

## PREFEITURA MUNICIPAL DE FLORIANÓPOLIS

### EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 296/SMLCP/SULIC/2025

#### LICITAÇÃO DO TIPO MAIOR LANCE

O Município de Florianópolis, através da Secretaria Municipal de Licitações, Contratos e Parcerias, torna público que no local, data e horário indicados no item “1” do presente edital, será realizada licitação, na modalidade **LEILÃO ELETRÔNICO, do tipo maior lance**, para alienação de bens indicados neste edital, a ser conduzido pelo leiloeiro administrativo, nomeado pela Portaria XXX/SMLCP/2025, em conformidade com Decreto Municipal nº 24.597/2023, Decreto Municipal nº 24.954/2023, Lei Municipal nº 10.774/2021 e a Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021 e suas alterações, bem como as condições abaixo:

#### 1. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO

##### 1.1. LOCAL:

1.1.1. O leilão eletrônico ocorrerá pelo **por meio do endereço eletrônico** <https://wbc.pmf.sc.gov.br/default.aspx>, mediante cadastro, conforme item 4 deste Edital.

1.1.2. Informações adicionais, relativas ao leilão, serão prestadas pelo leiloeiro administrativo Administrativo, por meio do e-mail [gerencialicitacao@pmf.sc.gov.br](mailto:gerencialicitacao@pmf.sc.gov.br) e/ou no(s) telefone(s): (48) 3216-0208

##### 1.2. DATA E HORÁRIO:

1.2.1. **Dia e Horário de Início de inclusão de propostas:** 01/10/2025, às 18h.

1.2.2. **Dia e Horário limite para inclusão de propostas:** 22/10/2025, às 10h. Início da sessão de lances: 22/10/2025, às 10h01min.

1.3. O encerramento do leilão se dará somente após apregoação de todos os Imóveis previstos em Edital, cabendo aos participantes o acompanhamento até a finalização oficial do(s) item/imóvel(s) pelo sistema.

- 1.4. O prazo fixado para abertura do leilão e envio de lances, não será inferior a 15 (quinze) dias úteis, contado a partir da data de divulgação do edital, conforme previsto no inciso III, do art. 55, da Lei nº 14.133/2021.

## 2. DO OBJETO

- 2.1. O objeto do presente leilão é a alienação do Imóvel indicado na Lei Municipal nº 10.774/2021, art. 1º, inciso V, situado na Rua Cel. Ivan Dentice Linhares, Bairro Coqueiros, com área de 2.904,00 m², de propriedade do Município de Florianópolis, cuja descrição sucinta encontra-se no **Termo de Referência**, parte integrante deste Edital, no qual constam informações sobre o valor de avaliação, do lance inicial de cada imóvel, localização e respectivos períodos, horários e contatos para visitação.
- 2.2. A descrição do imóvel se sujeita a esclarecimentos no curso do leilão para eliminação de distorções, acaso verificadas.
- 2.3. O imóvel será leiloado no estado e condições de conservação e ocupação que se encontram, e sem garantia, não cabendo ao leiloeiro administrativo, a responsabilidade por qualquer problema ou defeito que venha a ser constatado posteriormente, na constituição, composição ou funcionamento, pressupondo-se, a partir do oferecimento de lances, o conhecimento das características e situação dos imóveis, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito dele(s) qualquer reclamação ou desistência posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas.
- 2.4. As dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, consagrando o arrematante o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o arrematante concorda que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir o complemento da área, cancelamento da arrematação, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço.

- 2.5. É de inteira responsabilidade do adquirente a tomada das medidas necessárias para sua regularização, desocupação e notadamente aquelas eventualmente necessárias para o registro do contrato de compra e venda.
- 2.6. As eventuais imagens relacionadas ao(s) imóvel(is), visualizadas no endereço eletrônico de leilão, terão o único fim de subsidiar o exame referido no item 3 deste Edital, não servindo de parâmetro para demonstrar o estado e conservação do objeto a ser leiloado, e não gerarão aos participantes qualquer direito à indenização ou ressarcimento decorrentes de avaliação do(s) imóvel(is) a partir das imagens divulgadas.
- 2.7. Cabe ao arrematante a responsabilidade pelo adequado cumprimento das normas de saúde pública, meio ambiente, segurança pública ou outras, cabendo-lhe observar eventuais exigências relativas a análises, inspeções, autorizações, certificações e outras previstas em normas ou regulamentos.
- 2.8. Os arrematantes ficam responsáveis pelas consequências advindas da inobservância das restrições de cada item, caso haja, quanto ao seu uso, finalidade e/ou destino.

### **3. DA VISITA TÉCNICA**

- 3.1. O(s) imóvel(is) por tratarem-se de bens inservíveis à municipalidade poderá(ão) ser visitado(s) e examinado(s) de segunda-feira a sexta-feira das 9h às 16h, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Diretoria de Patrimônio Municipal, pelo e-mail: [dirpatrimonio.gapre@pmf.sc.gov.br](mailto:dirpatrimonio.gapre@pmf.sc.gov.br).
- 3.2. O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.
- 3.3. A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

- 3.4. A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinado, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel nos termos do item 2, independente da realização de visita.
- 3.5. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do imóvel e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

#### **4. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO**

- 4.1. A participação no leilão das pessoas físicas ou jurídicas, ou seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato com poderes específicos à participação neste certame, implica, por parte dos licitantes, a inexistência de fato impeditivo para licitar ou contratar com a Administração, que possui o pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes do edital e é responsável pelas transações que forem efetuadas no sistema diretamente ou por seu representante, assumindo como firmes e verdadeiras.
- 4.2. A participação no leilão realizado na forma eletrônica, em quaisquer de suas fases, implica responsabilidade legal do licitante e presunção de sua capacidade técnica ou infraestrutura tecnológica para realização das operações e transações inerentes ao certame, ainda que representado por intermédio de procurador.
- 4.3. Os interessados em participar do leilão deverão obter o "login" e "senha" no site <https://wbc.pmf.sc.gov.br/default.aspx>, antes do dia e horário previsto para início do certame. O "login" e "senha" possibilita acesso a realização de lances em conformidade com as disposições deste Edital.
- 4.4. A disponibilização dos acessos aos licitantes para lances virtuais (via internet), bem como toda tecnologia da informação empregada para a realização do leilão virtual, é de inteira responsabilidade do Município de Florianópolis.

- 4.5. Maiores informações acerca do cadastro no sistema podem ser obtidas através do endereço eletrônico [gerenciallicitacao@pmf.sc.gov.br](mailto:gerenciallicitacao@pmf.sc.gov.br) , informado no item 1 deste Edital.
- 4.6. Não será permitida a participação de um mesmo representante legal e/ou procuradores para mais de um licitante na disputa do bem. O representante legal não poderá estar impedido de licitar e contratar com a administração nos termos do que dispõe o art. 14, incisos III, IV, V e VI, da Lei nº 14.133, de 2021 e/ou sancionadas com as penas previstas nos incisos III ou IV, do artigo 156, da Lei nº 14.133/2021.
- 4.6.1. Desta licitação pública (leilão) não poderão participar os servidores públicos municipais de Florianópolis e leiloeiro administrativo, bem como os respectivos parentes consanguíneos ou afins, consoante o estabelecido no §1º, do art. 9º, da Lei nº. 14.1333/21, e as pessoas que se encaixam nas hipóteses do art. 890, do Código de Processo Civil.
- 4.7. Do mesmo modo, não poderão participar pessoas físicas e jurídicas impedidas de licitar e contratar com a administração nos termos do que dispõe o art. 14, incisos III, IV, V e VI, da Lei nº 14.133, de 2021, e/ou sancionadas com as penas previstas nos incisos III ou IV, do artigo 156, da Lei nº 14.133/2021.
- 4.8. Não poderão participar do leilão pessoas jurídicas que empreguem menores de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre ou menor de dezesseis anos, em qualquer trabalho, salvo na condição de aprendiz, a partir de quatorze anos, nos termos do inciso XXXIII, do art. 7º, da Constituição Federal.

