EDITAL DE LEILÃO ELETRÔNICO Nº 02-05/2026
TIPO MELHOR OFERTA/MAIOR LANCE

Edital de Leilão para a Alienação de Bens Imóveis.

O MUNICÍPIO DE TEUTÔNIA/RS, no uso de suas atribuições legais torna público, para conhecimento dos interessados a realização da licitação, na modalidade de LEILÃO ELETRÔNICO, do tipo MAIOR LANCE, modo de disputa ABERTO, conforme as condições estabelecidas neste instrumento convocatório e seus anexos, sendo o seu procedimento regido em consonância com o disposto na Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, protocolo nº 6868/2026.

A íntegra do presente Edital e Anexos poderá ser obtida, sem ônus, no site www.portaldecompraspublicas.com.br

O leilão ocorrerá na modalidade somente online, por meio da plataforma Portal de Compras Públicas, e será conduzido por servidor designado pela autoridade competente, **no dia 08 de dezembro de 2026 às 08:00 horas, com fechamento previsto neste horário.**

Havendo lances o leilão será prorrogado automaticamente por 15 segundos, caso contrário o mesmo será encerrado às 8hs.

REFERÊNCIA DE TEMPO: para todas as referências de tempo, será observado o horário de Brasília - DF.

ENDEREÇO ELETRÔNICO: www.portaldecompraspublicas.com.br

I - DO OBJETO/VALOR DE AVALIAÇÃO

1.1 O presente leilão tem como objetivo a alienação de bens imóveis, pertencentes ao patrimônio do Município, conforme lotes abaixo relacionados e anexos:

Lote	Especificação	Lance Mínimo (R$)
01	**IMÓVEL - ÁREA 06 - MATRÍCULA** 2.044 Lote 8 (antigo Lote 27) da quadra 48 com a superfície de 1.031,80 m² (hum mil trinta e hum vírgula oitenta metros quadrados), de forma regular, sem benfeitorias, lado ímpar, localizada na Rua 7 Sul, Bairro Centro Administrativo, Teutônia, RS, distando 82,50 m da esquina com a Av. I Leste, com as seguintes confrontações: pela frente, ao SUL, com largura de 27,50 m, com a Rua 7 Sul; pelos fundos, ao NORTE, com igual largura, com a área 2; pelo lado, ao LESTE, com profundidade de 37,52 m, com terras de Osvino Schwambach; pelo outro lado, ao OESTE, com igual profundidade, com a área 7.	R$ 276.047,77

02	**IMÓVEL - AREA 01 - MATRÍCULA 39.892** Lote 03, Quadra 113, com a superfície de 2.274,78 m², de formato irregular, localizado na Rua 4, esquina com a Rua 254, Bairro Centro Administrativo, na cidade de Teutônia/RS, lado par, com as seguintes dimensões e confrontações, pela frente ao NORTE, na extensão de 54,81 m, confronta com a Rua 4, seguindo no sentido anti-horário, encontra ângulo 93°, confrontando -se ao OESTE na extensão de 40,59 m com a Rua 254, a seguir forma ângulo de 86°10", confrontando -se ao SUL, na extensão de 57,52m, com a Rua 10, a seguir forma ângulo de 90°, confrontando-se ao LESTE na extensão de 40,50m com a ÁREA 02, a seguir forma ângulo de 90° encontrando o ponto inicial com o qual fecha o perímetro.	R$ 517.899,26
03	**IMÓVEL - ÁREA 02 - MATRÍCULA 39.893** Lote 01, Quadra 113, com a superfície de 2.430,00 m², de formato regular, localizado na Rua 4, esquina com a Avenida 1 Oeste, Bairro Centro Administrativo, na cidade de Teutônia/RS, lado par, com as seguintes dimensões e confrontações, pela frente ao NORTE, na extensão de 60,00 m, confronta-se com a Rua 4, seguindo em sentido anti-horário, encontra ângulo de 90°, confrontando-se ao OESTE, na extensão de 40.50 m, com área 01, a seguir forma ângulo de 90° confrontando ao SUL na extensão de 60,00 m, com a Rua 10, a seguir forma ângulo de 90°, confrontando-se ao LESTE ma extensão de 40,50 m, com a Avenida 1 OESTE, a seguir forma ângulo de 90° encontrando o ponto inicial com o qual fecha o perímetro	R$ 614.709,12

1.2. Os Lotes 02 e 03 poderão ser objeto de concessão de incentivo econômico, na modalidade de venda subsidiada, observadas as disposições da Lei Municipal nº 3.351/2010, do Decreto Municipal nº 2.251/2016, da Lei Municipal nº 6.621/2026 e suas alterações, bem como as demais normas aplicáveis.

1.2.1. A concessão do incentivo econômico dependerá de prévia aprovação pelo Poder Executivo, da demonstração do interesse público e da correspondente autorização legal específica, quando exigida pela legislação municipal, não decorrendo automaticamente da participação ou da arrematação do imóvel.

1.2.2. O benefício econômico não integrará a disputa competitiva do leilão, constituindo condição acessória à alienação, vinculada ao atendimento dos requisitos legais e ao cumprimento das obrigações e contrapartidas assumidas pelo beneficiário, mediante instrumento próprio.

1.3 O **Lote 01 não será contemplado com a concessão de incentivo**, devendo o arrematante efetuar o pagamento nas condições gerais previstas neste Edital.

2. PERÍODO, HORÁRIOS, LOCAIS E CONDIÇÕES DE VISITAÇÃO DOS BENS

2.1. Os bens serão leiloados nas condições que se encontram e poderão ser visitados de segunda à sexta-feira, no horário das 08h às 11h30min e das 13h às 16h30min, sendo necessário agendamento com antecedência com o Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo, pelo telefone (51) 3762-7700, ramal 110.

2.2 A ausência de vistoria não poderá ser utilizada posteriormente pelo arrematante como justificativa para alteração do preço, desistência ou alegação de desconhecimento das condições dos imóveis.

3. CREDENCIAMENTO E PARTICIPAÇÃO NO LEILÃO:

3.1. O interessado em participar do leilão deverá realizar, sob sua inteira responsabilidade, o cadastro de usuário na plataforma Portal de Compras Públicas, informando os dados correspondentes à sua natureza, como pessoa física ou jurídica, conforme o caso. A oferta de lances será admitida exclusivamente por meio do sítio eletrônico www.portaldecompraspublicas.com.br.

3.1.1 O cadastro prévio no referido site é obrigatório, devendo o interessado observar as regras estabelecidas e aceitar as condições de venda previstas para o certame.

3.2 É de responsabilidade do particular, além de credenciar-se previamente no sistema eletrônico utilizado no certame e de cumprir as regras do presente edital:

3.2.1. Responsabilizar-se formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assumir como firmes e verdadeiras suas propostas e seus lances, inclusive os atos praticados diretamente ou por seu representante, excluída a responsabilidade do provedor do sistema ou do órgão ou entidade promotora da licitação por eventuais danos decorrentes de uso indevido da senha, ainda que por terceiros.

3.2.2. Acompanhar as operações no sistema eletrônico durante o leilão e responsabilizar-se pelo ônus decorrente da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

3.2.3. Comunicar imediatamente ao provedor do sistema qualquer acontecimento que possa comprometer o sigilo ou a inviabilidade do uso da senha, para imediato bloqueio de acesso.

