



TERMO DE REFERÊNCIA
Processo Administrativo SGPe nº SEA 8399/2026

1. DO OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, mediante Leilão Público, na modalidade eletrônica, pelo critério de julgamento de **MAIOR LANCE**, de bens imóveis dominicais de propriedade do Estado de Santa Catarina, considerados ociosos ou subutilizados, visando à otimização da gestão patrimonial e à geração de receitas para o erário, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, a Lei Estadual nº 18.320, de 30 de dezembro de 2021, e a Lei Estadual nº 18.947, de 14 de junho de 2024.

1.2. O certame abrangerá duas categorias de bens, conforme especificado a seguir:

a) Imóveis Remanescentes (Lotes/Itens de 01 a 12): Bens que, ofertados em certames anteriores (Leilões nº 372/2025, nº 677/2025 e nº 758/2025) porém não arrematados, serão reapresentados ao mercado com a aplicação de um deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor original de avaliação, com fundamento no art. 4º, § 4º, da Lei Estadual nº 18.320/2021.

b) Novos Imóveis (Lotes/Itens de 13 a 25): Lote de propriedades recentemente desafetadas e classificadas como dominicais, que serão leiloadas pelo valor de sua respectiva avaliação de mercado.

1.3. A relação pormenorizada dos imóveis, contendo a descrição completa, localização, matrícula ou transcrição, valor mínimo de alienação e demais especificações técnicas, consta nos Laudos de Avaliação elaborados pela Gerência de Regularização Fundiária – GERF/SEA, que integram o processo administrativo em epígrafe como anexo.

2. DA FUNDAMENTAÇÃO E DA JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO

2.1. A presente alienação, fundamentada no Documento de Oficialização da Demanda (DOD), no Estudo Técnico Preliminar (ETP) e no OFÍCIO Nº 223/2026/SEA/DGPA/CPL, alinha-se ao Planejamento Estratégico do Estado de Santa Catarina e se justifica pela conjugação de fatores de ordem fiscal, administrativa, econômica e social.

2.2. Justificativa da Necessidade:

a) Responsabilidade Fiscal e Sustentabilidade Previdenciária: A medida constitui resposta estratégica ao déficit anual de aproximadamente R\$ 6 bilhões do Regime Próprio de Previdência Social (RPPS). A receita proveniente da alienação será destinada à mitigação deste passivo, em conformidade com o art. 1º, §2º, da Lei Estadual nº 18.947/2024, garantindo a sustentabilidade do sistema previdenciário.

b) Eficiência Administrativa: A manutenção de imóveis ociosos representa um passivo contínuo para a Administração Pública, com despesas recorrentes de conservação, vigilância e tributos. A alienação converte este passivo em ativo líquido, otimizando a alocação de recursos públicos para áreas essenciais, em observância ao princípio da eficiência (art. 37, caput, da Constituição Federal).

c) Função Social da Propriedade e Desenvolvimento Econômico: A reintrodução dos imóveis no mercado permite que cumpram sua função social, cessando a condição de ativos



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL

estagnados. A medida fomenta o desenvolvimento urbano, a geração de emprego e renda, e o incremento da arrecadação tributária municipal.

d) Estratégia de Venda Ajustada: O resultado deserto de certames anteriores evidencia a necessidade de readequação da estratégia de alienação. A aplicação do deságio de 30% (trinta por cento) para os imóveis remanescentes, amparada por legislação estadual, afigura-se como mecanismo indispensável para aumentar a atratividade dos bens e assegurar o êxito do certame.

2.3. Conforme atestado no Ofício nº 294/2025/DGPA, os imóveis em questão caracterizam-se como bens dominicais, nos termos do art. 99, inciso III, do Código Civil, e não há previsão de sua utilização por órgãos da Administração Pública, o que legitima a sua alienação.

3. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO E DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

3.1. A alienação será processada integralmente por meio de **Leilão Eletrônico**, conforme determina o art. 6º, inciso XL, e o art. 31, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

3.2. **Regime de Execução e Parcelamento:** A alienação se dará por preço global para cada lote (imóvel). O objeto é parcelado em 25 (vinte e cinco) itens, pois cada imóvel constitui uma unidade autônoma e independente.

3.3. **Leiloeiro Oficial:** O certame será conduzido pelo Sr. Gabriel Mazzolli Damiani, Leiloeiro Oficial, matriculada sob o nº AARC-281, por meio do sítio eletrônico <https://www.mazzollileiloes.com.br/>, garantindo a ampla competitividade, segurança e transparência do processo.

3.4. Valores Mínimos de Arrematação:

a) Para os Novos Imóveis, o valor mínimo de arrematação corresponderá ao valor integral apurado no respectivo Laudo de Avaliação.

b) Para os Imóveis Remanescentes, o valor mínimo será o resultante da aplicação do redutor de 30% (trinta por cento) sobre o valor apurado no Laudo de Avaliação.

