



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA-RS
Praça Emancipação S/N, - Bairro Centro, Farroupilha/RS, CEP 95170-444
(54) 2131.5302 - <http://www.farroupilha.rs.gov.br/>

EDITAL DE LICITAÇÃO

Processo nº 0.007742/2026-11

LEILÃO ELETRÔNICO Nº 01/2026

O Município de Farroupilha/RS, inscrito no CNPJ sob o nº 89.848.949/0001-50, com sede administrativa na Praça da Emancipação, s/n, Centro, Farroupilha/RS, torna público que realizará LEILÃO ELETRÔNICO, na forma da Lei Federal nº 14.133/2021 (Art. 76, I) e da Lei Municipal nº 5.005/2025, visando à alienação de bem imóvel mediante as condições estabelecidas neste edital.

1. DO PREÂMBULO

- 1.1. Objeto: Alienação de Bem Imóvel pertencente ao Patrimônio Público Municipal, classificado como bem dominical (Art. 76, I da Lei nº 14.133/2021 e Art. 1º da Lei Municipal nº 5.005/2025).
- 1.2. Regime Legal: Lei Federal nº 14.133/2021; Lei Municipal nº 5.005/2025; e demais normas correlatas.
- 1.3. Modalidade: Leilão Eletrônico (Art. 28, IV e Art. 31 da Lei nº 14.133/2021).
- 1.4. Critério de Julgamento: Maior Lance (Art. 33, V da Lei nº 14.133/2021).
- 1.5. Modo de disputa: Aberto.
- 1.6. Data e Horário: A sessão pública ocorrerá no dia 21/05/2026.
- 1.7. Local: Eletrônico - www.portaldecompraspublicas.com.br

2. DO OBJETO E CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

- 2.1. O imóvel a ser alienado possui as seguintes características:
 - Descrição: Lote urbano nº 07 da quadra 704 (situado entre as quadras 704 e 705).
 - Localização: Bairro Industrial, Farroupilha/RS.
 - Área Total: 5.476,03 m².
 - Confrontações: Norte (Lote 01, Quadra 704 - 342,95m); Sul (Lote 10, Quadra 705 - 373,85m); Leste (Avenida das Indústrias - 18,50m); Oeste (Rodovia ERS-122 - 12,50m).
 - Matrícula: nº 51.756 do Registro de Imóveis de Farroupilha/RS.
 - Ônus: O imóvel possui ramais de distribuição de gás natural (SulGás) na sua porção leste, devendo o arrematante respeitar as faixas de segurança e normas técnicas da concessionária.
 - Modalidade de Venda: A venda será realizada na modalidade "ad corpus", sendo as dimensões meramente enunciativas, não cabendo reclamações por eventuais divergências de área.

3. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA

- 3.1. O valor mínimo para o lance inicial, conforme Laudo de Avaliação nº 042/2026, é de R\$ 2.920.091,20 (dois milhões, novecentos e vinte mil noventa e um reais e vinte centavos).
- 3.2. Não serão aceitos lances inferiores ao valor mínimo estabelecido.

4. DOS ENCARGOS E DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

- 4.1. Finalidade: O imóvel destina-se exclusivamente a fins industriais, conforme o Art. 3º da Lei Municipal nº 5.005/2025.
- 4.2. Prazos para Edificação: O arrematante deverá cumprir os seguintes encargos:
- 4.2.1. Iniciar as obras de edificação no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses.
- 4.2.2. Concluir a construção no prazo de até 48 (quarenta e oito) meses.
- 4.3. Cláusula de Reversão: O descumprimento dos prazos de obra ou a destinação do imóvel para fins diversos do industrial acarretará a reversão automática do bem ao patrimônio público, sem qualquer direito a indenização por benfeitorias realizadas.

5. DO CREDENCIAMENTO

- 5.1. O cadastro deverá ser feito no Portal de Compras Públicas, no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br.
- 5.2. O credenciamento junto ao provedor do sistema implica a responsabilidade do licitante ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes a esta licitação.
- 5.3. O licitante responsabilizar-se exclusiva e formalmente pelas transações efetuadas em seu nome, assume 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 das credenciais de acesso, ainda que por terceiros.
- 5.4. É de responsabilidade do cadastrado conferir a exatidão dos seus dados cadastrais no PORTAL DE COMPRAS PÚBLICAS e mantê-los atualizados junto aos órgãos responsáveis pela informação, devendo proceder, imediatamente, à correção ou à alteração dos registros tão logo identifique incorreção ou aqueles se tornem desatualizados.
- 5.4.1. A não observância do disposto no subitem anterior poderá ensejar desclassificação no momento da habilitação.

6. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO E HABILITAÇÃO

- 6.1. Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei nº 14.133/2021 e que esteja legalmente constituída na data da realização do Leilão desde que a atividade principal seja compatível com a destinação industrial da área.
- 6.2. Para concorrer ao presente edital, a empresa deverá cumprir no mínimo as seguintes exigências:
- I - Estar devidamente constituída no dia do leilão;
 - II - Cumprir as determinações contidas na Lei Municipal nº 5.005/2025, no que couber;
 - III - Não estar impedido de contratar com a Administração Pública, conforme art.

6.3. Cabe ao arrematante a responsabilidade pela adequada utilização, na forma da legislação pertinente, inclusive, no que se refere ao 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.

6.4. Não poderão participar do LEILÃO:

6.4.1. Menores de 18 (dezoito), salvo se forem emancipados(as);

6.4.2. Funcionário(a) Público(a) municipal, direta ou indiretamente, direta ou indireta, bem como pessoas jurídicas das quais estes participem, seja a que título for.

6.4.3. Membros da Comissão de Licitação.

6.5. Os licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas no Edital e na legislação pertinente reguladora da matéria.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento do valor do bem arrematado deverá ser feito no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a homologação do resultado do Leilão, mediante depósito ou transferência bancária em conta bancária do Banco do Brasil, agência nº 0486-3, conta corrente nº 8381-X.

7.2. As custas de transferência (escritura, registro, ITBI e taxas) correm por conta exclusiva do arrematante.

8. DOS LANCES

8.1. Os lances serão ofertados exclusivamente pelo Portal de Compras Públicas (www.portaldecompraspublicas.com.br).

8.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretroatáveis.

8.3. O usuário é responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

8.4. O usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

8.5. Caso algum lance seja recebido nos 02 (dois) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 02 (dois) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 02 (dois) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

8.6. O valor do lance inicial não poderá ser inferior ao da avaliação.

8.7. O Leiloeiro, a seu exclusivo critério, poderá cancelar qualquer lance, sempre que não for possível autenticar a identidade do interessado, ou caso este venha a descumprir as regras estabelecidas neste Edital.