3.2.4. Utilizar a chave de identificação e a senha de acesso para participar do leilão.

3.2.5. Solicitar o cancelamento da chave de identificação ou da senha de acesso por interesse próprio.

3.3 O cadastro na plataforma eletrônica destina-se exclusivamente ao acesso e à participação no sistema, não constituindo registro cadastral ou fase de habilitação, nos termos do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

4. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

4.1. Poderão participar do leilão as pessoas físicas e jurídicas que atendam às condições estabelecidas neste Edital e na legislação aplicável, ressalvadas as hipóteses legais de impedimento.

4.1.1. A participação de pessoas físicas e jurídicas no certame não implica, por si só, o direito à concessão de incentivo econômico, cuja análise e eventual deferimento observarão exclusivamente os requisitos da legislação municipal específica.

4.1.2. Para os imóveis passíveis de enquadramento no programa municipal de incentivo ao desenvolvimento econômico, a concessão do benefício ficará restrita às pessoas jurídicas que atendam integralmente aos requisitos legais e às condições estabelecidas no respectivo procedimento administrativo.

4.2. Para fins de identificação e formalização da arrematação, os participantes deverão apresentar, quando solicitados, os seguintes documentos:

I – Pessoa física: documento oficial de identificação com foto, CPF e comprovante de endereço;

II – Pessoa jurídica: ato constitutivo ou contrato social e respectivas alterações, comprovante de inscrição no CNPJ e documento oficial de identificação do representante legal, acompanhado de comprovação dos poderes de representação.

4.3. Os documentos poderão ser apresentados em meio físico ou eletrônico, mediante cópias simples ou documentos digitais cuja autenticidade possa ser verificada pela Administração, podendo ser solicitada a apresentação dos originais ou de documentação complementar quando houver dúvida justificada quanto à sua autenticidade ou validade.

4.4. Não poderão participar do leilão as pessoas jurídicas que estejam impedidas de licitar ou contratar com a Administração Pública ou declaradas inidôneas, nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, bem como aquelas que se enquadrem nas demais hipóteses legais de impedimento ou conflito de interesses.

4.5. O arrematante fica proibido de dar lances em nome de terceiros, salvo quando devidamente representado por pessoa com poderes específicos para tanto.

4.6. O servidor designado pela autoridade competente poderá, previamente ao início do leilão, verificar o cadastro e os dados dos interessados registrados na plataforma eletrônica, observadas as regras e funcionalidades disponibilizadas pelo sistema.

4.7. Somente serão considerados os lances de valor igual ou superior ao da avaliação atribuída aos bens, descritos nos lotes 01 ao 03.

4.8. Os interessados em participar do Leilão na forma Online deverão efetuar o cadastro antecipadamente à realização do mesmo, junto ao site do portal de compras públicas www.portaldecompraspublicas.com.br, enviar os documentos solicitados no site e demais condições nos termos de uso de acesso ao sistema online, não podendo posteriormente, sob qualquer hipótese, alegar desconhecimento.

4.9. Os arrematantes via internet deverão observar a hora prevista para o início dos pregões.

4.9.1. Os lances realizados por meio da plataforma eletrônica serão considerados efetivados no momento de seu recebimento e registro pelo sistema, observadas as condições de funcionamento da plataforma. O servidor designado pela autoridade competente não será responsável por falhas ou indisponibilidades decorrentes de fatores alheios à Administração ou de problemas de conexão e transmissão de dados imputáveis ao participante ou à plataforma eletrônica.

4.9.2. **A partir do dia 13 de novembro de 2026, às 8h**, e após estar devidamente cadastrado/credenciado na plataforma, estando apto para participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública, no lote de seu interesse, deixando-o registrado no sistema. Somente poderão participar da fase dos lances, os licitantes que efetuarem cadastro prévio junto ao site www.portaldecompraspublicas.com.br

5. DO PROCEDIMENTO

5.1. Os participantes que desejarem participar do leilão de forma eletrônica após o seu credenciamento junto a plataforma www.portaldecompraspublicas.com.br, poderão dar lances, no dia e hora marcados para a realização do leilão ou antecipadamente pela internet.

5.2. O leilão eletrônico dará seu primeiro encerramento a partir das **08h do dia 08/12/2026**, com lances pela internet;

5.3. Maior oferta - Os interessados deverão efetuar lances por meio da plataforma eletrônica, a partir do preço mínimo de arrematação estabelecido para cada lote. Será considerado vencedor o licitante que apresentar a maior oferta válida, observado o preço mínimo estabelecido e as demais condições deste Edital, após a confirmação do lance pelo sistema e a verificação pelo servidor designado pela autoridade competente.
5.3.1. Na hipótese de dois ou mais lances de igual valor, prevalecerá aquele que tiver sido primeiro recebido e registrado pelo sistema eletrônico.
5.4. Os lances subsequentes deverão observar o incremento mínimo estabelecido na plataforma eletrônica para o respectivo lote, conforme as regras previamente divulgadas no sistema e neste Edital.
5.5. Encerrada a disputa do lote, o arrematante deverá apresentar ou disponibilizar, quando solicitado pelo servidor designado pela autoridade competente, os documentos necessários à sua identificação e à formalização da arrematação, nos termos deste Edital e da legislação aplicável.
5.6. Durante a realização do leilão fica proibida a cessão, a qualquer título, dos direitos adquiridos pelo arrematante.
5.7. Uma vez aceito o lance, não se admitirá a sua desistência.
5.8. Caso algum lote não seja arrematado, poderá ser realizado novo procedimento de alienação, mediante decisão motivada da Administração, observada a legislação aplicável, a atualidade da avaliação e, quando necessária, a correspondente atualização ou ratificação do valor mínimo de alienação.
5.9. Toda a regularização de documentos, ônus de transferência, corre por conta do arrematante, bem como quaisquer outras despesas que porventura estiver sobre o bem/objeto.
5.10. O não pagamento dos valores devidos pelo arrematante, nos prazos estabelecidos neste Edital, caracterizará inadimplemento da obrigação assumida, sujeitando-o às consequências previstas nos Capítulos 12, 15 e 16, observados o procedimento de constituição em mora, a proporcionalidade das medidas aplicáveis e a garantia do contraditório e da ampla defesa, quando cabíveis.
5.11. Será assegurado o direito de preferência previsto no art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021 ao licitante que, submetendo-se integralmente às regras deste Edital, comprovar a ocupação do imóvel objeto da alienação, observadas as condições legais para o exercício desse direito.
5.11.1. A comprovação da ocupação deverá ser apresentada na forma e no momento estabelecidos pela Administração, assegurada a observância das regras do certame e a igualdade de condições entre os participantes.

6. DA ATA

6.1 Após o encerramento do leilão, será lavrada ata circunstanciada, na qual constarão os lotes arrematados, a identificação dos respectivos arrematantes e os principais fatos ocorridos durante a realização do certame.
6.2 A ata será assinada pelo servidor designado pela autoridade competente para a condução do leilão e, quando aplicável, pelos demais agentes públicos que tenham participado formalmente do procedimento, bem como pelos licitantes que desejarem assiná-la.

7. DA ADJUDICACÃO E HOMOLOGAÇÃO

7.1. Concluída a fase de lances e observadas as demais etapas previstas neste Edital e na Lei Federal nº 14.133/2021, o procedimento será submetido à autoridade competente para adoção das providências cabíveis quanto à adjudicação e à homologação, observadas, especialmente, as disposições do art. 31, § 4º, da referida Lei.

17.2. O servidor designado pela autoridade competente não será responsável por prejuízos eventualmente causados aos participantes em decorrência de falhas técnicas, indisponibilidade ou instabilidade da plataforma eletrônica ou da conexão de internet, quando tais ocorrências não forem imputáveis à Administração.