## **5. DOS LANCES**

- 5.1. Os interessados em participar do leilão poderão fazê-lo através de oferta de lances na modalidade exclusivamente ELETRÔNICA, no endereço eletrônico <https://wbc.pmf.sc.gov.br/default.aspx>, por meio de acesso identificado, na data e horário estabelecidos no item 1, deste Edital.
- 5.2. A partir da publicação do edital de leilão e após estar com "login" e "senha" habilitados a participar, o interessado poderá enviar lance(s) antecipadamente

à sessão pública, no(s) item/imóvel(s) de seu interesse, deixando-o(s) registrado(s) no sistema.

- 5.2.1. No caso de haver lances já ofertados no momento do início do leilão serão respeitados os lances já registrados, e seguir-se-á o leilão pelo último lance registrado, considerando-se vencedor o licitante que houver apresentado a maior oferta.
- 5.2.2. Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado antecipadamente, conforme subitem 5.2 deste Edital.
- 5.2.3. Os lances virtuais (via internet) ofertados antecipadamente pelos licitantes, previamente cadastrados no site [wbc.pmf.sc.gov.br](http://wbc.pmf.sc.gov.br) conforme subitem 5.2, deste Edital, terão validade apenas para o dia e horário do leilão.
- 5.3. Cabe ao licitante acompanhar as operações no sistema, sendo de sua responsabilidade o ônus decorrente da perda do negócio pela inobservância de quaisquer mensagens emitidas pela Administração ou por sua desconexão, funcionamento do computador, incompatibilidade de software ou quaisquer outras ocorrências. Desse modo, o interessado assume os riscos oriundos de falhas ou impossibilidades técnicas, não sendo cabível qualquer reclamação posterior.
- 5.4. Os interessados efetuarão sucessivos lances eletrônicos, a partir do VALOR MÍNIMO definido para cada imóvel de acordo com o **Termo de Referência** deste Edital, considerando-se vencedor o licitante (comprador) que houver apresentado a MAIOR LANCE POR IMÓVEL.
  - 5.4.1. O licitante somente poderá oferecer valor superior ao último lance por ele ofertado e registrado pelo sistema.
  - 5.4.2. O licitante poderá oferecer lances sucessivos, desde que superior ao último por ele ofertado e registrado pelo sistema.
  - 5.4.3. Não serão aceitos dois ou mais lances de mesmo valor, ainda que de licitantes distintos, registrando-se no sistema aquele que for recebido primeiro.

- 5.4.4. O valor de incremento dos lances será fixo e definido por imóvel no endereço eletrônico <https://wbc.pmf.sc.gov.br/default.aspx> e informado no **Termo de Referência**, não sendo aceitos valores inferiores e nem fracionados.
- 5.4.5. O licitante será imediatamente informado, pelo sistema, do recebimento de seu lance.
- 5.4.6. Na hipótese de o sistema eletrônico se desconectar, para o leiloeiro administrativo, no decorrer da etapa de envio de lances da sessão pública, mas permanecer acessível aos licitantes, os lances continuarão sendo recebidos, sem prejuízo dos atos realizados.
- 5.4.7. Caso a desconexão do sistema eletrônico persistir por tempo superior a 10 (dez) minutos para o leiloeiro administrativo, nos termos do subitem 5.4.6, a sessão pública deverá ser suspensa e reiniciada somente decorridas 24 (vinte e quatro) horas úteis após a comunicação do fato aos participantes, no sítio eletrônico utilizado para divulgação.
- 5.5. O(s) item(ns) leiloados terão horário de fechamento dado pelo sistema.
- 5.6. Uma vez aceito o lance, não se admitirá, em hipótese alguma, a sua desistência por qualquer das partes, ficando o participante sujeito às penalidades previstas na Lei nº 14.133/21.
- 5.7. Será considerado vencedor o lance ou proposta que, atendendo às exigências deste Edital, apresentar maior oferta, em reais.
- 5.8. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante dentro do prazo estabelecido, o leiloeiro administrativo examinará o lance imediatamente subsequente, na ordem de classificação, desde que o valor não seja inferior ao lance mínimo informado no **Termo de Referência** deste Edital.
- 5.8.1. Caso o 2º colocado não tenha interesse na arrematação, o **Imóvel** será incluído em leilão posterior.
- 5.8.2. No caso do **Imóvel** arrematado por licitante que não atende a requisitos de qualificação previstas neste Edital, deverá ser adotado os procedimentos previstos nos subitens 5.8. e 5.8.1.
- 5.8.3. Para os demais casos em que o **Imóvel** restar **fracassado**, o leiloeiro administrativo poderá reabrir prazo de 08 (oito) dias **úteis** para lances, por

valor não inferior ao lance mínimo informado no **Termo de Referência** deste Edital.

- 5.8.4. Na hipótese de haver apenas 1 (um) licitante, arrematando o imóvel e não realizando o seu pagamento dentro do prazo estabelecido ou não atendendo aos requisitos de qualificação previstas neste Edital, será adotado o procedimento do subitem 5.8.3.
- 5.8.5. Na hipótese de imóvel **deserto (sem lances)**, o leiloeiro administrativo poderá reabrir prazo de 08 (oito) dias **úteis** para lances, contados a partir da data de encerramento do leilão, prevista no subitem 1.2.2., por valor não inferior ao lance mínimo informado no **Termo de Referência** deste Edital.
- 5.8.6. Fica estabelecido que o valor entre os lances no leilão será de no mínimo R\$1.000,00 (um mil reais). Todos os participantes deverão iniciar suas ofertas a partir do valor de referência, descritos no Na hipótese de imóvel **deserto (sem lances)**, o leiloeiro administrativo poderá reabrir prazo de 08 (oito) dias **úteis** para lances, contados a partir da data de encerramento do leilão, prevista no subitem 1.2.2., por valor não inferior ao lance mínimo informado no **Termo de Referência** deste Edital.
- 5.8.7. , sendo vedados lances inferiores ao valor estabelecido. Cada novo lance deverá ser superior ao lance anterior, respeitando-se os incrementos mínimos determinados pelo leiloeiro durante o processo de arrematação.
- 5.8.8. Caso não sejam apresentados lances a partir do valor de referência estipulado, o bem objeto do leilão poderá ser retirado do certame ou ter seu valor reavaliado, a critério do leiloeiro. Em hipótese alguma serão aceitos lances ou negociação fora dos termos estabelecidos neste edital.

## **6. DA ARREMATAÇÃO**

- 6.1. No ato de arrematação, para cada imóvel, por **lance virtual** (via internet), o sistema de leilões emitirá ata circunstanciada com a identificação do licitante arrematante, com o valor do imóvel arrematado.