8.8. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento das plataformas contratadas.

8.9. O Município não se responsabiliza por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

9. DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

9.1. Julgados os recursos, constatada a regularidade dos atos praticados, a Autoridade Competente adjudicará e homologará a licitação.

10. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

10.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

10.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a) advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- b) impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- c) declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- d) multa:
 - I - moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;
 - II - o atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021;
 - III - compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

10.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

10.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 35 (trinta e cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

10.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar:

- a) a natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) as peculiaridades do caso concreto;
- c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
- d) os danos que dela provierem para o Contratante;

10.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

10.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

10.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

10.11. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

11. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:

11.1. Declarado o vencedor, deverá o licitante interessado manifestar, imediatamente, a sua intenção de recorrer, em campo próprio do sistema.

11.2. O recorrente terá, a partir de então, o prazo 3 (três) dias úteis para apresentar as razões, pelo sistema eletrônico, ficando os demais licitantes, desde logo, intimados para, querendo, apresentarem contrarrazões também pelo sistema eletrônico, em outros 3 (três) dias úteis, que começarão a contar do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

11.3. O acolhimento do recurso invalida tão somente os atos insuscetíveis de aproveitamento.

11.4. Os autos do processo permanecerão com vista franqueada aos interessados, no endereço constante neste Edital.

12. DA VISTORIA E ESCLARECIMENTOS

- 12.1. A vistoria ao imóvel é recomendada para que o interessado tome pleno conhecimento das condições físicas e dos ônus (redes SulGás) incidentes sobre a área.
- 12.2. A participação no certame implica declaração do licitante de que conhece o local e isenta o Município de responsabilidades por danos decorrentes de imperícia em obras sobre as redes de infraestrutura existentes.
- 12.3. Até 03 (três) dias úteis antes da data designada para a abertura da sessão pública, qualquer pessoa poderá impugnar este Edital e/ou apresentar pedido de esclarecimento.
- 12.4. A IMPUGNAÇÃO e/ou PEDIDO DE ESCLARECIMENTO DEVERÃO ser feitos por FORMA ELETRÔNICA no sistema www.portaldecompraspublicas.com.br, ou através do e-mail licitacoes@farroupilha.rs.gov.br.
- 12.5. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada no Portal de Compras Públicas no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame.
- 12.6. Acolhida a impugnação, será definida e publicada nova data para a realização do certame.
- 12.7. As impugnações e pedidos de esclarecimentos não suspendem os prazos previstos no certame, salvo quando se amolda ao art. 55 parágrafo 1º, da Lei nº 14.133/2021.
- 12.7.1. A concessão de efeito suspensivo à impugnação é medida excepcional e deverá ser motivada pelo Pregoeiro, nos autos do processo de licitação.
- 12.8. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas pelo sistema e vincularão os participantes e a administração.
- 12.9. As respostas às impugnações e aos esclarecimentos solicitados, bem como outros avisos de ordem geral, serão cadastradas no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br, sendo de responsabilidade dos licitantes, seu acompanhamento.
- 12.10. A petição de impugnação apresentada por empresa deve ser firmada por sócio, pessoa designada para a administração da sociedade empresária, ou procurador, e vir acompanhada, conforme o caso, de estatuto ou contrato social e suas posteriores alterações, se houver, do ato de designação do administrador, ou de procuração pública ou particular (instrumento de mandato com poderes para impugnar o Edital).

13. DISPOSIÇÕES GERAIS

- 13.1. Da sessão pública divulgar-se-á ata no sistema eletrônico.
- 13.2. Não havendo expediente ou ocorrendo qualquer fato superveniente que impeça a realização do certame na data marcada, a sessão será automaticamente transferida para o primeiro dia útil subsequente, no mesmo horário anteriormente estabelecido, desde que não haja comunicação em contrário, pelo Leiloeiro.
- 13.3. Todas as referências de tempo no Edital, no aviso e durante a sessão pública observarão o horário de Brasília - DF.
- 13.4. No julgamento das propostas e da habilitação, o Leiloeiro poderá sanar erros ou falhas que não alterem a substância das propostas, dos documentos e sua validade jurídica, mediante despacho fundamentado, registrado em ata e acessível a todos, atribuindo-lhes validade e eficácia para fins de habilitação e classificação.
- 13.5. A homologação do resultado desta licitação não implicará direito à contratação.
- 13.6. As normas disciplinadoras da licitação serão sempre interpretadas em favor da ampliação da disputa entre os interessados, desde que não comprometam o interesse da Administração, o princípio da isonomia, a finalidade e a segurança da contratação.
- 13.7. Na contagem dos prazos estabelecidos neste Edital e seus Anexos, excluir-se-á o dia do

início e incluir-se-á o do vencimento. Só se iniciam e vencem os prazos em dias de expediente na Administração.

13.8. O desatendimento de exigências formais não essenciais não importará o afastamento do licitante, desde que seja possível o aproveitamento do ato, observados os princípios da isonomia e do interesse público.

13.9. O licitante é o responsável pela fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados em qualquer fase da licitação.

13.9.1. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desclassificação do proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha sido o vencedor, a rescisão do contrato ou do documento equivalente, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

13.10. Em caso de divergência entre disposições deste Edital e de seus anexos ou demais peças que compõem o processo, prevalecerá as deste Edital.

13.11. A Município poderá revogar este Leilão por razões de interesse público decorrente de fato superveniente que constitua óbice manifesto e incontornável, ou anulá-lo por ilegalidade, de ofício ou por provocação de terceiros, salvo quando for viável a convalidação do ato ou do procedimento viciado, desde que observados os princípios da ampla defesa e contraditório.

13.11.1. A anulação do Leilão induz à extinção do contrato.

13.11.2. A anulação da licitação por motivo de ilegalidade não gera obrigação de indenizar.

13.12. É facultado à Autoridade Superior, em qualquer fase deste Leilão, promover diligência destinada a esclarecer ou completar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de informação ou de documentos que deveriam ter sido apresentados para fins de classificação e habilitação.

13.13. O Edital está disponibilizado, na íntegra, no endereço eletrônico www.portaldecompraspublicas.com.br e também poderão ser lidos e/ou obtidos no endereço <https://farroupilha.rs.gov.br/>.

Farroupilha/RS, datado e assinado digitalmente.

JONAS TOMAZINI,
Prefeito Municipal.



Documento assinado eletronicamente por **Jonas Tomazini, Prefeito Municipal**, em 27/04/2026, às 09:05, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#)

Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **1060279** e o código CRC **43262DCE**.