17.3. A Administração não garante o funcionamento ininterrupto da plataforma eletrônica, cuja operação está sujeita a fatores técnicos e externos alheios ao seu controle, observadas, em qualquer hipótese, as providências cabíveis para assegurar a regularidade e a isonomia do certame.

8. DO PAGAMENTO

8.1. O pagamento do valor da arrematação será realizado conforme as condições estabelecidas neste Edital, observadas as disposições específicas aplicáveis à empresa arrematante dos Lotes 02 ou 03 que requerer a concessão de incentivo econômico na modalidade de venda subsidiada, prevista na Lei Municipal nº 3.351/2010, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 2.251/2016 e demais normas aplicáveis.

8.1.1. Para o arrematante que não requerer a concessão de incentivo econômico, o pagamento será realizado da seguinte forma:

I – 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação, a título de entrada, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contado da data de realização do certame;

II – o saldo remanescente, correspondente a 80% (oitenta por cento) do valor total da arrematação, será pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após o efetivo pagamento da entrada e as demais em intervalos sucessivos de 30 (trinta) dias.

8.1.2. A empresa arrematante dos Lotes 02 ou 03 que pretender obter o incentivo econômico na modalidade de venda subsidiada deverá manifestar formalmente seu interesse, mediante requerimento específico, no prazo de até 24 (vinte e quatro) horas contado da realização do certame, efetuando, no mesmo prazo, o pagamento de 10% (dez por cento) do valor total da arrematação, a título de antecipação da entrada, cujo montante será posteriormente abatido do valor efetivamente devido.

8.1.3. A empresa interessada deverá apresentar, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da notificação realizada pelo Município após a arrematação, os seguintes documentos:

I – requerimento formal de concessão do incentivo econômico, subscrito pelo representante legal da empresa, com identificação do imóvel pretendido e indicação expressa do benefício requerido;

II – cópia do contrato social ou estatuto da empresa e respectivas alterações, devidamente registrados no órgão competente, acompanhados dos documentos de identificação de seus representantes legais;
III – comprovante de inscrição e situação cadastral no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;
IV – comprovante de inscrição nos cadastros fiscais federal, estadual e municipal, quando exigíveis em razão da atividade desenvolvida;
V – certidões de regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal da sede da empresa, admitidas as certidões positivas com efeitos de negativas;
VI – Certificado de Regularidade do FGTS e certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho, quando exigíveis;
VII – demonstração da capacidade econômico-financeira para execução do empreendimento, mediante apresentação de balanços patrimoniais, demonstrações contábeis, atestados de capacidade financeira fornecidos por instituições bancárias ou outros documentos idôneos;
VIII – projeto do empreendimento a ser implantado no imóvel, acompanhado de memorial descritivo, contendo, obrigatoriamente:
a) identificação da atividade econômica a ser desenvolvida, com indicação dos respectivos códigos CNAE;
b) descrição do empreendimento e de suas finalidades;
c) valor total do investimento inicial previsto, com discriminação das aplicações em obras, instalações, equipamentos, máquinas e demais estruturas necessárias à implantação;
d) cronograma físico-financeiro de execução do empreendimento, com indicação das etapas e dos respectivos prazos;
e) área necessária para instalação e funcionamento da atividade;
f) estimativa de geração de empregos diretos e indiretos, com indicação da absorção inicial de mão de obra e sua projeção futura;
g) indicação da possibilidade de aproveitamento de matérias-primas, insumos e serviços existentes no Município;
h) estimativa da produção, faturamento ou capacidade operacional inicial do empreendimento, conforme a natureza da atividade;
i) demonstração da viabilidade econômica e financeira do empreendimento e de sua capacidade de funcionamento regular;
j) previsão da data de início das atividades e do prazo necessário à implantação integral do empreendimento;
k) outros elementos técnicos e econômicos necessários à avaliação do interesse público envolvido;
IX – declaração, subscrita pelo representante legal da empresa, de compromisso com a execução do empreendimento nos termos do projeto apresentado, a realização dos investimentos declarados, o cumprimento das metas e contrapartidas estabelecidas e a manutenção das atividades econômicas no imóvel pelo prazo que vier a ser fixado no ato de concessão do incentivo.

8.1.3.1. A Administração Municipal poderá solicitar documentos, esclarecimentos e informações complementares necessários à análise da proposta, desde que pertinentes à verificação dos requisitos legais e da viabilidade do empreendimento.
8.1.3.2. A documentação deverá demonstrar, de forma objetiva, a capacidade da empresa de realizar os investimentos propostos e cumprir as obrigações e contrapartidas decorrentes da concessão do incentivo.
8.1.4. A análise do pedido de incentivo considerará, especialmente:
I – o enquadramento da atividade econômica nas disposições da legislação municipal de incentivo ao desenvolvimento econômico;
II – o valor e a relevância do investimento a ser realizado;
III – a capacidade de geração e manutenção de empregos no Município;
IV – o potencial de desenvolvimento econômico e de incremento da atividade produtiva local;
V – a utilização de matérias-primas, insumos, serviços e mão de obra disponíveis no Município;
VI – a viabilidade técnica, econômica e financeira do empreendimento;
VII – a capacidade operacional e financeira da empresa para implantação e manutenção das atividades;
VIII – o atendimento aos demais requisitos estabelecidos na legislação municipal aplicável.
8.1.5. A apresentação da documentação e o preenchimento dos requisitos formais não asseguram, por si sós, a concessão do incentivo econômico, ficando o benefício condicionado à análise técnica e administrativa, à demonstração do interesse público, à aprovação pelo Poder Executivo e ao atendimento das exigências legais e das autorizações legislativas pertinentes.
8.1.6. A concessão do incentivo será formalizada mediante ato administrativo próprio e instrumento específico, no qual deverão constar o percentual ou valor do benefício concedido, o valor final da aquisição, as condições de pagamento, as obrigações e contrapartidas da empresa, os investimentos assumidos, as metas de geração de empregos, os prazos de implantação e funcionamento, as garantias exigidas e as consequências do descumprimento.
8.1.7. Caso a empresa não apresente a documentação exigida no prazo estabelecido, desista do pedido ou tenha o incentivo indeferido, deverá complementar o pagamento da entrada, correspondente aos 10% (dez por cento) restantes do valor total da arrematação, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas, contado da ciência da decisão administrativa ou do término do prazo para apresentação dos documentos, conforme o caso, completando, assim, a entrada de 20% (vinte por cento) prevista no item 8.1.1.
8.1.8. Deferido o incentivo, o valor inicialmente pago na forma do item 8.1.2 será integralmente considerado como antecipação do preço da aquisição, sendo o saldo remanescente, calculado sobre o valor final da aquisição após a aplicação do benefício, pago em 12 (doze) parcelas mensais, iguais e consecutivas, vencendo-se a primeira 30 (trinta) dias após a formalização do instrumento específico e as demais em intervalos sucessivos de 30 (trinta) dias, salvo condição diversa expressamente prevista no ato de concessão, desde que amparada na legislação aplicável.
8.1.9. O não pagamento dos valores devidos nos prazos estabelecidos neste capítulo caracterizará inadimplemento da obrigação assumida pelo arrematante, sujeitando-o às consequências previstas neste Edital, no instrumento contratual e na legislação aplicável.