- 6.2. É de responsabilidade dos arrematantes acompanhar no sistema de leilões, no endereço eletrônico <https://wbc.pmf.sc.gov.br/default.aspx>, os imóveis arrematados a fim de que sejam realizados os procedimentos de pagamento e assinatura do contrato de compra e venda.
- 6.3. As documentações (carta de arrematação e/ou contrato de compra e venda) serão emitidas em nome do arrematante, não se admitindo, em hipótese alguma, a interferência de terceiros ou troca de nomes.
- 6.4. O ARREMATANTE **não poderá desistir da compra** sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, sujeito às sanções previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das penalidades previstas neste Edital.
- 6.5. O ARREMATANTE deverá obrigatoriamente enviar para ao leiloeiro administrativo, no ato da arrematação, para fins de assinatura do contrato de compra e venda, documentos digitalizados conforme relacionados a seguir:
- 6.5.1. Se pessoa física:
- a) RG (arrematante e cônjuge);
  - b) CPF/MF (arrematante e cônjuge);
  - c) Certidão de Casamento e Pacto Antenupcial, se houver;
  - d) Comprovante de residência atualizado com endereço completo (arrematante e cônjuge) - *exemplo: contas de consumo e correspondências de instituições financeiras.*
- 6.5.2. Se pessoa jurídica:
- a) Cartão do CNPJ;
  - b) Estatuto ou Contrato Social e respectivas alterações comprobatórias da sua capacidade de representação legal, com expressa previsão dos poderes para exercício de direitos e assunção de obrigações;
  - c) Em caso de administrador eleito em ato apartado, deverá ser apresentada ata de reunião ou assembleia em que se deu a eleição, bem como a documentação dos representantes legais da empresa (RG e CPF/MF) e prova de representação (ex. Procuração/Ata de Eleição);

- d) Certidão Negativa de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica ou de execução patrimonial expedida no domicílio da pessoa física;
- e) Certidões Negativas de débitos tributários perante União, Estado e Município, previdenciários e trabalhistas.

6.5.3. Se arrematante Estrangeiro: além da apresentação da documentação indicada nos subitens 6.5.1. ou 6.5.2., deverá:

- a) Comprovar sua permanência legal no país;
- b) Apresentar comprovante de residência;
- c) Bem como atender a todos os requisitos legais que tratem da matéria, não podendo alegar, em hipótese alguma, desconhecimento da legislação brasileira que disciplina o assunto.

6.5.4. Se menor de 18 (dezoito) anos: além da apresentação da documentação indicada no subitem 6.5.1., só poderá adquirir imóvel se emancipado ou assistido/ representado por seu representante legal.

6.5.5. Se procurador:

- a) Procuração pública ou particular com firma do outorgante reconhecida em cartório, com outorga de poderes para formular lances e praticar quaisquer atos pertinentes ao leilão.

6.5.5.1. A procuração por instrumento particular deverá ser encaminhada acompanhada de cópia autenticada, do respectivo contrato ou estatuto social, consolidados ou com alterações em vigor, e da ata de eleição da diretoria em exercício, se for o caso.

6.5.5.2. Não se admitirá substabelecimento caso o mesmo seja proibido no instrumento de procuração, ressalvada a hipótese de ratificação expressa do próprio licitante, que retroagirá à data do ato. O substabelecimento deverá ter a(s) firma(s) do(s) outorgante(s) reconhecida(s) em cartório.

6.5.6. Os documentos enviados pelo ARREMATANTE no momento da arrematação serão juntados ao processo licitatório.

## **7. DO PAGAMENTO**

- 7.1. O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda dos imóveis é o constante no item 2 do termo de referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra. O licitante vencedor, no prazo de até 5 (cinco) dias após a adjudicação da venda, deverá realizar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura do Contrato de Compra e Venda, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a convocação do licitante vencedor para este fim.
- 7.1.1. Em caso de constatação de falha de sistemas que impossibilite pagamento bancário, o arrematante deverá comunicar, imediatamente, ao leiloeiro administrativo, por intermédio do e-mail informado no subitem 1.1.2. deste Edital, relatando, de forma completa e clara, a irregularidade constatada.
- 7.1.1.1. O leiloeiro administrativo, após confirmação da falha apontada, adotará as providências necessárias e o prazo para o arrematante efetuar o pagamento se iniciará após a correção na falha do sistema responsável pela emissão do boleto de pagamento e/ou pagamento bancário.
- 7.2. O arrematante realizará o pagamento por Documento de Arrecadação Municipal - DAM, conforme código específico, ou documento alternativo a ser definido pelo Município, conforme disposto no item 7.1.
- 7.3. Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins, ou qualquer outra forma que não a prevista neste Edital.
- 7.4. Em nenhuma hipótese o prazo para pagamento será prorrogado, salvo em casos fortuitos ou de força maior.
- 7.5. Caso o arrematante não execute o pagamento, dentro do prazo estabelecido, perderá o direito de aquisição do imóvel e estará sujeito às sanções previstas

neste Edital e o leiloeiro administrativo tomará as providências previstas no subitem 5.8. deste Edital.

- 7.6. Após a confirmação do pagamento, será lavrada a respectiva nota de venda/nota de arrematação em leilão (recibo definitivo/fatura de leilão), discriminando o valor de venda (arrematação).
- 7.7. O arrematante (comprador) assume inteira responsabilidade, tanto na esfera cível quanto na penal, relativamente às perdas e danos ocasionados em decorrência de eventual devolução de cheques dados em pagamento ou outra forma de pagamento que não se efetive, ensejando o ajuizamento do devido processo legal.

## **8. DA ATA**

- 8.1. Encerrado o leilão, será lavrada ata circunstanciada, assinada pelo leiloeiro administrativo Administrativo, na qual figurarão os imóveis vendidos, o valor de arrematação, os imóveis não vendidos, bem como a correspondente identificação dos arrematantes e os trabalhos desenvolvidos na licitação, em especial os fatos relevantes.

## **9. DA HOMOLOGAÇÃO**

- 9.1. O leilão deverá ser homologado assim que concluída a fase de lances, superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida neste Edital.

## **10. DAS PENALIDADES**

- 10.1. Todas as pessoas físicas e jurídicas que participarem do leilão estarão sujeitas às sanções, às penas, às condições e aos prazos previstos na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

- 10.2. Após a aceitação do lance, o arrematante firma o compromisso de cumprir as etapas de aquisição do(s) imóvel(is), que se encerram com a assinatura do contrato de compra e venda e dos respectivos documentos de transferência, quando houver.
- 10.3. A recusa injustificada do arrematante em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos imóveis arrematados.
- 10.4. O licitante/arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:
- I. dar causa à inexecução parcial do leilão;
  - II. dar causa à inexecução parcial do leilão que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - III. dar causa à inexecução total do leilão;
  - IV. deixar de entregar a documentação exigida para o leilão;
  - V. não realizar o pagamento do objeto arrematado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
  - VI. não entregar a documentação exigida na arrematação e no recolhimento do objeto arrematado, quando convocado dentro dos prazos de pagamento e recolhimento do objeto arrematado;
  - VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto arrematado sem motivo justificado;
  - VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o leilão ou prestar declaração falsa durante o leilão ou recolhimento do objeto arrematado;
  - IX. fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na arrematação/pagamento do objeto arrematado/recolhimento do objeto arrematado;
  - X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

- XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
  - XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.
- 10.5. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no subitem 10.4. deste Edital as seguintes sanções:
- I. advertência;
  - II. multa;
  - III. impedimento de licitar;
  - IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 10.5.1. Na aplicação das sanções previstas no subitem 10.5. deste Edital, serão considerados:
- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II. as peculiaridades do caso concreto;
  - III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública.
- 10.6. A sanção de **advertência** prevista no inciso I do subitem 10.5. deste Edital, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa em que o licitante/arrematante der causa à inexecução parcial do leilão, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- 10.7. A sanção de **multa** prevista no inciso II do subitem 10.5. deste Edital, será de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel arrematado, e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no subitem 10.4. deste Edital.
- 10.7.1. Na aplicação das sanções de multa previstas nos subitens 10.7. deste Edital, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 10.8. A sanção de **impedimento de licitar**, prevista no inciso III do subitem 10.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 10.4.

deste Edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de participar de leilões da PMF, pelo prazo mínimo de 3 (três) meses e máximo de 6 (seis) meses.

