, <b>com a área superficial de três mil trezentos e quarenta metros quadrados (3.340,00m<sup>2</sup>)</b>, oriundo de parte do lote rural n° 46 e por uma área s/n°, com as seguintes medidas e confrontações: a nordeste, em 49,09 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula n°28.599); a sudeste, em 51,22 metros, com o lote urbano n° 08 (matrícula n° 28.597); a sudoeste, nas distâncias de 31,68 e 39,19 metros, com a Estrada Municipal que liga a Vila Diadema à Cidade de Xaxim (matrícula n° 27.229), e a noroeste, nas distâncias de 50,90 e 21,62 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula n° 28.599)</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais).</p>	<b>R\$ 460.000,00</b>
<b>LOTE 05</b>	<p><b>LOTE URBANO N° 14, DA QUADRA N° 88, (matrícula n° 30.610)</b>, situado no par da Rua Pedro Lunardi, distante, pelo lado esquerdo, aproximadamente 32,00 metros da Rua Farrapos, Bairro Alvorada, Xaxim-SC, <b>com a área superficial</b></p>	<b>R\$ 500.000,00</b>



	<p><b>de quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (582,67m<sup>2</sup>)</b>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 38,75 metros, com os lotes n<sup>os</sup> 15, 16 e parte do lote n<sup>o</sup> 17; ao sul, em 38,94 metros, com o lote n<sup>o</sup> 13 (matrícula n<sup>o</sup> 24.547); a leste, em 15,00 metros, com a Rua Pedro Lunardi; e a oeste, em 15,00 metros, com o lote n<sup>o</sup> 07. Inscrição imobiliária: n<sup>o</sup> 2.3.0017.0110.0.000. Cadastro imobiliário: n<sup>o</sup> 1.605.</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).</p>	
<b>LOTE 06</b>	<p><b>TERRENO URBANO</b> (área institucional), (<b>matrícula n<sup>o</sup> 31.068</b>), localizado no lado par da Avenida Plínio Arlindo de Nês, distante, pelo lado esquerdo, 318,72 metros da Rua Santo Antônio, Bairro Germânico, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de quatrocentos e vinte metros quadrados (420,00m<sup>2</sup>)</b>, constituído por parte das chácaras n<sup>os</sup> 03, 07 e 08, com as seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice M-07H, localizado ao norte do imóvel, com coordenadas, Datum SIRGAS 2000, N-7.016.138,7616m e E- 348.297,9680m; deste segue com azimute de 148°43'00* e distância de 12,00 metros, confrontando com a Avenida Plínio Arlindo de Nês, até o vértice M-08, de coordenada N-7.016.128,5058m, e E-348.304,1995m; deste segue com azimute de 239°16'46* e distância de 35,00 metros, confrontando com parte das chácaras n<sup>os</sup> 02 e 06 (matrícula n<sup>o</sup> 17,535), até o vértice M-07F, de coordenada N-7.016.110,6251m, e E- 348.274,1097m; deste segue com azimute de 328°43'00* e distância de 12,00 metros, confrontando com a área ora desmembrada (matrícula n<sup>o</sup> 31.067), até o vértice M-07G, de coordenada N-7.016.120,8810m, e E-348.267,8781m; Finalmente do vértice M-07G, segue até o vértice M-07H, confrontando com a área ora desmembrada (matrícula n<sup>o</sup> 31.067), com azimute de 59°16'46", e distância de 35,00 metros, fechando assim o perímetro acima descrito. Confrontações com os pontos colaterais: a noroeste, em 35,00 metros, com a área desmembrada - parte das chácaras n<sup>os</sup> 03, 07 e 08 (matrícula n<sup>o</sup> 31.067), a sudoeste, em 12,00 metros, com a área desmembrada (matrícula n<sup>o</sup> 31.067); a nordeste, em 12,00 metros, com a Avenida Plínio Arlindo de Nês, e a sudeste, em 35,00 metros, com parte das chácaras n<sup>os</sup> 02 e 06 (matrícula n<sup>o</sup> 17.535). Inscrições imobiliárias: n<sup>os</sup> 4.5.0042.0393.1.001 e 4.3.0039 0150.0.001. Cadastros imobiliários: n<sup>os</sup> 3.991 e 3.949.</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais).</p>	<b>R\$ 390.000,00</b>

## 2. Fundamentação da contratação:

2.1 A fundamentação está prevista no ETP do processo com base no disposto na Lei Federal n<sup>o</sup>14.133/2021, Lei Ordinária Municipal n<sup>o</sup> 4.756/2025.

## 3. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto



3.1 Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto.

3.2 Como já mencionado os terrenos disponíveis as alienações serão disponibilizados por novo processo onde com o interesse de disponibilizar a vinda de empresas de grande porte foi optado pela junção de alguns imóveis para que empresas de grande porte tenham interesse em investir na cidade. Trazendo com isso um retorno expressivo ao município e a população.

3.3 O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.

#### **4. Requisitos da contratação**

4.1 Poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas, que não se enquadrem como impedidas, nos termos do art 14, da Lei 14.133/21.