8.1.10. O pagamento deverá ser realizado mediante depósito ou transferência bancária para a conta Banrisul (041), Agência 0946, Conta nº 04.012361.0-8, de titularidade do Município, ou por outro meio oficialmente disponibilizado, devendo o arrematante identificar o respectivo lote e encaminhar o comprovante de pagamento para o e-mail licita2@teutonia.rs.gov.br.
8.1.11. O atraso no pagamento de qualquer parcela ou da complementação prevista no item 8.1.7 acarretará a incidência dos encargos moratórios e das demais consequências previstas neste Edital, no instrumento contratual e na legislação aplicável.

9. DAS CONTRAPARTIDAS E OBRIGAÇÕES DA EMPRESA BENEFICIÁRIA DO INCENTIVO

9.1. A concessão do incentivo à empresa arrematante ficará condicionada ao cumprimento das contrapartidas e obrigações assumidas no projeto apresentado ao Município, na legislação municipal aplicável, no ato administrativo de concessão do incentivo e no respectivo instrumento contratual.
9.2. Constituem contrapartidas da empresa beneficiária, sem prejuízo de outras que venham a ser estabelecidas no ato de concessão, conforme as características do empreendimento:
a) implantar, instalar ou ampliar o empreendimento no imóvel objeto da arrematação, de acordo com o projeto aprovado pelo Município;
b) realizar os investimentos previstos no projeto apresentado, observados os valores, etapas e prazos nele estabelecidos;
c) iniciar e manter o funcionamento das atividades econômicas no imóvel pelo **prazo mínimo estabelecido no ato de concessão do incentivo**;
d) cumprir as metas de geração e/ou manutenção de empregos previstas no projeto aprovado, quando estabelecidas como condição para concessão ou manutenção do incentivo;
e) observar o cronograma de implantação, instalação ou ampliação do empreendimento apresentado à Administração;
f) manter a destinação do imóvel e a atividade econômica que fundamentaram a concessão do incentivo, salvo prévia autorização do Município;
g) manter, durante o período de cumprimento das obrigações, a regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária, ambiental e demais condições exigidas pela legislação aplicável;
h) obter e manter válidas todas as licenças, autorizações, alvarás e demais documentos necessários ao regular funcionamento do empreendimento;
i) permitir e facilitar o acompanhamento e a fiscalização, pelo Município, do cumprimento das obrigações e contrapartidas assumidas;
j) apresentar, sempre que solicitado pelo Município, documentos, relatórios, informações e comprovantes necessários à comprovação do cumprimento das metas e obrigações assumidas; e
k) cumprir as demais obrigações previstas na Lei Municipal nº 3.351/2010, no Decreto Municipal nº 2.251/2016, no ato de concessão do incentivo, no instrumento contratual e no projeto aprovado.

9.3. As contrapartidas e obrigações assumidas pela empresa serão consideradas condições para a manutenção do incentivo concedido, devendo constar expressamente do respectivo instrumento de concessão e, quando cabível, do instrumento contratual de promessa de compra e venda.
9.4. O cumprimento das contrapartidas será aferido pelo Município durante o período estabelecido no ato de concessão do incentivo, inclusive após a quitação do imóvel, a outorga da escritura pública e o respectivo registro imobiliário, quando as obrigações ainda estiverem vigentes.
9.5. A empresa beneficiária deverá comunicar imediatamente ao Município qualquer fato superveniente que possa comprometer o cumprimento das metas, contrapartidas ou demais obrigações assumidas, ficando sujeita à análise da Administração quanto à possibilidade de adequação, prorrogação ou adoção das medidas previstas na legislação aplicável.
9.6. O cumprimento das contrapartidas e obrigações previstas neste item não se presume pela simples instalação física do empreendimento, devendo ser demonstrado pela empresa mediante os documentos e demais meios de comprovação exigidos pelo Município.
9.7. O descumprimento, total ou parcial, das contrapartidas ou obrigações assumidas pela empresa beneficiária sujeitará a empresa às consequências previstas neste Edital, no instrumento contratual, no ato de concessão do incentivo e na legislação municipal, inclusive quanto à perda ou cancelamento do incentivo e às demais medidas administrativas e patrimoniais cabíveis.
9.8. Para fins de aplicação das consequências decorrentes do descumprimento, serão consideradas as obrigações e metas efetivamente estabelecidas no ato de concessão do incentivo e no instrumento contratual, observados o grau de cumprimento, a natureza da obrigação, a possibilidade de saneamento e a legislação aplicável.

10. DO PRAZO MÍNIMO DE FUNCIONAMENTO DO EMPREENDIMENTO

10.1. A empresa beneficiária do incentivo deverá manter o empreendimento em funcionamento no imóvel objeto da arrematação pelo prazo mínimo expressamente estabelecido no ato de concessão do incentivo e no respectivo instrumento contratual, contado a partir do início efetivo das atividades econômicas no imóvel, observadas as condições, metas e demais obrigações estabelecidas no projeto aprovado.
10.2. O prazo mínimo de funcionamento constitui obrigação e condição para manutenção do incentivo concedido, permanecendo exigível ainda que tenha ocorrido a quitação integral do valor da arrematação, a outorga da escritura pública e o registro da propriedade do imóvel em nome da empresa beneficiária.
10.3. O cumprimento do prazo mínimo de funcionamento não constituirá condição para a outorga da escritura pública, desde que tenham sido integralmente quitado o valor efetivamente devido pela arrematação e cumpridas as demais obrigações exigíveis até a data da outorga, ressalvada a hipótese de existência de obrigação específica que, nos termos da legislação ou do ato de concessão, deva ser cumprida previamente.
10.4. Na hipótese de necessidade de financiamento para implantação, instalação ou expansão do empreendimento, poderá ser outorgada a escritura pública antes do término do prazo mínimo de funcionamento, observado o disposto neste Edital e no respectivo instrumento de concessão,

inclusive quanto à constituição de hipoteca em segundo grau em favor do Município, quando cabível.

10.5. A outorga da escritura pública antes do término do prazo mínimo de funcionamento não importará em dispensa, redução, novação ou extinção dessa obrigação, que permanecerá integralmente exigível até o seu cumprimento.

10.6. O descumprimento do prazo mínimo de funcionamento ou das demais obrigações assumidas para manutenção do incentivo sujeitará a empresa beneficiária às consequências previstas neste Edital, no ato de concessão, no instrumento contratual e na legislação municipal, inclusive quanto à perda ou cancelamento do incentivo e à aplicação das medidas indenizatórias e garantias previstas.

10.7. Na hipótese de descumprimento das obrigações assumidas, os valores efetivamente pagos pela empresa ao Município em decorrência da arrematação não serão restituídos, observando-se a previsão estabelecida neste Edital quanto à sua natureza de cláusula penal e indenização mínima pelo uso do imóvel e pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento, sem prejuízo das demais medidas cabíveis.

11. DA FORMALIZAÇÃO CONTRATUAL, DA ESCRITURA, DO REGISTRO, DA POSSE E DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

11.1. Após a adjudicação e homologação do certame e cumpridas as condições necessárias à formalização da contratação, será celebrado com o arrematante o instrumento contratual de promessa de compra e venda, no qual serão estabelecidas as condições de pagamento, as obrigações das partes e, quando for o caso, as condições relativas ao incentivo concedido.

11.2. O instrumento contratual de promessa de compra e venda poderá ser formalizado enquanto houver saldo do preço a pagar, não implicando, por si só, a transferência da propriedade do imóvel, que permanecerá em nome do Município até a outorga da escritura pública e o respectivo registro no Cartório de Registro de Imóveis competente.