- 10.8.1. Em caso de reincidência das infrações passíveis de penalidade de impedimento de licitar, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, o responsável ficará impedido de participar de leilões da PMF, pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 3 (três) anos.
- 10.9. A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, prevista no inciso IV do subitem 10.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 10.4. deste Edital, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido subitem que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção impedimento de licitar e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta **de todos os entes federativos**, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
- 10.9.1. A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** estabelecida no inciso IV do subitem 10.5. deste Edital será precedida de análise jurídica da Procuradoria Geral do Município.
- 10.10. A aplicação das sanções previstas nos incisos III (**impedimento de licitar**) e IV (**declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**) requerer a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido pela Controladoria geral do Município, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
- 10.10.1. O leiloeiro administrativo deverá encaminhar relatório sobre os fatos e as circunstâncias que podem ensejar **penalidade de impedimento de licitar e/ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, para análise e parecer da Controladoria geral do Município.
- 10.10.2. Nas hipóteses em que podem ensejar a penalidade de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, o leiloeiro administrativo deverá encaminhar parecer para o Fiscal e Gestão do Contrato, de forma a ser

encaminhado para análise jurídica, conforme previsto no subitem 10.9.1. deste Edital.

- 10.10.3. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela Controladoria geral do Município, o licitante/arrematante poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.
- 10.10.4. Serão indeferidas pela Controladoria Geral do Município, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.
- 10.10.5. Os atos previstos como infrações administrativas neste Edital ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.
- 10.11. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 10.5. deste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II (multa) do subitem 10.5. deste Edital.
- 10.12. O(s) ARREMATANTE(S) que não lavrar(em)/assinar(em) a Escritura de Compra e Venda nos prazos estabelecidos sujeita(m)-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

## **11. DAS IMPUGNAÇÕES, DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS E DOS RECURSOS**

- 11.1. Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o presente edital por irregularidades na aplicação da lei 14.133/21, devendo protocolar o pedido até **3 (três) dias úteis** antes da data de abertura do certame.
- 11.2. A impugnação deverá ser realizada por meio de endereço eletrônico, dirigida ao leiloeiro administrativo Administrativo, especificando a qual imóvel faz referência ou indicar que se refere ao Edital como um todo.

- 11.2.1. A impugnação relativa a questões específicas de um determinado imóvel não impedirá ou suspenderá o prosseguimento da licitação em relação aos demais, quando houver mais de um imóvel neste Edital.
- 11.2.2. A impugnação feita tempestivamente pelo licitante não o impedirá de participar do leilão até o trânsito em julgado da decisão a ela pertinente.
- 11.3. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.
- 11.4. Os pedidos de esclarecimentos referentes a este processo licitatório deverão ser enviados ao leiloeiro administrativo administrativo, até 03 (três) dias úteis anteriores à data designada para abertura da sessão pública, por meio de endereço eletrônico.
- 11.5. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame.
- 11.6. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.
- 11.7. As respostas às impugnações e os esclarecimentos prestados pelo leiloeiro administrativo administrativo serão incluídas nos autos do processo licitatório e estarão disponíveis para consulta por qualquer interessado.
- 11.8. Os recursos contra atos da administração, nos termos do art. 165 da Lei 14.133, de 2021, referentes ao julgamento das propostas, poderão ser interpostos no prazo de 03 (três) dias úteis contados da data de intimação ou de lavratura da ata.
- 11.9. Os recursos previstos no art. 165 da Lei nº 14.133, de 2021, deverão ser devidamente motivados e manifestadas por escrito, e enviado por meio do endereço eletrônico.
- 11.10. As impugnações, os pedidos de esclarecimentos e os recursos deverão ser encaminhados para o endereço eletrônico informado no subitem 1.1.2. deste Edital.

## **12. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

- 12.1. A Autarquia de Melhoramentos da Capital ou o leiloeiro administrativo Administrativo poderão, por motivos justificados, retirar do leilão qualquer um dos imóveis, situação que deverá ser devidamente justificada e consignada em ata.
- 12.2. Durante a realização do leilão, fica PROIBIDA A CESSÃO, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante.
  - 12.2.1. Os débitos sobre o imóvel objeto deste Edital estão descritos no **Termo de Referência**, cabendo aos interessados sua aferição e ao arrematante o seu pagamento, sem abatimento do valor arrematado, podendo, se for o caso, ingressar com ação regressiva contra os reais devedores.
- 12.3. Após a celebração do contrato de compra e venda, caberão ao arrematante as providências e o pagamento dos custos necessários à transferência do imóvel arrematado.
- 12.4. Correrá à conta do **adquirente** as despesas necessárias à lavratura da escritura, cartorárias, registro imobiliário, bem como tributos, laudêmio e outras legalmente exigíveis, inclusive a obtenção das guias e documentos necessários.
- 12.5. Autarquia de Melhoramentos da Capital e o leiloeiro administrativo Administrativo, não se enquadram na condição de fornecedores, intermediários, ou comerciantes, sendo aqueles, meros mandatários, ficando **EXIMIDOS de eventuais responsabilidades por defeitos ou vícios ocultos** que possam existir nos termos do art. 663 do Código Civil Brasileiro, bem como de qualquer **responsabilidade em caso de evicção** (art. 448 do Código Civil Brasileiro) e ou tributária, relativamente aos bens alienados (vendidos).
- 12.6. O arrematante deverá lavrar/assinar a Escritura de Compra e Venda, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento do contrato de compra e venda, e o descumprimento deste prazo incidirá em penalidade prevista neste Edital.
- 12.7. O arrematante deverá apresentar o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou

Acesso Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

- 12.8. A Autarquia de Melhoramentos da Capital e o leiloeiro administrativo Administrativo não são responsáveis pelo levantamento de eventual restrição imposta por lei de zoneamento e uso do solo, legislação ambiental, IBAMA, INCRA, FLORAM e ainda, das obrigações e dos direitos decorrentes das convenções e especificações de condomínio, quando e se houver, cabendo ao ARREMATANTE cientificar-se previamente de sua existência, obtendo informações atinentes e, se necessário, adotar as medidas necessárias à expedição de alvarás, atestados e demais documentos nos competentes órgãos públicos.
- 12.9. A Autarquia de Melhoramentos da Capital e o leiloeiro administrativo Administrativo poderão, no interesse público, revogar o leilão, parcial ou totalmente, devendo, no caso de ilegalidade, anulá-lo, a qualquer momento, em despacho fundamentado, quer de ofício, quer mediante fundamentada provocação de terceiros.
  - 12.9.1. Na hipótese de anulação, não terá o arrematante direito à restituição do valor pago, se houver, de qualquer forma, concorrido para a prática da ilegalidade.
  - 12.9.2. Da decisão anulatória ou do ato de revogação, referidos no subitem 12.10, caberá recurso no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados da data da intimação daqueles atos, o qual deverá ser interposto diretamente a Autarquia de Melhoramentos da Capital e ao leiloeiro administrativo Administrativo.
- 12.10. Os prazos aludidos neste edital só se iniciam e vencem em dias de expediente da PMF.
- 12.11. Não havendo expediente no dia marcado para o início do leilão, o mesmo será levado a efeito, no primeiro dia útil seguinte, mantidos, porém, o mesmo horário e local.
- 12.12. É facultado ao leiloeiro administrativo e à autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo.