ANEXOS

- 1- Estudo técnico preliminar;
- 2- Lei Municipal nº 5005/2025;
- 3- Matrícula de imóvel nº 51756;
- 4- Memorial descritivo;

- 5- Croqui de levantamento planimétrico;
- 6- Laudo de avaliação;
- 7- Minuta de contrato de alienação de bem imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA-RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Processo nº 0.007742/2026-11

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) formaliza a necessidade e a viabilidade da alienação do lote 07, da quadra 704, localizado no Bairro Industrial em Farroupilha/RS, devidamente individualizada pela matrícula nº 51.756 do Registro de Imóveis de Farroupilha.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. A alienação fundamenta-se no interesse público devidamente justificado de promover o desenvolvimento econômico e a ocupação do Distrito Industrial do Município.

2.2. O imóvel tem área total de 5.476,03m², localizado entre as quadras nº 704 e nº 705, Bairro Industrial, Farroupilha/RS.

2.3. As confrontações são:

- Norte: Lote nº 01 da Quadra nº 704 (aresta irregular de 342,95m);
- Sul: Lote nº 10 da Quadra nº 705 (aresta irregular de 373,85m);
- Leste: Avenida das Indústrias (aresta retilínea de 18,50m);
- Oeste: Rodovia ERS-122 (aresta retilínea de 12,50m).

2.4. O imóvel foi transferido da classe de bens de uso comum do povo para a classe de bens dominicais, condição necessária para sua venda, conforme estabelecido pelo Art. 1º da Lei Municipal nº 5.005/2025. O imóvel tem ônus, que são ramais de distribuição de gás natural (SulGás) na porção leste da área.

2.5. A medida visa converter um ativo imobilizado em receita para investimentos prioritários e fomentar a geração de emprego e renda na região.

3. ÁREA REQUISITANTE

3.1. Secretaria Municipal de Gestão e Governo.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Conforme o art. 3º da Lei Municipal nº 5.005/2025, o imóvel possui destinação vinculada:

4.1.1. Finalidade: Exclusivamente para fins industriais.

4.1.2. Prazos: Início das obras em até 24 meses e conclusão em até 48 meses.

4.1.3. Cláusula de reversão: O descumprimento dos prazos ou da finalidade industrial acarretará a reversão automática ao patrimônio público, sem direito a indenização por benfeitorias.

5. DA CLASSIFICAÇÃO DOS BENS COMUNS

5.1. A característica do objeto demonstra que a aquisição do objeto pode ser classificada como de natureza comum, uma vez que é facilmente comparável entre si e pode ser oferecido por diversas empresas atuantes no mercado, não necessitando de especificações minuciosas ou peculiares, nos termos do Inciso XIII, do art. 6º, da Lei 14.133, de 1º Abril de 2021.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

ITEM	MATRÍCULA	DESCRIÇÃO	VALOR AVALIADO
01	51.756	Área de 5.476,03 m ² entre as Quadras 704 e 705, Bairro Industrial	R\$ 2.920.091,20

6.1. O valor foi apurado pelo Laudo de Avaliação nº 056/2025, utilizando o método evolutivo direto de dados de mercado.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COM UM TODO

7.1. A solução consiste na alienação onerosa do imóvel público denominado Lote 07, da Quadra 704, com área de 5.476,03 m², localizado no Bairro Industrial.

7.2. A alienação será realizada por meio de licitação na modalidade leilão, em forma eletrônica, adotando-se o critério de julgamento pelo maior lance, partindo-se do valor mínimo de avaliação de R\$ 2.920.091,20 (dois milhões, novecentos e vinte mil noventa e um reais e vinte centavos).

7.3. A solução inclui a transferência definitiva do domínio, condicionada ao cumprimento de encargos industriais e prazos de edificação, assegurando que o patrimônio público cumpra sua função social e econômica.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Não há dispêndio da Administração na alienação do imóvel.

9. DA RESPONSABILIDADE FISCAL

9.1. As despesas resultantes da contratação não se referem às hipóteses previstas nos artigos 16 e 17 da Lei Complementar nº 101/2000 de 04 de maio de 2000.

10. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

10.1. A solução será processada em lote único, não havendo parcelamento da área objeto da alienação.

10.2. A indivisibilidade justifica-se pelo fato de o imóvel estar individualizado em uma matrícula única e possuir uma configuração geométrica e topográfica específica para a instalação de uma unidade industrial de porte compatível com o Distrito Industrial.

10.3. O fracionamento da área poderia comprometer a viabilidade de grandes projetos fabris e prejudicar a vocação urbanística da região, além de gerar custos administrativos adicionais e desnecessários para a municipalidade.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1. Para a efetivação da solução, identificam-se as seguintes necessidades:

11.1.1. Plataforma eletrônica: utilização de sistema informatizado (como o Portal de Compras Públicas) para a realização da sessão pública de lances.

11.1.2. Designação de leiloeiro: nomeação de servidor público municipal ou contratação de leiloeiro oficial para conduzir o certame.

11.1.3. Serviços de registro e tabelionato: contratações interdependentes a cargo do arrematante para a lavratura da Escritura Pública e registro da transferência de propriedade perante o Registro de Imóveis.

11.1.4. Adequação de infraestrutura: coordenação junto à SulGás para a observância e eventual manejo dos ramais de gás existentes na porção leste do lote.

12. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

12.1. A demanda que deu origem a este procedimento de contratação teve origem posteriormente ao período destinado para a elaboração do planejamento das contratações referente ao

exercício 2026, razão pela qual a mesma não consta no Plano Anual de Contratações deste Órgão. Tal falha será devidamente suprida nas ocasiões destinadas para revisão do referido plano.

13. BENEFÍCIOS A SEREM ALCANÇADOS COM A CONTRATAÇÃO

13.1. A alienação do imóvel visa alcançar os seguintes resultados:

13.1.1. Eficiência patrimonial: conversão de um ativo imobilizado dominical em receita de capital, permitindo o reinvestimento em outras áreas prioritárias da Administração Municipal.

13.1.2. Fomento econômico: estímulo à instalação ou ampliação de indústrias, promovendo o desenvolvimento econômico local e a ocupação planejada do Distrito Industrial.

13.1.3. Impacto social: geração direta e indireta de emprego e renda para a população do Município de Farroupilha.

13.1.4. Redução de custos: eliminação de gastos públicos com a manutenção, vigilância e conservação da área ociosa.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

14.1. Para a conclusão do processo, deverão ser seguidas as seguintes etapas:

14.1.1. Publicação do edital: divulgação do ato convocatório com prazo mínimo de 15 dias úteis antes da sessão.

14.1.2. Vistoria do imóvel: disponibilização de agendamento para que os interessados conheçam as condições físicas e a localização da área.