11.3. Na hipótese de não concessão de incentivo, o valor integral da arrematação constituirá o valor devido pelo arrematante. Na hipótese de concessão de incentivo que implique redução do valor a ser pago, será considerado, para fins de quitação, o valor efetivamente devido após a aplicação do benefício formalmente concedido, conforme o respectivo ato administrativo e instrumento contratual.

11.4. A concessão do incentivo não dispensa o arrematante do cumprimento das demais condições e obrigações estabelecidas na legislação municipal, no ato de concessão do benefício e no instrumento contratual, permanecendo sujeita às consequências previstas para eventual descumprimento.

11.5. A imissão na posse e a disponibilização do imóvel ao arrematante ocorrerão após a formalização do instrumento contratual de promessa de compra e venda e o cumprimento das condições nele estabelecidas, observadas as disposições deste Edital e do respectivo ato de concessão do incentivo.

11.6. A transferência definitiva da propriedade será formalizada mediante escritura pública, quando exigível, e posterior registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, após a

quitação integral do valor efetivamente devido pelo arrematante e o cumprimento das demais obrigações exigíveis até a data da outorga, não sendo exigível, para fins de outorga da escritura, o cumprimento do prazo mínimo de funcionamento da empresa estabelecido como condição para manutenção do incentivo.

11.7. Na hipótese de concessão de incentivo e havendo necessidade de financiamento para a implantação, instalação ou expansão do empreendimento, desde que integralmente quitado perante o Município o valor efetivamente devido pela arrematação, poderá ser outorgada a escritura pública definitiva do imóvel antes do cumprimento do prazo mínimo de funcionamento da empresa, mediante requerimento do beneficiário e prévia anuência do Município.

11.8. Na hipótese prevista no item 11.7, poderá ser constituída hipoteca em segundo grau em favor do Município, destinada a garantir o cumprimento das obrigações decorrentes da concessão do incentivo, especialmente a manutenção do empreendimento e o funcionamento da empresa pelo prazo mínimo estabelecido, sem prejuízo das demais garantias e condições previstas no respectivo instrumento de concessão.

11.9. A constituição de hipoteca em favor da instituição financeira financiadora, em primeiro grau, poderá ser admitida quando necessária à formalização do financiamento destinado à implantação, instalação ou expansão do empreendimento, desde que previamente autorizada pelo Município e observadas as condições estabelecidas no ato de concessão do incentivo.

11.10. A outorga da escritura pública e a constituição da garantia hipotecária não importam em dispensa, renúncia ou extinção das obrigações assumidas pelo beneficiário quanto ao prazo mínimo de funcionamento da empresa e às demais condições estabelecidas para a manutenção do incentivo, permanecendo aplicáveis as consequências previstas na legislação municipal, no ato de concessão e no instrumento contratual em caso de descumprimento.

11.11. O descumprimento das obrigações assumidas para manutenção do incentivo, inclusive do prazo mínimo de funcionamento da empresa, após a outorga da escritura e a transferência da propriedade, sujeitará o beneficiário às consequências previstas na legislação municipal, no ato de concessão e no instrumento contratual, inclusive quanto à resolução, reversão do imóvel, ressarcimento ou restituição dos valores correspondentes ao benefício concedido, conforme o caso.

11.12. Todas as despesas decorrentes da transferência do imóvel, inclusive escritura pública, registro, emolumentos, taxas e tributos incidentes, serão de responsabilidade do arrematante, ressalvados os benefícios fiscais regularmente concedidos.

11.13. O Município fornecerá os documentos de sua responsabilidade necessários à formalização da transferência, cabendo ao arrematante adotar as providências necessárias perante o tabelionato e o Cartório de Registro de Imóveis competente.

12. DAS SANÇÕES, PENALIDADES E DO DESCUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES VINCULADAS AO INCENTIVO

12.1. O não cumprimento das disposições estabelecidas neste Edital, no instrumento contratual, no ato de concessão do incentivo ou nas demais normas legais aplicáveis sujeitará o arrematante

às medidas administrativas, sanções e penalidades cabíveis, observada a legislação aplicável e assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.1.1. Constituem, entre outras, hipóteses de descumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante beneficiário de incentivo:

a) a não implantação, instalação ou ampliação do empreendimento nos termos e prazos estabelecidos no projeto aprovado;

b) o não cumprimento do prazo mínimo de funcionamento da empresa no imóvel, quando estabelecido como condição para manutenção do incentivo;

c) o descumprimento das metas de investimento, geração ou manutenção de empregos ou outras obrigações assumidas no projeto ou no ato de concessão do incentivo;

d) a utilização do imóvel ou do empreendimento para finalidade diversa daquela que fundamentou a concessão do incentivo, sem prévia autorização do Município;

e) o descumprimento de outras condições ou obrigações estabelecidas na legislação municipal, no ato de concessão do incentivo ou no instrumento contratual.

12.1.2. Verificado o descumprimento, total ou parcial, das obrigações assumidas pela empresa beneficiária do incentivo, especialmente aquelas relativas à implantação, instalação, manutenção ou funcionamento do empreendimento pelo prazo mínimo estabelecido, o Município instaurará o procedimento administrativo cabível para apuração dos fatos, assegurados o contraditório e a ampla defesa e, constatado o descumprimento, poderá determinar o cancelamento ou a perda do incentivo e adotar as demais medidas previstas na legislação municipal, no ato de concessão e no instrumento contratual.

12.1.3. Na hipótese de cancelamento ou perda do incentivo em razão do descumprimento das obrigações assumidas pela empresa beneficiária, serão aplicadas as consequências previstas na legislação municipal, no ato de concessão do incentivo e no respectivo instrumento contratual, inclusive quanto à exigibilidade da cláusula penal e à indenização pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento.

12.1.4. Os valores eventualmente retidos pelo Município deverão observar os critérios e limites estabelecidos no instrumento de concessão e na legislação aplicável, sem prejuízo da cobrança de perdas e danos adicionais, desde que devidamente comprovados, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

12.1.5. A não restituição dos valores pagos e sua retenção a título de cláusula penal e indenização mínima não afastam a obrigação da empresa de cumprir as demais determinações decorrentes do cancelamento ou da perda do incentivo, nem impedem a adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis, inclusive aquelas relativas à resolução do instrumento contratual, à reversão do imóvel, quando legal e contratualmente prevista, e à execução das garantias constituídas.

12.1.6. Na hipótese de já ter sido outorgada e registrada a escritura pública em favor da empresa beneficiária, o descumprimento das obrigações vinculadas ao incentivo não gerará direito à restituição dos valores pagos ao Município, permanecendo aplicáveis a cláusula penal, a indenização mínima e as demais consequências previstas neste Edital, no instrumento contratual, no ato de concessão do incentivo e na legislação municipal.

12.1.7. Na hipótese de constituição de hipoteca em segundo grau em favor do Município, esta permanecerá vigente até o integral cumprimento das obrigações garantidas, sem prejuízo da aplicação das disposições deste item e da adoção das medidas necessárias à preservação dos direitos do Município, observada a ordem de preferência dos gravames constituídos.
12.1.8. O descumprimento das obrigações vinculadas ao incentivo não prejudicará a exigibilidade das obrigações financeiras eventualmente ainda existentes perante o Município, nem afastará a incidência das penalidades previstas neste Edital para o inadimplemento do preço da arrematação.
12.1.9. Nas hipóteses de atraso no pagamento do valor da arrematação, serão aplicadas as penalidades previstas neste Edital, sem prejuízo das demais medidas administrativas e legais cabíveis, inclusive aquelas previstas na Lei Federal nº 14.133/2021.
12.1.10. O descumprimento das obrigações previstas neste Edital ou nas normas aplicáveis sujeitará o arrematante, conforme o caso, às seguintes sanções:
a) advertência por escrito;
b) multa, na forma estabelecida neste Edital;
c) impedimento de licitar e contratar, quando cabível;
d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar, nas hipóteses legais;
e) demais consequências previstas na legislação aplicável.