12.13. Os casos omissos serão resolvidos pelo a Autarquia de Melhoramentos da Capital e pelo leiloeiro administrativo Administrativo, no prazo de até 10 (dez) dias úteis contados da data do apontamento da omissão.

12.14. O Edital e seu anexo poderão ser obtidos pelos interessados no site [www.wbc.pmf.sc.gov.br](http://www.wbc.pmf.sc.gov.br).

12.15. Fica eleito o foro da Comarca de Florianópolis/SC, para discussão de eventuais litígios oriundos desta licitação, com renúncia de qualquer outro, ainda que mais privilegiado.

12.16. Integram este Edital, para todos os fins e efeitos, os seguintes anexos:

ANEXO I - Termo de Referência

ANEXO II – Minuta de Contrato.

Florianópolis, 26 de setembro de 2025.

Katherine Schreiner

Secretaria Municipal de Licitações, Contratos e Parcerias

## **ANEXO I – TERMO DE REFERÊNCIA**

### **1. OBJETO**

1.1. Constitui objeto deste Termo de Referência a alienação do Imóvel indicado na Lei Municipal nº 10.774/2021, art. 1º, inciso V, situado na Rua Cel. Ivan Dentice

Linhares, Bairro Coqueiros, com área de 2.904,00 m<sup>2</sup>, de propriedade do Município de Florianópolis.

1.2. O imóvel, que se refere, será adquirido nas condições e no estado de conservação e ocupação em que se encontra.

1.3. A venda será em caráter "ad corpus", uma vez que a referência às dimensões do imóvel é simplesmente enunciativa, conforme §3º, art. 500, do Código Civil.

1.4. Conforme previsto no art. 6º, da Lei Municipal 10.774/2021, e alterações, a receita de capital derivada da alienação do terreno descrito no art. 1º, inciso V desta Lei será destinada, exclusivamente, ao regime próprio de previdência dos servidores públicos municipais, nos moldes do caput do art. 44, da Lei Complementar Federal nº 101, de 2000 – LRF e/ou na amortização de parcelas de operações de créditos, conforme previsão na Lei nº 11.336/2024.

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL POR ITEM

Item	Lei	Artigo	Inscrição Imobiliária	Endereço	Bairro	Matrícula	Área m <sup>2</sup> (*)	Valor de avaliação
5	10.774/2021	1º, V	51.68.071.1163.001-457	Cel. Ivan Dentice Linhares, s/n	Coqueiros	18.698	2.904,00	R\$ 11.462.170,36

(\*) Área registrada em matrícula, podendo ocorrer divergências em cadastro geométrico, passíveis de retificação posterior a cargo do comprador.

## 3. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

3.1. A licitação será regida nos termos da Lei Federal n.º 14.133/2021.

3.1.1 A venda do imóvel, objeto deste termo de referência, será pela modalidade leilão, conforme inciso XL, art. 6º, com critério de julgamento das propostas pelo maior lance, vide inciso V, do art. 33, da Lei Federal nº 14.133/2021.

3.1.2. A alienação do imóvel foi autorizada pela Lei Municipal nº 10.774, de 27 de janeiro de 2021, permitindo desafetar e alienar o imóvel objeto desta licitação, mediante a vinculação de receita de capital derivada de tal operação ao regime próprio de previdência dos servidores públicos municipais, e/ou na amortização de parcelas de operações de créditos.

3.1.3. Essa mesma Lei traz em seu art. 3º a obrigatoriedade de que a alienação seja feita por licitação na modalidade concorrência. Contudo, trata-se de instrumento normativo anterior à nova lei de licitações e contratos, Lei Federal nº 14.133/2021, de observância obrigatória pelo Município de Florianópolis, e que, em seu art. 76, inciso I, determina que a alienação de bens imóveis seja realizada na modalidade Leilão.

#### **4. JUSTIFICATIVA E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA VENDA**

4.1. A fundamentação da contratação encontra-se pormenorizada no Estudo Técnico Preliminar, apêndice deste Termo de Referência.

#### **5. CONDIÇÕES DA COMPRA**

5.1. O pagamento será efetuado somente à vista e o preço mínimo da venda do imóvel é o constante no item 2 deste Termo de Referência, admitindo-se somente pagamento em Reais (R\$), com recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, procedimento o qual correrá sob inteira e única responsabilidade do interessado na compra.

5.2. O licitante vencedor, no prazo de até 5 (cinco) dias após a homologação da venda, deverá realizar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura do Contrato de Compra e Venda, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a convocação do licitante vencedor para este fim.

5.3. É de inteira responsabilidade do adquirente a promoção das medidas necessárias para a obtenção de recursos provenientes de financiamento imobiliário. Recomenda-se ao interessado dirigir-se à respectiva instituição financeira com antecedência, a fim de se inteirar das condições, documentos necessários e prazos visando à contratação futura do crédito imobiliário.

5.4. Após o quinto dia após a convocação para assinatura do Contrato, não havendo a quitação integral do valor devido, o licitante vencedor perderá o direito de compra, bem como, perderá o valor dado como sinal e princípio de pagamento em favor do Município.

5.5. Os pagamentos deverão ser realizados por meio de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, conforme código específico, ou documento alternativo a ser definido pelo Município.

5.6. Não serão aceitos pagamentos por meio de Títulos da Dívida Pública ou Precatórios de qualquer natureza, FGTS, carta de crédito de consórcios e afins, ou qualquer outra forma que não a prevista neste Edital.

5.7. Independentemente de se utilizar recursos próprios ou provenientes de financiamento imobiliário, o adquirente somente será imitado na posse do imóvel após

a celebração do Contrato de promessa de compra e venda, conforme modelo previsto no Edital de Licitação, e pagamento integral do valor da proposta.

## **6. VALOR MÍNIMO DA PROPOSTA**

6.1. A proposta, a ser apresentada conforme regras constantes em Edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido.

6.2. Em atendimento ao que dispõe o art. 3º, §1º e §2º, da Lei Municipal 10.774/2021, procedeu-se à avaliação do bem a ser alienado, conforme documento anexo ao Estudo Técnico Preliminar.

6.3. O valor mínimo a ser admitido para fins de formação da proposta é o valor de avaliação do imóvel, de acordo com Laudo Técnico de Avaliação, conforme art. 4º, da Lei Municipal 10.774/2021.

## **7. JULGAMENTO**

7.1. Em conformidade com o art. 33, V, da Lei nº 14.133/2021, as propostas serão julgadas sob o critério de maior lance. Em caso de empate, será observado o disposto no art. 60, da mesma Lei.