14.1.3. Sessão de lances: realização da disputa eletrônica e verificação da regularidade fiscal e trabalhista do licitante vencedor antes da homologação.

14.1.4. Assinatura do contrato: formalização do ajuste contendo a cláusula de reversão e os prazos de 24 meses para início e 48 meses para conclusão das obras.

14.1.5. Escrituração e registro: providências para a transferência definitiva, com a averbação dos encargos industriais na matrícula do imóvel.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

15.1. A alienação em si, por ser um ato jurídico de transferência de propriedade, não gera impactos ambientais diretos. Contudo, considerando que o imóvel se destina exclusivamente a fins industriais conforme a Lei Municipal nº 5.005/2025, os impactos advindos da futura ocupação devem ser mitigados:

15.1.1. Licenciamento ambiental: o adquirente será o único responsável por obter as licenças ambientais prévias, de instalação e de operação junto aos órgãos competentes antes de iniciar as atividades industriais.

15.1.2. Rede de gás natural: a existência de ramais de distribuição de gás natural (SulGás) na porção leste da área exige cuidados rigorosos. Qualquer intervenção no solo ou edificação próxima deve respeitar as faixas de segurança e normas técnicas da concessionária para evitar riscos de vazamentos ou danos à infraestrutura de alta pressão.

15.1.3. Impermeabilização do solo: a área de 5.476,03 m² passará por processo de urbanização industrial, o que demanda projetos adequados de drenagem pluvial para evitar o sobrecarregamento do sistema público de escoamento do Bairro Industrial.

15.1.4. Geração de resíduos e ruídos: durante a fase de construção (prazos de 24 a 48 meses) e posterior operação industrial, deverão ser seguidas as normas municipais de saúde pública e controle de poluição sonora e de efluentes.

16. ANÁLISE DE RISCOS

16.1. A análise visa identificar eventos que possam comprometer o sucesso da alienação ou o cumprimento do interesse público previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº

5.005/2025:

Risco de licitação deserta ou fracassada: O certame pode não atrair interessados devido ao valor de avaliação de R\$ 2.920.091,20 (dois milhões, novecentos e vinte mil noventa e um reais e vinte centavos) ou às restrições de uso industrial vinculadas.

Mitigação: Ampla publicidade do edital e clareza quanto às condições de pagamento.

Risco de inadimplência: O arrematante pode não efetuar o pagamento integral ou das parcelas (caso o edital preveja parcelamento).

Mitigação: Previsão de multas rescisórias (ex: 10% sobre o montante) e aplicação da cláusula de reversão automática do bem ao patrimônio público em caso de falta de pagamento superior a 6 meses.

Risco de descumprimento do encargo industrial: O comprador pode não iniciar ou concluir as obras nos prazos de 24 e 48 meses, respectivamente.

Mitigação: Fiscalização periódica pela Administração Municipal e inclusão de cláusula resolutiva na escritura pública, garantindo a reversão do imóvel sem indenização por benfeitorias.

Risco de passivo por infraestrutura subterrânea: Danos acidentais aos ramais da SulGás durante a implantação da indústria.

Mitigação: Inclusão no edital do Termo de Ciência obrigatório, no qual o licitante declara pleno conhecimento das condições físicas e ônus do imóvel (incluindo a rede de gás), isentando o Município de responsabilidades por danos causados por imperícia na obra.

Risco jurídico por divergência de área: Eventual diferença entre a área real e a descrita na Matrícula nº 51.756.

Mitigação: Realização da venda na modalidade "ad corpus", estabelecendo que as dimensões são meramente enunciativas e que não caberão reclamações posteriores ou abatimento de preço.

17. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

17.1. Considerando as informações obtidas para a elaboração deste Estudo Técnico Preliminar, declaro que a contratação é viável.

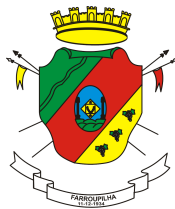


Documento assinado eletronicamente por **Thiago Galvan, Secretário Municipal**, em 27/04/2026, às 09:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).

Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **1060250** e o código CRC **93C06B01**.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

LEI MUNICIPAL Nº 5.005, DE 10 DE DEZEMBRO DE 2025.

Autoriza a alienação de bem imóvel pertencente ao Município de Farroupilha, mediante licitação, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS

FAZ SABER, que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º O imóvel especificado no art. 2º desta Lei, é transferido da classe de bens de uso comum do povo para a classe de bens dominicais.

Art. 2º Fica o Município de Farroupilha autorizado a proceder à alienação, mediante licitação pública, na modalidade prevista na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, do bem imóvel de propriedade do Município de Farroupilha: área de terras, situada entre as Quadras nº 704 e nº 705, no Bairro Industrial, Município de Farroupilha/RS, com superfície total de 5.476,03 m², atualmente integrante do sistema viário municipal, descrito nos Anexos I e II desta Lei.

Art. 3º A alienação de que trata esta Lei será realizada exclusivamente para fins industriais, sendo condição obrigatória do contrato a edificação e a efetiva utilização da área para tais fins.

§ 1º O adquirente deverá iniciar as obras de edificação no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses e concluir a construção no prazo de até 48 (quarenta e oito) meses, contados da assinatura do contrato.

§ 2º O não cumprimento dos prazos ou a destinação diversa da área implicará a reversão automática do imóvel ao patrimônio do Município, sem direito a indenização por benfeitorias realizadas.

Art. 4º O edital de licitação conterà, obrigatoriamente, cláusulas que assegurem o atendimento da finalidade pública que fundamenta a alienação, em especial quanto à promoção do desenvolvimento econômico, à geração de emprego e renda, bem como à observância da vocação urbanística do Distrito Industrial.

Art. 5º O Poder Executivo regulamentará, se necessário, a presente Lei, estabelecendo condições complementares para a execução da alienação.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE FARROUPILHA, RS, 10 de Dezembro de 2025.

JONAS TOMAZINI
Prefeito Municipal



NOSSA
HISTÓRIA
É FEITA DE
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300

Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:

BTU59ZSVR5XPOCX





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

Registre-se e publique-se
Em 10 de Dezembro de 2025

Thiago Galvan
Secretário Municipal de Gestão e Governo



NOSSA
HISTÓRIA
É FEITA DE
FUTUROS.