13. IMPUGNAÇÕES

13.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar o presente Edital por irregularidade na aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 ou para solicitar esclarecimentos sobre seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame.
13.2. As impugnações e os pedidos de esclarecimento deverão ser apresentados exclusivamente por meio eletrônico, na forma disponibilizada pela plataforma utilizada para a realização do leilão, ou pelo endereço eletrônico indicado neste Edital, observadas as regras estabelecidas pelo sistema.
13.3. A impugnação ou o pedido de esclarecimento deverá conter, no mínimo:
I – a identificação do interessado;
II – a indicação precisa do item ou disposição do Edital a que se refere;
III – a exposição dos fatos e fundamentos do pedido; e
IV – o requerimento correspondente.
13.4. 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 de abertura do certame, nos termos do art. 164, parágrafo único, da Lei Federal nº 14.133/2021.
13.5. A impugnação não terá efeito suspensivo, ressalvada a hipótese de determinação expressa da autoridade competente quando a matéria questionada puder comprometer a regularidade, a competitividade ou a realização do certame.
13.6. Acolhida a impugnação que implique alteração das condições estabelecidas no Edital, será promovida a correspondente retificação do instrumento convocatório, com a divulgação da

alteração pelos mesmos meios utilizados para a publicação do Edital, observada, quando cabível, a necessidade de reabertura dos prazos legais.
13.7. As respostas aos pedidos de esclarecimento e às impugnações serão divulgadas nos meios oficiais de publicidade do certame e vincularão a Administração e os participantes quanto ao seu conteúdo.
13.8. Os recursos administrativos eventualmente cabíveis contra atos praticados no curso do procedimento observarão o disposto no art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como as disposições específicas deste Edital.
13.9. Os prazos previstos neste capítulo serão contados na forma estabelecida pela Lei Federal nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis, observando-se, quando cabível, a exclusão do dia do começo e a inclusão do dia do vencimento.
13.10. Dos atos da Administração decorrentes da aplicação da Lei Federal nº 14.133/2021 caberão os recursos e pedidos de reconsideração previstos no art. 165 da referida Lei, observado o rito, os prazos e as condições nela estabelecidos.

14. DA REVOGAÇÃO OU ANULAÇÃO

14.1. A autoridade competente poderá determinar a revogação do procedimento licitatório por motivo de conveniência e oportunidade decorrente de fato superveniente devidamente comprovado, bem como sua anulação, de ofício ou mediante provocação, quando constatada ilegalidade insanável, observadas as disposições do art. 71 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante decisão fundamentada e assegurada a manifestação dos interessados, quando cabível.

15. DA INADIMPLÊNCIA

15.1. O não pagamento da entrada ou de qualquer parcela do preço da arrematação, nos prazos estabelecidos neste Edital, caracterizará inadimplemento do arrematante, facultando ao Município, após a regular constituição em mora e assegurados o contraditório e a ampla defesa, promover a resolução do negócio jurídico, exigir as penalidades contratualmente previstas e adotar as medidas administrativas e judiciais cabíveis.
15.2. Na hipótese de resolução da arrematação por inadimplemento, o imóvel retornará ao patrimônio e à disponibilidade do Município, podendo ser submetido a novo procedimento de alienação, observadas as disposições legais aplicáveis.

16. DAS SANÇÕES

16.1. O servidor designado pela autoridade competente poderá desconsiderar ou cancelar lance quando houver fundamento objetivo para tanto, especialmente nas hipóteses de impossibilidade de identificação do participante, irregularidade da operação, descumprimento das regras do edital ou ocorrência de falha técnica devidamente constatada, mediante registro da ocorrência no sistema e/ou na ata do certame.
16.2. O inadimplemento das obrigações assumidas pelo arrematante sujeitará o responsável às consequências contratuais e administrativas previstas neste Edital e na legislação aplicável,

observada a natureza da obrigação descumprida, a proporcionalidade da medida e o devido processo administrativo, com garantia do contraditório e da ampla defesa.

17. DO SISTEMA

17.1. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento do site na Internet: www.portaldecompraspublicas.com.br

17.2. O servidor responsável pela condução do leilão não será responsável por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

17.3. O servidor responsável pela condução do leilão não garante o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação do site na internet:www.portaldecompraspublicas.com.br , poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle.

18. DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. Não serão admitidas desistências imotivadas após a aceitação do lance, ressalvadas as hipóteses expressamente previstas neste Edital ou na legislação aplicável, assegurados, quando cabíveis, o contraditório e a ampla defesa.

18.2. Os casos omissos e as informações adicionais relativas ao certame serão solucionados pela Administração, por intermédio do servidor designado pela autoridade competente para a condução do leilão, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, da legislação municipal aplicável e deste Edital.

18.3. O descumprimento das condições estabelecidas neste Edital poderá acarretar a adoção das medidas administrativas e legais cabíveis, conforme a natureza da irregularidade, assegurados o contraditório e a ampla defesa quando exigíveis.

18.4. Todos os bens estão sendo vendidos no estado em que se encontram, sem nenhum tipo de garantia.

18.5. Eventuais erros materiais ou omissões identificadas na descrição dos imóveis deverão ser corrigidos mediante prévia retificação e divulgação pelos mesmos meios utilizados para a publicação do Edital, observada a necessidade de reabertura dos prazos legais quando a alteração puder comprometer a formulação das propostas ou a competitividade do certame.

18.6. A Administração poderá, mediante decisão motivada da autoridade competente e antes do início da disputa do respectivo lote, retirar determinado imóvel do leilão quando constatada razão de interesse público, fato superveniente, erro material relevante, necessidade de correção da avaliação ou qualquer outra circunstância que comprometa a regularidade da alienação.

18.7. Os prazos aludidos neste Edital só se iniciam e vencem em dias de expediente do Município de Teutônia. Não havendo expediente no dia marcado para o início do leilão, em caso fortuito ou força maior, o mesmo começará no primeiro dia útil seguinte, mantido, porém, o mesmo horário e local.

18.8. Os casos omissos e as informações adicionais relativas ao certame serão prestados pela Administração, por intermédio do servidor designado pela autoridade competente para a condução do leilão, pelos canais oficiais indicados neste Edital.
18.9. Maiores informações serão prestadas aos interessados no horário das 8h às 11h30min e das 13h às 16h30min, na Prefeitura Municipal de Teutônia/RS, pelo telefone (051)37622-7700 ou pelo e-mail licita1@teutonia.rs.gov.br.

19. DO FORO

19.1. Fica eleito e convencionado para fins legais e para questões desta licitação, o Foro da Comarca de Teutônia/RS, com renúncia expressa a qualquer outro.
19.2. São partes integrantes deste Edital os seguintes anexos:

Anexo I – Termo de Referência;
Anexo II - Laudo de Avaliação.

Teutônia, 12 de novembro de 2026.

