



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

TERMO DE REFERÊNCIA – TR

1. DEFINIÇÃO DO OBJETO

1.1 Leilão para alienação de bens imóveis (lotes) de propriedade do Município de Chapecó - SC, localizados na localidade denominada de Linha Simonetto, neste município, em área denominada de Loteamento Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira, cumpridas as exigências da Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026, e de forma subsidiária, pela Lei Municipal nº 4.093/1999. Conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

1.2. Os bens objeto desta contratação não são caracterizados como comum e contínuos, esta é uma venda esporádica, conforme justificativa constante do Estudo Técnico Preliminar.

Item	Quadra	Lote	Área em m ²	Matrícula	Atividade	Valor do Imóvel Estimado em R\$
1	6039	4	7631,71	164.114	Prestação de Serviços	1.763.001,33
2	6039	5	10047,15	164.115	Industrial	2.320.992,12
3	6039	8	3702,9	164.118	Industrial	855.406,93
4	6039	9	3361,14	164.119	Industrial	776.456,95
5	6039	10	10120,92	164.120	Industrial	2.338.033,73
6	6039	11	6829,54	164.121	Industrial	1.577.692,04
7	6039	13	5626,29	164.123	Industrial	1.299.729,25
8	6039	15	4063,6	164.125	Industrial	938.732,24
9	6039	17	7133,96	164.127	Industrial	1.648.016,10
10	6039	18	6764,94	164.128	Industrial	1.562.768,79
11	6039	19	6958,26	164.129	Industrial	1.607.427,64
12	6040	3	4766,31	164.132	Industrial	1.101.065,27
13	6040	12	3554,47	164.141	Industrial	821.118,11



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

14	6041	1	11194,33	164.142	Industrial	2.586.002,17
15	6041	2	11280,66	164.143	Industrial	2.605.945,27
16	6042	1	12427,91	164.144	Prestação de Serviços	2.870.971,49
17	6042	3	9645,84	164.146	Industrial	2.228.285,50
18	6042	5	15422,01	164.148	Industrial	3.562.638,53
19	6042	6	10563,98	164.149	Industrial	2.440.385,02
20	6042	7	8716,05	164.150	Industrial	2.013.494,71
21	6043	1	8806,86	164.151	Logística	2.034.472,73
22	6043	2	9000	164.152	Logística	2.079.090,00
23	6043	3	9099,13	164.153	Logística	2.101.990,02
24	6043	4	12484,93	164.154	Logística	2.884.143,68
25	6043	5	13050	164.155	Logística	3.014.680,50
26	6043	6	13050	164.156	Logística	3.014.680,50
27	6043	7	10290,43	164.157	Logística	2.377.192,23
Total						54.424.412,85

2. FUNDAMENTAÇÃO DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.

2.2 O objeto da contratação está previsto no Plano de Contratações Anual.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO CONSIDERADO O CICLO DE VIDA DO OBJETO

3.1 A descrição da solução como um todo encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares, apêndice deste Termo de Referência.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

4 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Do valor:

I - o pagamento do valor mínimo de 38,0000 UFRMs/m² (trinta e oito Unidades Fiscais de Referência Municipal por metro quadrado) de área adquirida.

II - formas de pagamento, as quais dar-se-ão:

a) a vista, com 15% (quinze por cento) de desconto;

b) parcelado, com 5% (cinco por cento) de desconto, sendo 50% (cinquenta por cento) do valor de entrada e o restante parcelado em

até 10 (dez) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM;

c) parcelado em até 60 (sessenta) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM.

§ 2º Os interessados poderão efetuar lances em um ou mais imóveis.

4.2 O critério de julgamento da presente licitação é o de “MAIOR OFERTA, e será declarada vencedora a proponente que OFERTAR O MAIOR VALOR.

4.3 O arrematante deverá, quando da confirmação da arrematação do respectivo lote, informar a forma de pagamento escolhida.