CENTRO ADMINISTRATIVO PREFEITO AVELINO MAGGIONI
Praça Emancipação, s/n - CEP 95170-444 - Farroupilha - RS
Caixa Postal 241 - Telefone: (54) 2131-5300
Para verificar a autenticidade, acesse: <https://leis.farroupilha.rs.gov.br/paginas/validar> - com a chave:

BTU59ZSVR5XPOCX






REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA

CERTIFICO, a pedido da parte interessada, que a certidão da matrícula é reprodução fiel da original constante nesta Serventia:

CNM: 099754.2.0051756-40

51.756 MATRÍCULA	 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA		FICHA	MATRÍCULA
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		01	51.756
Farroupilha - RS, 23 de fevereiro de 2026				

IMÓVEL: UM ÁREA DE TERRAS URBANAS, constituída por parte da Avenida das Indústrias, localizada no Bairro Industrial, nesta cidade de Farroupilha-RS, com a área superficial de 5.476,03m² (cinco mil, quatrocentos e setenta e seis metros e três decímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por meio de aresta irregular na extensão de 342,95 metros, com o lote número 01 da quadra número 704; ao SUL, por meio de aresta irregular na extensão de 373,85 metros, com o lote número 10 da quadra número 705; ao LESTE, por meio de aresta retilínea na extensão de 18,50 metros, com a Avenida das Indústrias; e, ao OESTE, por meio de aresta retilínea na extensão de 12,50 metros, com a Rodovia ERS-122.

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, inscrito no CNPJ sob número 89.848.949/0001-50, com sede na Praça da Emancipação, sem número, Centro Administrativo Prefeito Avelino Maggioni, em Farroupilha-RS.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula número 51.755, livro número 2-RG, de 23 de fevereiro de 2026, desta Serventia.

Protocolo número 142.302, livro número 1/AE, de 19 de fevereiro de 2026.

Farroupilha-RS, 23 de fevereiro de 2026 - Emolumentos: R\$ 30,60. Selo Digital: 0213.03.2500003.06817 (R\$ 4,40) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo Digital: 0213.01.2500002.11275 (R\$ 2,20).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 142.302, livro número 1/AE, de 19 de fevereiro de 2026.

Av.1/51.756 - AFETAÇÃO - Procede-se esta averbação, nos termos do artigo 622 da Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, para constar que o imóvel da presente matrícula foi destinado à Avenida das Indústrias, integrando os bens públicos de uso especial, com base no artigo 99 e incisos do Código Civil Brasileiro.

Farroupilha-RS, 23 de fevereiro de 2026 - Emolumentos: R\$ 121,30. Selo Digital: 0213.04.2400006.18649 (R\$ 5,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo Digital: 0213.01.2500002.11276 (R\$ 2,20).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis:

Protocolo número 142.416, livro número 1/AE, de 02 de março de 2026.

Av.2/51.756 - ALTERAÇÃO DE CARACTERÍSTICOS DO IMÓVEL - Procede-se esta averbação, nos termos do ofício número 186/2026-GAB, datado de 27 de fevereiro de 2026, instruído com documento comprobatório, para constar que o imóvel da presente matrícula está situado entre as quadras números 704 e 705.

Farroupilha-RS, 10 de março de 2026 - Emolumentos: R\$ 121,30. Selo Digital: 0213.04.2400006.19371 (R\$ 5,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo Digital: 0213.01.2500002.13883 (R\$ 2,20).

Tiago Fleck - Registrador de Imóveis: _____

continua no verso

Continua na próxima página



**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FARROUPILHA**

CNM: 099754.2.0051756-40

FICHA	MATRÍCULA
01	51.756
VERSO	

Protocolo número 142.416, livro número 1/AE, de 02 de março de 2026.
Av.3/51.756 - DESAFETACÃO - Procede-se esta averbação, nos termos do ofício número 186/2026-GAB, datado de 27 de fevereiro de 2026, expedido pelo Gabinete do Prefeito Municipal, para constar que, de acordo com a Lei Municipal número 5.005, de 10 de dezembro de 2025, o imóvel da presente matrícula foi transferido da classe de bens de uso comum do povo para a classe de bens dominicais.
 Farroupilha-RS, 10 de março de 2026 - Emolumentos: R\$ 121,30. Selo Digital: 0213.04.2400006.19372 (R\$ 5,50) - Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30. Selo Digital: 0213.01.2500002.13884 (R\$ 2,20).
 Tiago Fleck - Registrador de Imóveis

MUNICÍPIO E COMARCA DE FARROUPILHA-RS
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TIAGO FLECK
Registrador de Imóveis

continua na ficha nº.....

O REFERIDO É VERDADE E DOU FE.
Farroupilha, 13 de março de 2026.

TIAGO FLECK - Registrador
 ANGELA C. R. FLECK - Substituta do Registrador
 RODRIGO GABRIEL PEREIRA - Escrevente Autorizado
 DIEGO HOLVORCEN E SILVA - Escrevente Autorizado

Certidão: R\$ 20,40.
 Selo: 0213.03.2500003.10233.R\$ 4,40
 Busca: R\$ 14,00.
 Selo: 0213.03.2500003.10234.R\$ 4,40
 Processamento eletrônico de dados: R\$ 7,30.
 Selo: 0213.01.2500002.14746.R\$ 2,20
Valor Total dos Emolumentos: R\$ 54,79



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <https://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 099754 53 2026 00007602 17

Rua Independência, nº 80 - Sala Térrea, Centro, CEP: 95170-436

(54) 3261-1913 - atendimento@rifarroupilha.com



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA
Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

MEMORIAL DESCRITIVO DO LOTE 07, DA QUADRA 704 – MATRÍCULA 51.756, LOCALIZADA NO BAIRRO INDUSTRIAL

01 – APRESENTAÇÃO

O presente memorial descritivo tem por finalidade proceder à caracterização detalhada da área de terras do Lote 07, da Quadra 704. A área total a ser descrita perfaz **5.476,03 m²**, sendo delimitada por suas medidas lineares e confrontações, em estrita conformidade com a situação física e topográfica existente no local.

A descrição contempla a individualização da área, mediante a indicação precisa de seus limites, dimensões perimetrais e confrontantes, além da indicação de possíveis redes de utilidade pública constantes na área do referido lote, de modo a permitir sua perfeita identificação. Ressalta-se que a presente caracterização atende aos requisitos legais e registrais aplicáveis.

02 – DESCRIÇÃO DA ÁREA DE TERRA:

✓ **Área de terras, situada entre as Quadras nº 704 e nº 705**, no Bairro Industrial, Município de Farroupilha/RS, com superfície total de **5.476,03 m²**, com as seguintes dimensões e confrontações:

- a **Norte**, confronta-se com o Lote nº 01 da Quadra nº 704, por meio de aresta irregular com extensão de 342,95 metros;

- a **Sul**, confronta-se com o Lote nº 10 da Quadra nº 705, por meio de aresta irregular com extensão de 373,85 metros;

- a **Leste**, confronta-se com a Avenida Das Indústrias, por meio de aresta retilínea medindo 18,50 metros;

- a **Oeste**, confronta-se com a Rodovia ERS-122, por meio de aresta retilínea medindo 12,50 metros.