RENATO AIRTON ALTMANN
Prefeito Municipal

ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2026/6868

1. OBJETO

1.1. O presente Termo de Referência tem por objeto a alienação, mediante licitação na modalidade leilão, de 03 (três) bens imóveis de propriedade do Município de Teutônia/RS, individualizados por matrícula imobiliária, nos termos da legislação aplicável e das autorizações legislativas pertinentes constantes dos autos.

1.2. Os imóveis serão alienados individualmente, constituindo cada bem um lote/item autônomo do procedimento licitatório.

1.3. Integram o objeto do leilão os seguintes imóveis:

Item	Matrícula	Localização/descrição	Área Superficial	Valor de avaliação
01	2.044	Área 6, localizada na Quadra 48, Lote 8 (antigo Lote 27) , na Rua 7 Sul, Bairro Centro Administrativo, a 82,50 m da esquina com a Avenida 1 Leste.	1.031,80 m²	R$ 276.047,77
02	39.892	Área 01, localizada na Quadra 113, Lote 3, na Rua 4, esquina com a Rua 254, Bairro Centro Administrativo.	2.274,78 m²	R$ 517.899,26
03	39.893	Área 02, localizada na Quadra 113, Lote 1, na Rua 4, esquina com a Avenida 1 Oeste, Bairro Centro Administrativo.	2.430,00 m²	R$ 614.709,12

1.4. O valor total de referência dos imóveis corresponde a **R$ 1.408.656,15** (um milhão, quatrocentos e oito mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quinze centavos), conforme os laudos de avaliação apresentados no processo, sujeito à confirmação da Administração quanto à adequação e à atualidade dos valores antes da publicação do edital.

1.5. Os valores mínimos de cada lote deverão observar os respectivos laudos de avaliação constantes do processo administrativo, bem como eventual atualização ou retificação determinada pela Administração antes da publicação do edital.

1.6. A descrição dos imóveis constante deste Termo de Referência deverá ser conferida com as respectivas matrículas imobiliárias atualizadas, memoriais, plantas, laudos de avaliação e legislação autorizativa antes da publicação do edital, de modo a assegurar a correta identificação dos bens e a regularidade da alienação.

1.7. A identificação dos imóveis objeto da alienação observará as respectivas matrículas imobiliárias e os documentos que instruem o processo administrativo. Para o imóvel da matrícula nº 2.044, será utilizada a identificação cadastral atual de Lote 8 da Quadra 48, correspondente à Área 6, com menção ao antigo Lote 27 da mesma quadra para fins de esclarecimento do histórico cadastral, conforme boletim municipal anexo ao processo.

2. FUNDAMENTAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

2.1. A alienação decorre da necessidade de adequada gestão dos bens integrantes do patrimônio público municipal, considerando a autorização legislativa existente nos autos e a conveniência administrativa de conferir destinação econômica aos imóveis, observados o interesse público e a legislação aplicável.
2.2. A autorização legislativa para a alienação dos bens foi formalizada pela Lei Municipal nº 6.621, de 06 de agosto de 2026, e respectiva alteração legislativa, cujos dispositivos aplicáveis deverão ser observados na instrução e na realização do procedimento.
2.3. A Administração promoverá a alienação dos imóveis com base na documentação que integra o processo administrativo, observadas as autorizações legislativas pertinentes, os respectivos laudos de avaliação e as demais disposições legais aplicáveis.
2.4. A alienação deverá observar a Lei Federal nº 14.133/2021, a legislação municipal pertinente, as autorizações legislativas aplicáveis e as demais normas incidentes sobre a alienação de bens públicos.

3. JUSTIFICATIVA DA ALIENAÇÃO
3.1. A alienação dos imóveis mostra-se conveniente ao interesse público, tendo em vista a necessidade de adequada gestão do patrimônio imobiliário municipal.
3.2. A manutenção de imóveis sem utilização pública direta ou cuja destinação não justifique sua permanência no patrimônio municipal pode representar imobilização de ativos e gerar custos de manutenção, conservação, vigilância e gestão.
3.3. A alienação mediante procedimento competitivo possibilita a obtenção do melhor resultado econômico possível, assegurando publicidade, transparência, isonomia e competitividade entre os interessados.
3.4. Os recursos decorrentes da alienação serão destinados e aplicados na forma da legislação orçamentária e financeira aplicável, observadas as restrições legais incidentes sobre receitas provenientes da alienação de bens públicos.

4. MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO
4.1. A alienação será realizada mediante **licitação na modalidade leilão**, observada a legislação aplicável.
4.2. O critério de julgamento será o de **maior lance**, observado, para cada imóvel, o respectivo valor mínimo de alienação.
4.3. Será considerado vencedor de cada lote o licitante que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido para o respectivo imóvel.
4.4. Cada imóvel será objeto de disputa independente, não sendo obrigatória a aquisição conjunta dos lotes.
4.5. O leilão será conduzido por servidor designado pela autoridade competente, integrante do Setor de Licitações do Município, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da regulamentação municipal aplicável.
4.6. Na hipótese de incidência do direito de preferência previsto no art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, serão observadas as condições e os procedimentos estabelecidos no edital para o

exercício desse direito, assegurado o tratamento previsto na legislação ao licitante que comprovar a ocupação do imóvel.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

5.1. As características, confrontações, localização, área, matrícula, situação cadastral, eventuais edificações e demais elementos identificadores dos imóveis deverão constar do edital e de seus anexos, com base na documentação oficial integrante do processo.

5.2. Os interessados deverão examinar previamente a documentação disponibilizada e, quando previsto no edital, poderão realizar vistoria dos imóveis.

5.3. A participação no certame implicará ciência e aceitação das condições físicas, jurídicas, urbanísticas, ambientais e registrais dos imóveis, nos termos estabelecidos no edital, sem prejuízo do dever da Administração de informar as restrições, os ônus, os gravames e as pendências conhecidas e pertinentes à alienação.

5.4. Eventuais restrições ou condições específicas constantes das matrículas, laudos, legislação urbanística ou documentação ambiental deverão ser expressamente indicadas no edital.

6. VALORES MÍNIMOS

6.1. Os valores mínimos de alienação de cada imóvel serão aqueles definidos nos respectivos laudos de avaliação constantes do processo administrativo.

6.2. Não será admitido lance inferior ao valor mínimo estabelecido para o respectivo imóvel.

7. CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

7.1. Poderão participar do leilão as pessoas físicas e jurídicas que atendam às condições estabelecidas no edital e na legislação aplicável, ressalvadas as hipóteses legais de impedimento.

7.2. O leilão não exigirá registro cadastral prévio e não terá fase de habilitação, nos termos do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

7.3. Os interessados deverão apresentar, no momento e na forma estabelecidos no edital, os documentos necessários à sua identificação e à formalização da arrematação, conforme exigido pela legislação e pelo instrumento convocatório, sem que isso constitua fase de habilitação.

7.4. Não poderão participar do procedimento as pessoas físicas ou jurídicas que se encontrem nas hipóteses de impedimento previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 ou no edital.

7.5. Será assegurado o direito de preferência previsto no art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicável, ao licitante que, submetendo-se às regras do edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação, observadas as condições legais para o exercício desse direito.

8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

8.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento do valor da arrematação na forma, nas condições e nos prazos estabelecidos no edital.

8.2. O edital deverá estabelecer expressamente:

a) a forma e o prazo para pagamento;

b) a exigência de pagamento integral ou as condições de parcelamento, caso admitido;

c) as consequências do atraso ou inadimplemento;
d) o prazo e as condições para formalização da transferência da propriedade;
e) as responsabilidades pelas despesas decorrentes da transferência da propriedade.
8.3. A formalização da transferência da propriedade e a disponibilização do imóvel ao arrematante observarão o cumprimento das condições de pagamento e das demais obrigações estabelecidas no edital e na legislação aplicável.