## **8. VISITA TÉCNICA**

8.1. A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente Licitação é facultada ao licitante para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

8.2. A visita técnica poderá ser realizada de segunda-feira a sexta-feira, das 9:00 às 16:00 horas, até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Diretoria de Patrimônio Municipal, pelo e-mail: [dirpatrimonio.gapre@pmf.sc.gov.br](mailto:dirpatrimonio.gapre@pmf.sc.gov.br).

8.3. O licitante poderá ser representado por seus administradores, procuradores ou prepostos, que devem apresentar documento de identificação, procuração, carta de preposição ou outro documento hábil a comprovar o vínculo da pessoa indicada para a respectiva visita.

8.4. A visitação será limitada a um licitante por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

8.5. A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinado, pelo interessado, declaração de conhecimento do imóvel nos termos do item 2, independente da realização de visita.

8.6. Para todos os efeitos, considerar-se-á que o licitante tem pleno conhecimento do imóvel e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

## **9. TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL**

9.1. A posse do imóvel será transmitida ao comprador somente após a celebração do Contrato de promessa de compra e venda e pagamento integral do valor oferecido como proposta, conforme modelo previsto no Edital de Licitação.

9.2. Todos os tributos, incidentes ou que venham a incidir sobre o imóvel, com fato gerador a partir da data da homologação, serão de responsabilidade do comprador, mesmo que ainda lançados em nome do Município de Florianópolis ou de seus antecessores, devendo observar o prazo para transferência das titularidades, conforme previsto no Edital e na legislação vigente.

9.3. A escritura pública de compra e venda do imóvel deverá ser lavrada no Cartório de Notas indicado pelo vendedor, após a quitação do pagamento, devendo o comprador assinar a escritura no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis após comunicação prévia do Cartório.

9.4. A escritura pública de compra e venda do imóvel será levada à registro pelo comprador, no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da lavratura da escritura, arcando o comprador com todas as despesas para a lavratura e registro.

9.4.1. Sendo necessária a complementação de documentos ou informações, o Comprador deverá atender às exigências do Cartório de Registro de Imóveis no prazo máximo de 5 (cinco) dias após o recebimento da comunicação.

9.5. No prazo máximo de 10 (dez) dias após o registro da escritura perante o Cartório de Registro de Imóveis, o Comprador deverá solicitar a atualização cadastral do imóvel perante o Município de Florianópolis e a SPU, sendo o caso.

9.5.1. Sendo necessária a complementação de documentos ou informações, o Comprador deverá atender às exigências do Município e da SPU no prazo máximo

de 5 (cinco) dias após o recebimento da comunicação.

9.6. No prazo máximo de 10 (dez) dias após a realização das atualizações cadastrais a que se refere o item 9.5., o comprador deverá fornecer à Diretoria de Patrimônio Municipal cópia da respectiva escritura, da certidão da matrícula do imóvel e espelho cadastral municipal, atualizados em seu nome, e certidões na SPU, em sendo o caso.

9.7. Caberá ao comprador adotar todas as providências e o pagamento de quaisquer despesas e encargos referentes a esta transação, tais como: lavratura e registro de escritura, tributos, certidões e alvarás incidentes sobre o imóvel, desmembramentos de áreas, averbações e outras que se fizerem necessárias.

9.8. É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, antes que seja registrada a escritura pública de transferência do imóvel.

9.9. No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório.

## **10. OBRIGAÇÕES DO COMPRADOR**

São obrigações do Comprador:

10.1. realizar os devidos pagamentos conforme valor previsto na proposta vencedora, inclusive as multas, os tributos e demais despesas que incidirem sobre o imóvel.

10.2. após a lavratura da escritura pública de compra e venda, transferir o imóvel perante o competente Ofício de Registro de Imóveis, o Município e a SPU – este último, se for o caso.

10.3. cumprir os prazos de transferência apontados no item 10, prorrogáveis diante de motivo justificado, cuja pertinência será analisada pelo Município.

10.4. arcar com as despesas necessárias à lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, bem como adotar todas as providências descritas no Edital e em lei, tais como:

10.4.1. a iniciativa necessária à lavratura da escritura e seu registro, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, inclusive as de marinha, impostos e quaisquer tributos vencidos e a vencer, impostos de transmissão, laudêmio, multas de qualquer natureza, emolumentos, regularizações de qualquer natureza,

retificações de área, de matrícula, desmembramentos, remembramentos, desdobros e quaisquer formas de parcelamento do solo, averbações, registros e suas alterações, cadastramentos, entre outras providências e despesas para a sua regularização, em todos os aspectos.

10.4.2. As despesas incidentes sobre o imóvel relativas a averbações e registros, bem como aquelas necessárias à desocupação do imóvel, correrão por conta do comprador, a quem competirá também adotar as medidas possessórias eventualmente necessárias, regularizar e/ou averbar as edificações junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

10.4.3. As regularizações e transferências do imóvel perante os órgãos competentes, tais como Cartórios, Município, INCRA, Receitas Municipal, Estadual e Federal, Secretaria do Patrimônio da União (SPU), Corpo de Bombeiros, entre outros, são de obrigação do Comprador, eximindo-se o Município de quaisquer ônus/providências pertinentes.

10.4.4. No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico para este fim, com firma reconhecida em Cartório.

## **11. MODALIDADE DO CONTRATO**

11.1. O Contrato ou instrumento equivalente deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei n.º 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

11.2. As comunicações entre o órgão ou entidade e o Comprador devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

A execução do Contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato da Diretoria de Patrimônio Municipal, ou pelos respectivos substitutos (Lei n.º 14.133, de 2021, art. 117, caput).

### **11.3. Fiscalização Técnica**

- a) O fiscal técnico do Contrato, designado pela Diretoria de Patrimônio Municipal, acompanhará a execução do Contrato para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no

- mesmo, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 22, VI);
- b) O fiscal técnico do Contrato anotará no histórico de gerenciamento do instrumento todas as ocorrências relacionadas à execução do Contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei n.º 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#), e [Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 22, II](#));
- c) Identificada qualquer inexatidão ou irregularidade, o fiscal técnico do Contrato emitirá notificações para a correção da execução do Contrato, determinando prazo para a correção. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 22, III);
- d) O fiscal técnico do Contrato informará ao gestor do Contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 22, IV).
- e) No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do Contrato, o fiscal técnico do Contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do Contrato. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 22, V).

#### **11.4. Fiscalização Administrativa**

- a) O fiscal administrativo do Contrato verificará a manutenção das condições de habilitação do Comprador, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, as glosas e a formalização de Apostilamento e Termos Aditivos, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário (Art. 23, I e II, do Decreto n.º 11.246, de 2022).
- b) Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal administrativo do Contrato atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao gestor do Contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

### **11.5. Gestor do Contrato**

- a) O Contrato será gerido pelo Diretor de Patrimônio.
- b) O gestor do Contrato coordenará a atualização do processo de acompanhamento e fiscalização do Contrato contendo todos os registros formais da execução no histórico de gerenciamento do Contrato, a exemplo da ordem de serviço, do registro de ocorrências, das alterações e das prorrogações contratuais, elaborando relatório com vistas à verificação da necessidade de adequações do Contrato para fins de atendimento da finalidade da administração. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 21, IV).
- c) O gestor do Contrato acompanhará os registros realizados pelos fiscais do Contrato, de todas as ocorrências relacionadas à execução do Contrato e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior àquelas que ultrapassarem a sua competência. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 21, II).
- d) O gestor do Contrato emitirá documento comprobatório da avaliação realizada pelos fiscais técnico, administrativo e setorial quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pelo Comprador, com menção ao seu desempenho na execução contratual, baseado nos indicadores objetivamente definidos e aferidos, e a eventuais penalidades aplicadas, devendo constar do cadastro de atesto de cumprimento de obrigações. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 21, VIII).
- e) O gestor do Contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela comissão de que trata o art. 158, da Lei n.º 14.133, de 2021, ou pelo agente ou pelo setor com competência para tal, conforme o caso. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 21, X).
- f) O gestor do Contrato deverá elaborar relatório final com informações sobre a consecução dos objetivos que tenham justificado a contratação e eventuais condutas a serem adotadas para o aprimoramento das atividades da Administração. (Decreto n.º 11.246, de 2022, art. 21, VI).