No que tange às redes de utilidade pública, cumpre-se informar acerca da existência de ramais de distribuição de gás natural, de propriedade da empresa Sul Gás, na porção leste desta área de terras.

Farroupilha, 27 de março de 2026

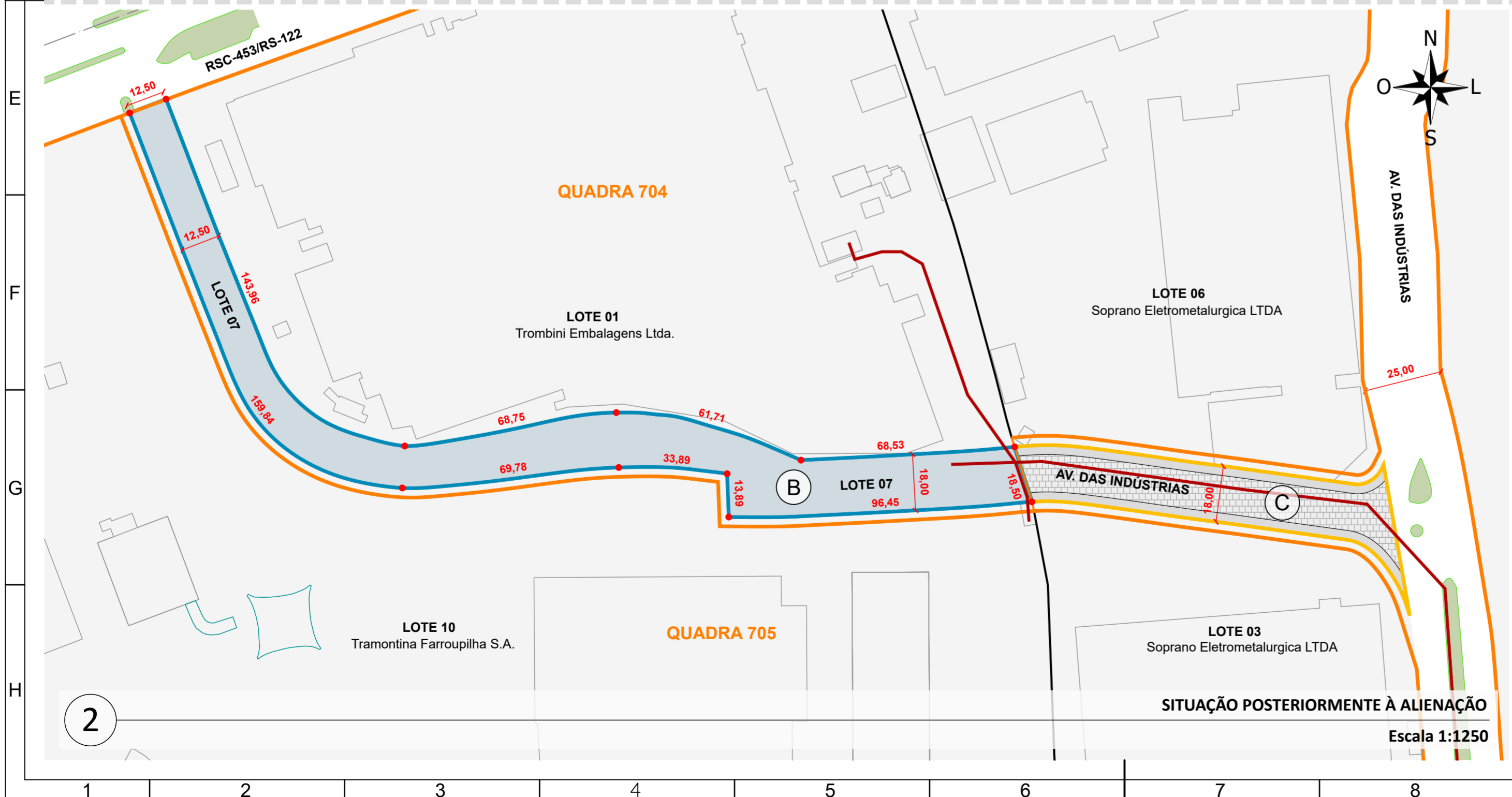
Proprietário
Prefeitura Municipal de Farroupilha
CNPJ 89.848.949/0001-50

Responsável Técnico
João Paulo Verona
Eng. Civil – CREA/RS 266.493



SÍMBOLOS	DESCRIÇÃO DAS ÁREAS	QUANTITATIVOS
(A)	Área da Av. das Indústrias previamente à alienação de parte dela	7.736,36 m ²
(B)	Área da Av. das Indústrias a ser alienada	5.476,03 m ²
(C)	Área remanescente da Av. das Indústrias posteriormente à alienação	2.260,33 m ²

LEGENDA	
	Perímetro representativo das quadras
	Perímetro da área A
	Perímetro da área B
	Perímetro da área C
	Perímetro dos lotes (ex-Lote 07)
	Limites das cotas
	Rede de Alta Pressão da Gás (SuIGás)
	Área dos canteiros existentes
	Área do Lote 07
	Área pavimentada com paralelepípedos
	Área dos passeios públicos
	Área dos lotes (ex-Lote 07)



NOTA₀₁: O presente levantamento planimétrico foi obtido junto ao acervo técnico da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente, sendo fruto de trabalho previamente elaborado por profissional habilitado na área de topografia, em conformidade com as normativas vigentes aplicáveis à elaboração de levantamentos planialtimétricos e cadastrais. Ressalta-se que os dados constantes neste documento representam a configuração física da área à época da sua realização, devendo eventuais atualizações ou revalidações serem solicitadas aos órgãos competentes, quando necessário.

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE - FARROUPILHA/RS

PROJETO:
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO - LOTE 07, QUADRA 704
 Avenida das Indústrias, Bairro Industrial

END. EMPREENDIMENTO:
 AV. DAS INDÚSTRIAS, BAIRRO INDUSTRIAL, FARROUPILHA/RS

CONTRATANTE:
 MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
 Eng. JOÃO PAULO VERONA CREA/RS 266.493

ETAPAVERSÃO:
 PE/R01

DATA:
 MAR_2025

ESCALA:
 INDICADA

DESENHO:
 JP

FRANCA:
01

INDICAÇÃO DA ÁREA E DE SUAS DIMENSÕES

DIREITOS AUTORAIS RESERVADOS PELA LEI FEDERAL 9.610 DE 19 DE FEVEREIRO DE 1998.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA-RS

PROCESSO Nº 0.007742/2026-11

TIPO DE PROCESSO: COMPRAS: PROCESSO DE LICITAÇÃO - FASE PREPARATÓRIA

NÚMERO DO LAUDO: 042/26

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Nº042/26

VALOR DE MERCADO

PROCESSO SEI-7742/2026-11

1. INTRODUÇÃO: O presente laudo tem por finalidade avaliar a área de terras urbanas, constituída do lote administrativo numeral 07 (sete) da quadra urbana numeral 704 (setecentos e quatro), conforme Certidão de Localização Numeral 439/2025, sendo anteriormente parte da avenida das indústrias, localizada no Bairro Industrial, neste município de Farroupilha, RS, com a área superficial de 5.476,03m² (cinco mil quatrocentos e setenta e seis mil vírgula zero três metros quadrados), em conformidade a Matrícula 51756..