3.5. Os Laudos de Avaliação foram elaborados por engenheiro habilitado, integrante do quadro efetivo da SEA, em observância à Instrução Normativa SEA nº 18/2020 e às normas técnicas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial as NBRs nº 14.653 e nº 12.721.

3.6. Os imóveis serão vendidos no estado de conservação em que se encontram (*ad corpus*), sendo de responsabilidade dos interessados a verificação prévia de suas condições físicas e documentais.

4. DA ESTIMATIVA DE VALORES

4.1. O valor total estimado da alienação, correspondente à soma dos valores mínimos de arrematação de todos os imóveis listados, será detalhado no Anexo I do Edital de Leilão. A referida estimativa foi apurada com base nos Laudos de Avaliação já mencionados.

5. DA FORMA E DOS CRITÉRIOS DE PAGAMENTO

5.1. O pagamento do valor da arrematação poderá ser realizado **à vista** ou de forma **parcelada**.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL**

5.2. **Pagamento Parcelado:** Exigirá um sinal de 30% (trinta por cento) do valor da arrematação, e o saldo remanescente poderá ser dividido em até 06 (seis) parcelas mensais, iguais e sucessivas, corrigidas pelo Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV) e acrescidas de juros simples de 1,0% (um por cento) ao mês.

5.3. O pagamento deverá ser efetuado por meio de depósito identificado na conta-corrente nº 950.170-3, Agência nº 3582-3, do Banco do Brasil (001), de titularidade do Fundo Patrimonial (CNPJ nº 14.284.450/0001-68).

5.4. O arrematante será responsável pelo pagamento da comissão do leiloeiro oficial, fixada em 5% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação.

6. DOS CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E ACEITABILIDADE

6.1. A arrematação será homologada em favor do licitante que ofertar o maior lance por cada lote, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido.

6.2. A aceitabilidade do objeto se dará com a confirmação do pagamento do valor integral (modalidade à vista) ou do sinal (modalidade parcelada) e da comissão do leiloeiro, nos prazos fixados no Edital.

6.3. A efetiva transferência da propriedade ocorrerá somente após a quitação integral do valor e o devido registro da Escritura Pública de Compra e Venda no Cartório de Registro de Imóveis competente.

7. DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

7.1. Obrigações da Administração (VENDEDORA):

- a) Disponibilizar o Edital e seus anexos com todas as informações pertinentes.
- b) Conduzir o processo licitatório em conformidade com a legislação vigente.
- c) Outorgar a Escritura Pública ao arrematante após o cumprimento das obrigações financeiras deste.
- d) Responsabilizar-se por eventuais dívidas tributárias de natureza *propter rem* incidentes sobre os imóveis até a data da celebração da escritura pública.

7.2. Obrigações do Arrematante:

- a) Conhecer e anuir a todos os termos do Edital e seus anexos.
- b) Efetuar o pagamento do valor da arrematação e da comissão do leiloeiro nos prazos e formas estipulados.
- c) Assumir todas as despesas decorrentes da transferência de titularidade do imóvel (emolumentos, ITBI, taxas, registros).
- d) Promover, às suas expensas, a regularização de eventuais pendências documentais, edilícias ou ambientais dos imóveis.

8. DOS PRAZOS E DO CRONOGRAMA

8.1. O Leilão Eletrônico está previsto para o dia **30 de Julho de 2026**, com início às 9h.



**ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO PATRIMONIAL**

8.2. Os demais prazos relativos a credenciamento, visitação, envio de lances, pagamento e outorga de escritura constarão detalhados no Edital.

9. DAS SANÇÕES

9.1. A desistência ou o inadimplemento do arrematante ensejará a aplicação de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor da arrematação, além da perda da comissão do leiloeiro, sem prejuízo das demais sanções previstas no art. 156 da Lei nº 14.133/2021.

10. DA ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

10.1. A presente operação não gera despesa orçamentária para a Administração, tratando-se de alienação de ativos que resultará em ingresso de receita patrimonial, a qual será destinada ao Fundo Patrimonial, com vinculação específica para o Regime Próprio de Previdência Social.

11. DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO E RESPONSÁVEL PELA DEMANDA

11.1. **Responsável pela Demanda:** André Luis Toigo Diesel, Matrícula 710.802-8-01.

11.2. Equipe de Planejamento da Contratação (conforme ETP):

- André Luis Toigo Diesel, Matrícula 710.802.8
- Cristiane Maciel Vieira, Matrícula 300.105.9
- Osni Fernando Kalinowski, Matrícula 398.173-8
- Welliton Saulo da Costa, Matrícula 650.139-7
- Gerson Fior Santana, Matrícula 710.869.9

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. Este Termo de Referência, elaborado com base nos documentos que instruem o Processo SGPe nº SEA 8399/2026, contém os elementos essenciais e necessários para a realização do certame, em plena conformidade com as exigências da Lei nº 14.133/2021.

Florianópolis (SC), data da assinatura eletrônica.

André Luis Toigo Diesel
Responsável pela Demanda
Matrícula: 710.802-8-01