- g) O gestor do Contrato deverá enviar a documentação pertinente ao setor de Contratos para a formalização dos procedimentos de liquidação e pagamento, no valor dimensionado pela fiscalização e gestão nos termos do Contrato.

## **12. RESPONSABILIDADES DO COMPRADOR**

12.1. O **COMPRADOR** deve cumprir todas as obrigações constantes deste Termo de Referência, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto, observando, ainda, as obrigações a seguir dispostas:

12.2. manter, durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;

12.3. guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato.

## **13. RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL**

São obrigações da **ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA**:

13.1. Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo **COMPRADOR**;

13.2. Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato e o cumprimento das obrigações pelo **COMPRADOR**;

13.3. Cientificar o órgão de representação da Controladoria Geral do Município para adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo **COMPRADOR**.

## **14. INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS**

14.1. Todas as pessoas físicas e jurídicas que participarem do leilão estarão sujeitas às sanções, às penas, às condições e aos prazos previstos na Lei nº 14.133/21 e suas alterações, sem prejuízo de outras indicadas em leis específicas.

- 1.1. Após a aceitação do lance, o arrematante firma o compromisso de cumprir as etapas de aquisição do(s) imóvel(is), que se encerram com a assinatura do contrato de compra e venda e dos respectivos documentos de transferência, quando houver.

- 1.2. A recusa injustificada do arrematante em cumprir as etapas de aquisição, nos prazos e condições previstos neste edital, caracteriza o descumprimento total da obrigação assumida, sujeitando-o à eventual perda imediata do direito à aquisição de qualquer um dos imóveis arrematados.
- 1.3. O licitante/arrematante será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:
- I. dar causa à inexecução parcial do leilão;
  - II. dar causa à inexecução parcial do leilão que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
  - III. dar causa à inexecução total do leilão;
  - IV. deixar de entregar a documentação exigida para o leilão;
  - V. não realizar o pagamento do objeto arrematado, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
  - VI. não entregar a documentação exigida na arrematação e no recolhimento do objeto arrematado, quando convocado dentro dos prazos de pagamento e recolhimento do objeto arrematado;
  - VII. ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto arrematado sem motivo justificado;
  - VIII. apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o leilão ou prestar declaração falsa durante o leilão ou recolhimento do objeto arrematado;
  - IX. fraudar o leilão ou praticar ato fraudulento na arrematação/pagamento do objeto arrematado/recolhimento do objeto arrematado;
  - X. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
  - XI. praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do leilão;
  - XII. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

- 1.4. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no subitem 10.4. deste Edital as seguintes sanções:
- I. advertência;
  - II. multa;
  - III. impedimento de licitar;
  - IV. declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.
- 1.4.1. Na aplicação das sanções previstas no subitem 10.5. deste Edital, serão considerados:
- I. a natureza e a gravidade da infração cometida;
  - II. as peculiaridades do caso concreto;
  - III. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
  - IV. os danos que dela provierem para a Administração Pública.
- 1.5. A sanção de **advertência** prevista no inciso I do subitem 10.5. deste Edital, será aplicada exclusivamente pela infração administrativa em que o licitante/arrematante der causa à inexecução parcial do leilão, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave.
- 1.6. A sanção de **multa** prevista no inciso II do subitem 10.5. deste Edital, será de 1% (um por cento) sobre o valor do imóvel arrematado, e será aplicada ao responsável por qualquer das infrações administrativas previstas no subitem 10.4. deste Edital.
- 1.6.1. Na aplicação das sanções de multa previstas nos subitens 10.7. deste Edital, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.
- 1.7. A sanção de **impedimento de licitar**, prevista no inciso III do subitem 10.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do subitem 10.4. deste Edital, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, e impedirá o responsável de participar de leilões da PMF, pelo prazo mínimo de 3 (três) meses e máximo de 6 (seis) meses.

- 1.7.1. Em caso de reincidência das infrações passíveis de penalidade de impedimento de licitar, quando não se justificar a imposição de penalidade mais grave, o responsável ficará impedido de participar de leilões da PMF, pelo prazo mínimo de 6 (seis) meses e máximo de 3 (três) anos.
- 1.8. A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, prevista no inciso IV do subitem 10.5. deste Edital, será aplicada ao responsável pelas infrações administrativas previstas nos incisos VIII, IX, X, XI e XII do subitem 10.4. deste Edital, bem como pelas infrações administrativas previstas nos incisos II, III, IV, V, VI e VII do referido subitem que justifiquem a imposição de penalidade mais grave que a sanção impedimento de licitar e impedirá o responsável de licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta **de todos os entes federativos**, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.
  - 1.8.1. A sanção de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar** estabelecida no inciso IV do subitem 10.5. deste Edital será precedida de análise jurídica da Procuradoria Geral do Município.
- 1.9. A aplicação das sanções previstas nos incisos III (**impedimento de licitar**) e IV (**declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**) requerer a instauração de processo de responsabilização, a ser conduzido pela Controladoria geral do Município, no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de intimação, apresentar defesa escrita e especificar as provas que pretenda produzir.
  - 1.9.1. O leiloeiro administrativo deverá encaminhar relatório sobre os fatos e as circunstâncias que podem ensejar **penalidade de impedimento de licitar e/ou declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, para análise e parecer da Controladoria geral do Município.
  - 1.9.2. Nas hipóteses em que podem ensejar a penalidade de **declaração de inidoneidade para licitar ou contratar**, o leiloeiro administrativo deverá encaminhar parecer para o Fiscal e Gestão do Contrato, de forma a ser encaminhado para análise jurídica, conforme previsto no subitem 10.9.1. deste Edital.

- 1.9.3. Na hipótese de deferimento de pedido de produção de novas provas ou de juntada de provas julgadas indispensáveis pela Controladoria geral do Município, o licitante/arrematante poderá apresentar alegações finais no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data da intimação.
- 1.9.4. Serão indeferidas pela Controladoria Geral do Município, mediante decisão fundamentada, provas ilícitas, impertinentes, desnecessárias, protelatórias ou intempestivas.
- 1.9.5. Os atos previstos como infrações administrativas neste Edital ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e a autoridade competente definidos na referida Lei.
- 1.10. As sanções previstas nos incisos I, III e IV do subitem 10.5. deste Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista no inciso II (multa) do subitem 10.5. deste Edital.
- 1.11. O(s) ARREMATANTE(S) que não lavrar(em)/assinar(em) a Escritura de Compra e Venda, no prazo de 05 (dias) dias corridos, a contar da data do recebimento do contrato de compra e venda, sujeita(m)-se a perder o valor já pago, sem prejuízo de outras penalidades elencadas neste Edital, exceto por motivo de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado.