2. PROPRIETÁRIO/REQUERENTE: MUNICÍPIO DE FARROUPILHA

3. CONCLUSÃO: Tendo em vista a solicitação da Procuradoria Geral do Município, em análise ao local e considerando os dados do Setor de Informações Geocadastrais, quanto ao Sistema Viário e seus gabaritos oficiais; também, referenciados pela Lei Municipal 4195 de 16/12/2015 (que versa sobre área contígua e limítrofe a do objeto desta) Utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, constantes no banco de dados próprios da Municipalidade e de acordo com as normas brasileiras de Avaliação de Imóveis. Confrontados aos dados de mercado, através de pesquisas dos valores referenciais do Mercado atual, relacionados ao valor aplicado por imóveis situados em zonas fiscais economicamente equivalentes e de características similares; ainda considerando a área como de via pública com pavimentação e sem edificações, topografia de relevo regular, a condição de excepcionalidade da finalidade de uso do imóvel e as características especiais de destinação do imóvel pela Municipalidade e considerados valores e percentuais de corretagem utilizados pelo Mercado atual, sugere-se o valor de avaliação do imóvel em questão:

4. VALOR TOTAL de R\$ 2.920.091,20 (dois milhões novecentos e vinte e mil e noventa e um reais com vinte centavos).

Podendo ainda esse valor sofrer alguma variação percentual, devido a condição de interesse público e atribuição de contrapartidas.

Farroupilha, 24 de abril de 2026.

Claudiomar Pegoraro

Mat. 107.581 – CNAI 24.024

Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente

01/01



Documento assinado eletronicamente por **Claudiomar Pegoraro, Servidor Público Municipal**, em 24/04/2026, às 14:11, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).

Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **1059589** e o código CRC **1C9CC103**.

Referência: Processo nº 0.007742/2026-11

SEI nº 1059589



PREFEITURA MUNICIPAL DE FARROUPILHA-RS
Departamento de Compras e Licitações

ANEXO DE EDITAL

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL Nº XXX//2026

O MUNICÍPIO DE FARROUPILHA, pessoa jurídica de direito público, com sede na Praça da Emancipação, s/nº, Farroupilha, RS, CNPJ nº 89.848.949/0001-50, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Jonas Tomazini, domiciliado e residente em Farroupilha, RS, doravante denominado abreviadamente MUNICÍPIO, e (___ARREMATANTE___), com sede na (___endereço completo___), CNPJ nº (___), representada por seu (___sócio-administrador, diretor, gerente, etc.___), (___NOME e qualificação___), domiciliado e residente (___endereço completo___), CPF nº (___), adiante denominada simplesmente ARREMATANTE, nos termos do processo administrativo nº (___), referente ao Leilão Eletrônico nº (___), que julgou vencedora a proposta desta, cujas partes encontram-se vinculadas, resolvem celebrar o presente contrato, de conformidade com os dispositivos instituídos pela Lei Federal nº 14.133, de 1º-04-2021, e demais disposições legais pertinentes, aos quais se sujeitam, mediante as seguintes cláusulas e condições:

1. CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. O presente contrato tem por objeto a alienação, por leilão público, do bem imóvel de propriedade do MUNICÍPIO, arrematado pelo ARREMATANTE, conforme descrição a seguir:

- Descrição: Lote urbano nº 07 da quadra 704 (situado entre as quadras 704 e 705).
- Localização: Bairro Industrial, Farroupilha/RS.
- Área Total: 5.476,03 m².
- Confrontações: Norte (Lote 01, Quadra 704 - 342,95m); Sul (Lote 10, Quadra 705 - 373,85m); Leste (Avenida das Indústrias - 18,50m); Oeste (Rodovia ERS-122 - 12,50m).
- Matrícula: nº 51.756 do Registro de Imóveis de Farroupilha/RS.
- Ônus: O imóvel possui ramais de distribuição de gás natural (SulGás) na sua porção leste, devendo o arrematante respeitar as faixas de segurança e normas técnicas da concessionária.
- Modalidade de Venda: A venda será realizada na modalidade "ad corpus", sendo as dimensões meramente enunciativas, não cabendo reclamações por eventuais divergências de área.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

2.1. O imóvel foi arrematado pelo valor total de R\$ XXXXXXXXXXXX, conforme lance vencedor no Leilão Eletrônico nº XX/2026 promovido pelo MUNICÍPIO.

2.2. O pagamento será efetuado, à vista, em parcela única, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis após a homologação do resultado, mediante depósito na conta bancária do Banco do Brasil, agência nº 0486-3, conta corrente nº 8381-X, de titularidade do Município de Farroupilha/RS (CNPJ nº 89.848.949/0001-50).

3. CLÁUSULA TERCEIRA - DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL

3.1. A transferência da titularidade do imóvel ao ARREMATANTE será feita por meio de escritura pública definitiva, após:

- a) Pagamento integral do valor estipulado;
- b) Cumprimento de todas as exigências legais e cartorárias.

3.2. Todas as despesas decorrentes da transferência da propriedade, tais como ITBI, taxas cartorárias e registros, serão de responsabilidade exclusiva do ARREMATANTE.