5. OBRIGAÇÕES DA EMPRESA VENCEDORA

Após a formalização do Termo de Alienação de Bens Imóveis, deverá o arrematante levá-lo à Escrituração Pública e a consequente averbação em Registro Imobiliário, e:

a) Dar início à edificação no(s) lote(s) no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da lavratura da escritura ou da expedição da Licença Ambiental de Operação - LAO do loteamento, o que acontecer por último;

b) Iniciar a atividade empresarial nas edificações a serem construídas nos respectivos lotes, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da lavratura da escritura ou



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

da expedição da Licença Ambiental de Operação - LAO do loteamento, o que acontecer por último;

c) Pagar as despesas decorrentes de toda infraestrutura necessária à edificação do estabelecimento, consistente em serviços de terraplenagem sobre o imóvel, execução do passeio público de acordo com a testada do imóvel, em conformidade com o padrão instituído pelo Município;

d) Não alienar o imóvel antes de decorridos 10 (dez) anos do início das atividades e cumpridas as obrigações pela empresa beneficiada, ressalvadas a necessidade de oferecer o imóvel em garantia de financiamento para fins de edificação, quando a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do Município, mediante autorização, em qualquer caso, do Conselho de Desenvolvimento Econômico;

e) Não dar ao imóvel destinação diversa àquela definida por esta Lei;

f) Não paralisar as atividades por período superior a 06 (seis) meses, salvo deliberação do Conselho de Desenvolvimento Econômico;

g) Não decretar falência da empresa;

h) Não realizar a transferência do estabelecimento para outro Município;

i) Não desrespeitar à legislação ambiental;

j) Não explorar de mão de obra em condição análoga à de escravo;

k) Pagar o valor fixado para aquisição;

l) Obrigatoriedade da manutenção de atividade econômica, nos termos desta Lei;

m) Obrigatoriedade da manutenção da finalidade do empreendimento edificado sobre o bem imóvel com caráter industrial e/ou logística e/ou prestação de serviços;

n) Não dar ao imóvel destinação diversa àquela definida na Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026;

o) Toda empresa beneficiada com o programa previsto na Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026, obedecerá aos padrões de construção estabelecidas no Código Municipal de Obras e o Plano Diretor, vedando-se qualquer construção em madeira, quadras esportivas e unidades residenciais, exceto guarita;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

- p) O não cumprimento dos encargos previstos pela empresa vencedora implicará a resolução de pleno direito do título de domínio, com reversão do imóvel em favor do Município de Chapecó;
- q) Caso não cumpridos os prazos previstos na letra a) e b), ficará a critério da Conselho de Desenvolvimento Econômico, mediante requerimento fundamentado da empresa beneficiada, formulado com 30 (trinta) dias de antecedência, prorrogar o prazo por até 360 (trezentos e sessenta) dias;
- r) As empresas vencedoras serão responsáveis perante os Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, por obrigações decorrentes de sua atividade industrial, logística ou prestação de serviços, no que diz respeito à destinação de lixo e resíduos originados da produção e demais exigências legais.
- s) A pessoa jurídica que adquirir, sob qualquer forma, empresa participante do Programa, e continuar a exploração da mesma atividade, sob a mesma ou outra razão social, continuará a gozar dos incentivos anteriormente concedidos, desde que atendidas as condições desta Lei.
- t) A operação de que trata a letra d) deverá ser previamente autorizada pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico.
- u) Aplicar-se-á ao projeto instituído por esta Lei, de forma complementar e no que não for conflitante, as disposições da Lei Municipal 4.093/1999 e, ainda, o Poder Executivo e o Poder Legislativo, poderá editar condições complementares, visando ao efetivo cumprimento desta norma.
- v) Caberá ao Conselho de Desenvolvimento Econômico a definição acerca dos segmentos empresariais prioritários para ocupação dos lotes a serem implementados no Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira, e eventuais impedimentos.
- w) Fica o Poder Executivo autorizado a alienar um ou mais lotes a serem implementados no Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira para garantir a instalação de serviços de suporte às empresas a serem beneficiadas pelo programa disposto nesta Lei.