9. DA ESCRITURA E DO REGISTRO
9.1. Após a quitação do valor da arrematação e o cumprimento das demais obrigações previstas no edital, serão adotadas as providências necessárias à formalização da transferência da propriedade.
9.2. A escritura pública, quando exigível, e o respectivo registro imobiliário serão realizados perante o cartório competente, observadas as exigências legais e registrais aplicáveis.
9.3. Observada a legislação aplicável, correrão por conta do arrematante as despesas que lhe forem atribuídas pelo edital relacionadas à transferência da propriedade, inclusive escritura, registro, emolumentos e tributos eventualmente incidentes em razão da aquisição.
9.4. A Administração fornecerá a documentação necessária à formalização da transferência, observadas as exigências legais e registrais e o cumprimento, pelo arrematante, das condições estabelecidas no edital.

10. RESPONSABILIDADES DO ARREMATANTE
10.1. São obrigações do arrematante:
a) apresentar a documentação exigida para a formalização da arrematação e da transferência da propriedade;
b) pagar o valor da arrematação no prazo estabelecido;
c) cumprir integralmente as condições previstas no edital;
d) assumir as despesas que lhe forem atribuídas no edital;
e) providenciar, quando de sua responsabilidade, a escritura, o registro e os demais atos necessários à transferência da propriedade;
f) realizar vistoria prévia do imóvel, quando entender necessária;
g) observar as restrições urbanísticas, ambientais, edilícias e registrais, bem como as demais normas incidentes sobre o imóvel;
h) responder pelos encargos decorrentes do imóvel a partir do momento definido no edital e na legislação aplicável.

11. RESPONSABILIDADES DO MUNICÍPIO
11.1. Compete ao Município:
a) disponibilizar as informações e os documentos necessários à adequada identificação dos imóveis;
b) promover a publicidade do certame;
c) conduzir o procedimento licitatório nos termos da legislação aplicável;

d) disponibilizar as matrículas imobiliárias e os demais documentos pertinentes à alienação;
e) fornecer, após a quitação e o cumprimento das condições estabelecidas, os documentos necessários à formalização da transferência da propriedade;
f) praticar os atos administrativos necessários à conclusão da alienação, observadas as exigências legais e registrais aplicáveis.

12. VISTORIA DOS IMÓVEIS

12.1. Os interessados poderão realizar vistoria dos imóveis antes da apresentação dos lances, observadas as condições e os horários estabelecidos no edital.
12.2. A vistoria terá por finalidade possibilitar o conhecimento das condições físicas e de localização dos bens.
12.3. A ausência de vistoria não poderá ser utilizada posteriormente pelo arrematante como justificativa para alteração do preço, desistência ou alegação de desconhecimento das condições dos imóveis, ressalvadas as hipóteses legalmente cabíveis.

13. DA IMISSÃO NA POSSE E DISPONIBILIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

13.1. A imissão na posse e a disponibilização dos imóveis ao arrematante ocorrerão após o cumprimento das condições estabelecidas no edital, especialmente quanto ao pagamento do preço e à formalização dos atos necessários à transferência, observada a situação específica de cada bem.
13.2. Eventuais ocupações, edificações, acessões, benfeitorias, restrições ou outras situações específicas relacionadas aos imóveis deverão ser expressamente descritas no edital, conforme a documentação constante dos autos.

14. GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

14.1. O acompanhamento dos atos decorrentes da alienação dos imóveis será realizado pelos agentes públicos designados pela Administração Municipal, competindo-lhes verificar o cumprimento das condições estabelecidas no edital e nos demais documentos que integram o processo.
14.2. Fica indicada como responsável pelo acompanhamento administrativo das providências decorrentes da alienação a servidora Jane Franz, matrícula nº 7816, conforme identificação constante do DFD, sem prejuízo das atribuições do servidor responsável pela condução do leilão e dos demais agentes envolvidos no procedimento.
14.3. Compete à responsável pelo acompanhamento administrativo verificar, conforme aplicável, a comprovação do pagamento, a documentação necessária à formalização da alienação, a adoção dos atos administrativos decorrentes da arrematação e as demais providências previstas no edital e na legislação pertinente.
14.4. As ocorrências verificadas durante o acompanhamento do procedimento deverão ser registradas e encaminhadas aos setores competentes para adoção das providências cabíveis.

15. BAIXA PATRIMONIAL

15.1. Após a conclusão da alienação e a formalização da transferência da propriedade, o Município deverá promover a baixa dos respectivos imóveis do patrimônio municipal, bem como as atualizações cadastrais, contábeis e patrimoniais cabíveis.
15.2. Os registros deverão ser mantidos no processo administrativo, juntamente com a documentação comprobatória da alienação.

16. RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS
16.1. Por se tratar de procedimento destinado à alienação de bens imóveis de propriedade do Município, não haverá despesa de aquisição dos imóveis a ser suportada pelo Município em decorrência da arrematação.
16.2. Eventuais despesas administrativas necessárias à realização do procedimento deverão observar a correspondente dotação orçamentária, quando cabível.
16.3. Os valores arrecadados com a alienação deverão ser contabilizados e aplicados de acordo com a legislação financeira e orçamentária vigente.

17. SANÇÕES E CONSEQUÊNCIAS DO INADIMPLEMENTO
17.1. O inadimplemento das obrigações assumidas pelo arrematante sujeitará o responsável às consequências previstas no edital e na legislação aplicável.
17.2. O edital deverá disciplinar, de forma clara, as consequências da não realização do pagamento, da desistência injustificada ou do descumprimento das condições da arrematação.
17.3. Poderão ser adotadas, conforme o caso e nos termos da legislação aplicável e das condições estabelecidas no edital, as medidas decorrentes do inadimplemento, inclusive a aplicação das penalidades cabíveis, a convocação de outro interessado quando juridicamente possível, a realização de novo leilão e a adoção das medidas administrativas e judiciais pertinentes.

18. DISPOSIÇÕES FINAIS
18.1. Integram este Termo de Referência, para todos os fins, os documentos constantes do Processo Administrativo nº 2026/6868, especialmente:
a) Lei Municipal nº 6.621/2026 e sua alteração;
b) matrículas imobiliárias atualizadas;
c) laudos de avaliação;
d) documentos cadastrais;
e) documentos ambientais, quando aplicáveis;
f) plantas, memoriais e demais documentos técnicos de identificação dos imóveis.
18.2. O edital deverá reproduzir ou referenciar adequadamente as informações constantes deste Termo de Referência e de seus anexos, devendo eventuais divergências ser esclarecidas e corrigidas pela Administração antes da publicação, com base na documentação oficial atualizada e devidamente conferida.
18.3. A identificação dos imóveis, suas áreas, localizações, matrículas imobiliárias e respectivos valores mínimos de alienação deverão estar de acordo com a documentação definitiva que

instruirá o edital, assegurando a clareza e a precisão das informações disponibilizadas aos interessados.

18.4. Os casos omissos serão solucionados pela Administração, observada a Lei Federal nº 14.133/2021, a legislação municipal e demais normas aplicáveis.

Teutônia, 28 de outubro de 2026.

Sara Maria Nottar
Agente Administrativo - redatora do TR

Valdir José Griebeler
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo

ANEXO II

LAUDO DE AVALIAÇÃO
(anexo externo)