3.3. Compete ao ARREMATANTE a averbação das benfeitorias e acessões por ela realizadas sobre o imóvel.

4. CLÁUSULA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

4.1. São obrigações do ARREMATANTE:

4.1.1. Efetuar o pagamento do preço estipulado na forma e prazo optados;

4.1.2. Iniciar as obras de edificação no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses;

4.1.3. Concluir a construção no prazo de até 48 (quarenta e oito) meses;

4.1.4. Efetuar, a seu critério e custo, as obras, melhorias, benfeitorias e acessões necessárias no imóvel para o desenvolvimento de sua atividade;

4.1.5. Apresentar, quando requisitado pelo MUNICÍPIO, os documentos necessários para fiscalização do fiel cumprimento do objeto do contrato;

4.1.6. Cumprir as exigências e determinações dos órgãos legais e regulamentares a respeito de licenças necessárias para o desenvolvimento da atividade;

4.1.7. Cumprir as demais exigências do edital e do contrato.

5. CLÁUSULA QUINTA - DAS VEDAÇÕES:

5.1. Fica vedado ao ARREMATANTE:

5.1.1. Dar utilização diversa da apresentada na proposta ao imóvel objeto da alienação;

6. DAS SANÇÕES E DA RESCISÃO

6.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o contratado que:

- a) der causa à inexecução parcial do contrato;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) der causa à inexecução total do contrato;
- d) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;
- e) apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- f) praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- g) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

h) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

6.2. Serão aplicadas ao contratado que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

a) advertência, quando o contratado der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

b) impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

c) declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021);

d) multa:

I - moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 30 (trinta) dias;

II - o atraso superior a 30 (trinta) dias autoriza a Administração a promover a extinção do contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021;

III - compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução total do objeto.

6.3. A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao Contratante (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)

6.4. Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.4.1. Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.4.2. Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo Contratante ao Contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada ou será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.5. Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 35 (trinta e cinco) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

6.6. A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao Contratado, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar:

a) a natureza e a gravidade da infração cometida;

b) as peculiaridades do caso concreto;

c) as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

d) os danos que dela provierem para o Contratante;

6.7. Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).

6.8. A personalidade jurídica do Contratado poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o Contratado, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.9. O Contratante deverá, no prazo máximo 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021).

6.10. As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.

6.11. Os débitos do contratado para com a Administração contratante, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o contratado possua com o mesmo órgão ora contratante.

6.12. O ARREMATANTE estará sujeito também:

a) reversão do bem para o município no caso de rescisão pelo inadimplemento, hipótese em que não será admitida a participação do licitante vencedor, conforme disposto no art. 897 da Lei Federal nº 13.105, de 16 de março de 2015, que institui o Código de Processo Civil. A proibição de participação do novo leilão se estende às pessoas físicas da pessoa jurídica arrematante;

b) Desocupação do imóvel e restituição ao município.

6.13. Rescindido o contrato será acionada a cláusula de reversão em favor do MUNICÍPIO, aplicadas as sanções cabíveis e o ARREMATANTE desocupará o imóvel totalmente no prazo de 30 (trinta) dias, sendo que todas as despesas para tanto serão arcadas exclusivamente pela ARREMATANTE.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - DAS DECLARAÇÕES

7.1. O ARREMATANTE declara ter plena ciência das condições do imóvel, conforme visitação facultada pelo Município, bem como das obrigações decorrentes deste contrato e do edital do leilão.

7.2. Declara, ainda, não estar impedido de contratar com a Administração Pública.

8. CLÁUSULA OITAVA - FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

8.1. A formalização da alienação ocorrerá mediante a lavratura de Escritura Pública de Compra e Venda, após a quitação integral do objeto arrematado com cláusula de reversão em favor do Município no caso de inexecução.

8.2. Divergências entre a real situação do bem e sua documentação (quanto a especificações, área, metragens, divisas e confrontações, demolição e/ou averbação de obras civis ou outra), ou para a sua regularização envolvendo a abertura de Matrículas, subdivisão, retificação de área ou de metragens, retificação do número da indicação fiscal, nome da rua/endereço porventura incorretos, colocação/reposição/regularização de divisas (secas e/ou outras), ou restrições de caráter ambiental, todas as gestões, providências, documentos e despesas necessárias à transferência de propriedade do bem arrematado/adquirido, etc., inclusive eventuais procedimentos administrativos/medidas judiciais cabíveis, danos decorrentes e/ou outros, bem como a falta de quaisquer partes ou componentes que integravam ou que deveriam integrar o bem na sua origem, deverão ser providenciadas e realizadas sob responsabilidade e às expensas do arrematante/adquirente, não cabendo pleitear redução do preço ou

compensação, ressarcimento ou indenização a qualquer título por parte do MUNICÍPIO.

8.3. A partir da data da arrematação/aquisição, independente da assinatura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda é de responsabilidade do arrematante/adquirente o pagamento de impostos, taxas e contribuições de qualquer natureza (IPTU ou INCRA/CCIR, Receita Federal/ITR, IBAMA/Ato Declaratório Ambiental - ADA, CNA/Contribuição Sindical Rural e outros), faturas de energia elétrica, de água e de condomínio, se houverem, e quaisquer outras não relacionadas, incidentes sobre o bem arrematado/adquirido.

8.4. Caberá à ARREMATANTE a iniciativa e os meios necessários à lavratura e registro da escritura pública, inclusive quanto à obtenção de guias e demais documentos pertinentes.

8.5. Todas as despesas que decorrerem da lavratura da Escritura Pública e respectivos registros correrão por conta da ARREMATANTE, bem como impostos, taxas, emolumentos e afins.

9. CLÁUSULA NONA - DA FISCALIZAÇÃO

9.1. A fiscalização da execução do contrato será exercida pelo MUNICÍPIO, com o objetivo de assegurar o cumprimento dos encargos previstos nesse Contrato e demais regramentos constantes no Edital, o qual deu causa a presente concorrência.

9.2. A fiscalização compreenderá a observância das especificações técnicas, parâmetros e padrões de qualidade estabelecidos nesse Contrato.

9.3. A fiscalização e o acompanhamento da execução deste contrato será realizada pelo servidor XXXXXXXXXXXX, matrícula nº XXX.XXX.

10. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

10.1. O presente contrato rege-se integralmente pelo edital de Leilão Eletrônico nº XX/2026, o qual integra este instrumento por referência, de modo que todas as condições estabelecidas nele ficam fazendo parte integrante do contrato.

10.2. A eventual tolerância de qualquer das partes quanto ao cumprimento das cláusulas contratuais não implicará novação ou renúncia de direitos.

10.3. Este contrato obriga as partes e seus sucessores, a qualquer título.

10.4. Ficam a encargo do arrematante, as desocupações do imóvel, reformas que ocasionem alteração nas quantidades ou dimensões dos cômodos, averbação de áreas e/ou regularização, quando for o caso.

10.5. Fica eleito o foro da Comarca de Farroupilha/RS, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em efeito legal.



Documento assinado eletronicamente por **Silvio Sanfelice, Servidor Público Municipal**, em 09/04/2026, às 13:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na [Lei nº 14.063, de 23 de setembro de 2020](#) e [Decreto Municipal nº 7.172, de 11 de maio de 2022](#).

Nº de Série do Certificado:



A autenticidade deste documento pode ser conferida na [Página de Autenticidade de Documentos](#), informando o código verificador **1047101** e o código CRC **64E364E1**.