## **15. INFORMAÇÕES ADICIONAIS**

Para fins de integralidade e de adequada apreciação do imóvel em questão, objeto deste Termo de Referência, informa-se que detalhes complementares, tais como descrição detalhada do imóvel, avaliação imobiliária, número de matrícula, inscrição imobiliária, localização precisa e informações cartográficas simplificadas, encontram-se meticulosamente delineados no Laudo Técnico de Avaliação Imobiliária. Estes documentos estão devidamente anexados a este Termo de Referência e são parte integrante do mesmo para todos os efeitos legais.

Os interessados devem consultar o referido laudo para obter um entendimento completo das características físicas e jurídicas do imóvel, sendo este

laudo essencial para a avaliação da condição atual e valor de mercado do bem imóvel oferecido.

Ressalta-se que a responsabilidade pela verificação dessas informações recai integralmente sobre os licitantes, que, ao participarem do processo licitatório, reconhecem e aceitam as condições do imóvel tal como apresentadas no laudo anexo, não podendo, subsequentemente, alegar qualquer desconhecimento da condição do mesmo ou solicitar revisão de valores, condições ou prazos baseados em alegações de insuficiência ou inexatidão das informações fornecidas.

Florianópolis, 03 de setembro de 2025

**LAÍS DE PAULA GONÇALVES GUERRA**

AUXILIAR DO GABINETE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÕES,  
CONTRATOS E PARCERIAS.

**ANEXO II - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL DECORRENTE  
DE LICITAÇÃO PÚBLICA  
Nº XXX/SMLCP/SULIC/2025**

**TERMO DE CONTRATO DE COMPRA E  
VENDA, QUE FAZEM ENTRE SI O  
MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS,  
REPRESENTADA  
PELO .....  
....., POR INTERMÉDIO DA SECRETARIA  
MUNICIPAL DE LICITAÇÕES,  
CONTRATOS E PARCERIAS, COMO  
OUTORGANTE VENDEDORA, E  
O(S) ARREMATANTE(S), XXXXXXXXXXXXX  
XXX, COMO OUTORGADO(S)  
COMPRADOR(ES).**

Nesta data, celebram as partes entre si justas e contratadas, de um lado, O XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, com sede XXXXXXXXXXXX, inscrito no CNPJ XXXXXXXXXXX, neste ato representada pela Secretária XXXXX, o(a) Sr(a). \_\_\_\_\_, brasileiro(a), portador(a) do RG nº \_\_\_\_\_ - SSP/\_\_\_\_ e do CPF nº \_\_\_\_\_, nomeado(a) pela Portaria nº \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, publicada no D.O.M \_\_\_\_\_, doravante denominado **OUTORGANTE VENDEDOR** e de outro lado, o(a) Sr(a). [xxxxxxxxxxxxxxxx], [nacionalidade], [estado civil], portador do RG [número do RG - órgão expedidor] e do CPF nº: [número do CPF], residente(s) e domiciliado(s) [endereço completo] , doravante denominado(s) **OUTORGADO(S) COMPRADOR(ES)**.

E perante as testemunhas, nomeadas no final do presente contrato, foi pela Outorgante, por seu representante, dito o seguinte:

## 1. CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. O objeto do presente Termo de Contrato é a venda do imóvel, onde O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS é a parte legítima proprietária sendo o imóvel situado no [endereço completo], Matrícula nº [xxxxxx], Livro [xxxxxx], fls. [xxx], [descrição do imóvel], RIP [xxxxxxxxxxxxx..

## 2. CLÁUSULA SEGUNDA – DO FUNDAMENTO LEGAL

2.1. Em obediência às determinações contidas no Processo Interno nº [xxxxxxxxxxxx], em conformidade com Decreto xxxxxxxxxxx, com a Lei nº 11.343, de 01 de abril de 2021 e suas alterações, pelo presente Contrato a Outorgante vende ao(s) Outorgado(s) o imóvel descrito e caracterizado na Cláusula Primeira, visto ter sido o Outorgado o vencedor do Leilão nº XXX/2025 -, realizado em XX/XX/20XX.

## 3. CLÁUSULA TERCEIRA – DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO

3.1. O preço da venda é de R\$ xxx.xxx.xxx,xx (xxxxxxxxxxxxxxxx), pago à vista, conforme comprovante(s) de pagamento(s) (xxxxxxx), bem como a Nota de Arrematação/Venda nº xxxxxxxx (xxxxxxxxx) emitida pelo(a) leiloeiro administrativo(a) xxxxxxxxxxxxxxxx, constantes do processo em epígrafe, pelo que dá ao Outorgado plena, geral, rasa e irrevogável quitação dessa quantia, transferindo, por força deste instrumento, o domínio, posse, direito e ação que exercia sobre o imóvel, comprometendo-se a torná-lo sempre bom, firme e valioso.

#### **4. CLÁUSULA QUARTA – DOS ÔNUS E DOS ENCARGOS**

- 4.1. Pelo presente instrumento o Outorgado declara expressamente e para todos os fins de direito que está de acordo com as seguintes condições:
- 4.1.1. Que tem pleno conhecimento da situação de que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e/ou encargos, salvo eventuais débitos informados no Edital de Leilão, os quais ficam sob a total responsabilidade do Outorgado, inclusive quanto à eventual desocupação do imóvel, quando aplicável;
- 4.1.2. Que são de sua responsabilidade as providências necessárias ao pedido de registro no cadastro imobiliário da Prefeitura Municipal de Florianópolis e o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis, no prazo previsto em Edital de Leilão;
- 4.1.3. Que as dimensões do imóvel são de caráter secundário, meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, absolutamente irrelevantes para o instrumento firmado, consagrando o arrematante o negócio como sendo “ad corpus”, ou seja, do imóvel como um todo, independentemente de suas exatas e verdadeiras limitações, sejam elas quais forem. Por consequência, o outorgado comprador declara expressamente concordar que se eventualmente encontrar área inferior à enunciada neste instrumento, ainda que a diferença exceda a 1/20 (um vinte avos), não poderá exigir o complemento da área, reclamar a rescisão do contrato ou o abatimento proporcional do preço;
- 4.1.4. Que não responde o outorgante vendedor pelos riscos de evicção (art. 448 do Código Civil Brasileiro);
- 4.1.5. Que aceita o presente contrato nos seus expressos termos, para que produza os desejados efeitos jurídicos; e
- 4.1.6. Que tem ciência de que deve apresentar o original do comprovante de pagamento do Imposto sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis por Natureza ou Acessão Física e de Direitos Reais sobre Imóveis - ITBI ao competente Cartório de Registro de Imóveis.

#### **5. CLÁUSULA QUINTA - DO FORO**

- 5.1. O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato será o da Comarca de Florianópolis/SC.

E, por assim estarem convencioneados e se declararem ajustados, assinam a Outorgante, por seu representante, e o(s) Outorgado(s), juntamente com as testemunhas presentes a todo o ato.

Outorgante:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Outorgado:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

TESTEMUNHAS:

1 - [NOME COMPLETO COM TEXTO EM CAIXA ALTA] - CPF nº: XXX.XXX.XXX-XX

2 - [NOME COMPLETO COM TEXTO EM CAIXA ALTA] - CPF nº: XXX.XXX.XXX-XX