5.1 Em caso de reversão:

- a) A reversão do imóvel e suas benfeitorias será declarada em processo administrativo, a ser julgado por Comissão Especial a ser designada pelo Chefe do Poder Executivo, a qual



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

incumbirá a instauração de processo para apurar o descumprimento ao contrato, assegurados os princípios constitucionais da ampla defesa e contraditório.

b) reversão do imóvel ocorrerá mediante ressarcimento do valor pago pelo lote, observando-se o valor da UFRM quando da ocorrência do fato, com deságio de 20% (vinte por cento), a título de multa pelo descumprimento do encargo.

c) A reversão do imóvel ocorrerá mediante indenização do valor despendido com a edificação, de acordo com avaliação da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária - COPAMI, quando da ocorrência do fato.

d) O valor da indenização a que se refere a letra c), será quitado pelo novo adquirente do respectivo bem.

e) Decorrido o prazo de 03 (três) meses sem que o interessado retire equipamentos e outros materiais deixados na edificação, estas passam a integrar o patrimônio público para efeitos legais, sem direito de indenização sob qualquer forma.

6. DAS VISITAS AOS LOTES:

6.1 As visitas ao Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira, para a análise dos terrenos, dar-se-ão nas seguintes datas:

Data	Horário	Local de Encontro
16/06/2026	14h30	Entrada (via de acesso) do Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira
18/06/2026	14h30	Entrada (via de acesso) do Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira
23/06/2025	14h30	Entrada (via de acesso) do Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira
25/06/2025	14h30	Entrada (via de acesso) do Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira

7. MODELO DE GESTÃO E EXECUÇÃO DO OBJETO

7.1 A execução do objeto seguirá a seguinte dinâmica: após a formalização do Termo de Alienação de Bens Imóveis, deverá o arrematante levá-lo à Escrituração Pública e a consequente averbação em Registro Imobiliário; dar início à edificação no(s) lote(s) no



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da lavratura da escritura ou da expedição da Licença Ambiental de Operação - LAO do loteamento, o que acontecer por último; iniciar a atividade empresarial nas edificações a serem construídas nos respectivos lotes, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da lavratura da escritura ou da expedição da Licença Ambiental de Operação - LAO do loteamento, o que acontecer por último;

b) Pagar as despesas decorrentes de toda a infraestrutura necessária a edificação do estabelecimento, consistente em serviços de terraplenagem sobre o imóvel, execução do passeio público de acordo com a calçada do imóvel, em conformidade com o padrão instituído pelo município.

c) O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026, cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.

d) A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo fiscal do contrato, Sr. Luiz Roberto Tillmann.

e) O fiscal do contrato acompanhará a execução do contrato, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração.

8. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO

8.1 O critério de medição será por lote, considerando que todos os lotes já tem tamanhos pré-definidos conforme tabela, o licitante declarado vencedor do lote terá as opções descritas abaixo para a realização do pagamento.

8.2 O pagamento será realizado dentro das opções descritas no item 4.1.

9. DO RECEBIMENTO

9.1 Não se aplica, visto tratar se de um leilão.

10. LIQUIDAÇÃO

10.1 Não se aplica, visto tratar se de um leilão.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

11. PRAZO DE PAGAMENTO DO LOTE

11.1 Seguem abaixo as opções de forma de pagamento:

- a) a vista, com 15% (quinze por cento) de desconto;
- b) parcelado, com 5% (cinco por cento) de desconto, sendo 50% (cinquenta por cento) do valor de entrada e o restante parcelado em até 10 (dez) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM;
- c) parcelado em até 60 (sessenta) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM.

12. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR

12.1 Forma de seleção e critério de julgamento da proposta:

- a) O fornecedor será selecionado por meio da realização de procedimento de LICITAÇÃO, na modalidade “LEILÃO”, sob a forma ELETRÔNICA.

13. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

13.1 O custo estimado total da contratação é de R\$ 54.424.412,85 (cinquenta e quatro milhões e quatrocentos e vinte e quatro mil e quatrocentos e doze reais e oitenta e cinco centavos) conforme custos unitários apostos na tabela deste termo de referências.

14. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

14.1 Não se aplica, visto tratar se de uma venda.

Chapecó/SC, 20 de maio de 2026.

Marcio da Paixão Rodrigues

Secretário de Desenvolvimento Econômico, Turismo, Tecnologia e Inovação