4.2 A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 14.133 e alterações.

4.3 A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições do Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

4.4 Ressaltamos que o bem imóvel corresponde a área localizada na zona industrial do município, com suas dimensões e localizações estabelecidas na Lei Ordinária Municipal nº 4.756/2025

4.5 Os imóveis são de propriedade do Município de Xaxim, e encontram-se livres e desimpedidos.

4.6 A utilização dos mesmos pelos arrematantes, deverá obedecer a legislação municipal relativa ao zoneamento.

4.7 Por fim, o processo licitatório será conduzido por servidor designado como pregoeiro, sendo mais vantajoso e sem custos adicionais.

4.8 As empresas concorrentes devem cumprir as seguintes exigências mínimas para habilitarem a sua participação:

**Requisitos a serem comprovados pelo licitante interessado na fase de habilitação, antes da etapa de lances:**

<b>Item</b>	<b>Objeto</b>	<b>Requisitos</b>
<b>LOTE 01</b>	<b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 526 (matrícula nº 21.484), com área superficial de um mil e duzentos e sessenta metros e vinte e seis decímetros quadrados (1.260,23m<sup>2</sup>)</b>	<b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b> a) 2º ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados; b) 3º ano: mínimo 10 empregos diretos comprovados; c) 5º ano: mínimo 12 empregos diretos comprovados. <b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início</b>



		<p>das atividades, deverá ser de no mínimo <b>R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m²):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<b>LOTE 02</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.493) com área superficial de um mil novecentos e sessenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (1.962,67m²)</b></p> <p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.494), com área superficial de dois mil metros quadrados (2.000m²)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2º ano: mínimo 15 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3º ano: mínimo 30 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5º ano: mínimo 40 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo <b>R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)</b></b></p> <p><b>III - Área construída (m²):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<b>LOTE 03</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 10, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº 28.244), com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75 m²)</b></p> <p><b>LOTE URBANO Nº 11, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº 28.245), com a área</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2º ano: mínimo 02 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3º ano: mínimo 04 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5º ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos)</b></p>



	<p><b>superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m<sup>2</sup>)</b> <b>LOTE URBANO N° 12, DA QUADRA N° 868, (matrícula nº 28.246), com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m<sup>2</sup>)</b></p>	<p>nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo <b>R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m<sup>2</sup>):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<p><b>LOTE 04</b></p>	<p><b>TERRENO URBANO (matrícula nº 28.598), com a área superficial de três mil trezentos e quarenta metros quadrados (3.340,00m<sup>2</sup>)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2° ano: mínimo 08 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3° ano: mínimo 16 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5° ano: mínimo 16 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m<sup>2</sup>):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<p><b>LOTE 05</b></p>	<p><b>LOTE URBANO N° 14, DA QUADRA N° 88, (matrícula nº 30.610), com a área superficial de quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (582,67m<sup>2</sup>)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2° ano: mínimo 04 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3° ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5° ano: mínimo 08 empregos diretos comprovados.</p>



		<p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos)</b> nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo <b>R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m<sup>2</sup>):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<b>LOTE 06</b>	<p><b>TERRENO URBANO</b> (matrícula nº 31.068), com a área superficial de quatrocentos e vinte metros quadrados (420,00m<sup>2</sup>)</p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos</b> nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</p> <p>a) 2º ano: mínimo 02 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3º ano: mínimo 04 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5º ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos)</b> nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo <b>R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m<sup>2</sup>):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>

**5. Gestão do contrato e fiscalização:**

5.1 O gestor da contratação será o Sr. Alberto Antônio Grasel, Secretário de Administração, finanças e Desenvolvimento Econômico.

5.2 Fiscal de contrato: Leonardo de Lima - Matrícula 11694

**6. Forma e critérios de seleção do arrematante.**



6.1 Poderá participar do processo licitatório, leilão do tipo maior lance ou oferta, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021 e que ofereça maior lance, igual ou superior ao valor de avaliação.

6.2 O licitante interessado em participar do leilão eletrônico deverá se credenciar previamente no sistema eletrônico, dentro do prazo previsto no edital.

#### **7. Estimativas do valor da contratação:**

7.1 Os preços iniciais dos bens imóveis foram estabelecidos na Lei Ordinária Municipal Nº 4.669/2023, e constam deste anexo, e os finais serão definidos através do maior lance ou oferta proposta entre os arrematantes.

#### **8. Modelo de execução do objeto, que consiste na definição de como o contrato deverá produzir os resultados pretendidos desde o seu início até o seu encerramento**

8.1 A empresa deverá cumprir com as exigências conforme edital, tendo sua comprovação registrada no 2º, 3º e 5º ano de alienação.

8.2 Após este período, tendo cumprido com as exigências a empresa deverá iniciar o pagamento do objeto no prazo máximo de mais 05 anos.

8.3 A partir do término do período de carência o COMPRADOR deverá efetuar o pagamento anual mínimo correspondente a 20% (vinte por cento) do valor ofertado pelo imóvel.

#### **9. Adequação orçamentária**

9.1 Não cabe ao presente objeto pois a forma de contratação será a alienação de bem imóvel não tendo despesas por parte do município, ficando com créditos em resultado desta.

#### **10. Da formalização do Instrumento Contratual**

10.1 A contratação dar-se-á por escritura pública de compra e venda, nos termos do art. 91, da Lei 14.133/21,

Xaxim, 12 de novembro de 2025

---

**Natana Betielen De Filtro**  
**Diretora de Departamento**