



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



PROCESSO LICITATÓRIO Nº77/2026

MODALIDADE - LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO Nº 1/2026

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

O Município de Águas Frias, Estado de Santa Catarina, inscrito no CNPJ sob o nº 95.990.180/0001-02, com sede administrativa na Rua Sete de Setembro, nº 512, Centro, Águas Frias/SC, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, Sr. Wesley Terribile, torna público, para conhecimento dos interessados, que realizará **LEILÃO PÚBLICO**, na forma da **Lei Federal nº 14.133/2021**, em especial os arts. 6º, inciso XL, 17, inciso I, 18, 53, inciso V, Decreto Municipal nº83/2024 e demais disposições aplicáveis, visando à alienação de bem imóvel, mediante as condições estabelecidas neste edital.

1. PREÂMBULO

1.1. Objeto: Alienação de Bem Imóvel, pertencente ao Patrimônio Público Municipal (Art. 76, I da Lei nº 14.133/2021), sendo a alienação autorizada pela Lei Municipal nº 1.434/2025.

I - Regime legal:

- a) Lei nº 14.133/2021;
- b) Lei Ordinária Municipal nº 1.466/2026;
- c) Lei Ordinária Municipal nº 1.396/2024
- d) Decreto Municipal nº 161/2025;
- e) Decreto Municipal nº83/2024
- f) Decreto Municipal nº84/2024

II - Modalidade:

- a) Leilão (art. 6º, XL e art. 76, I da Lei nº 14.133/2021)

III - Critério de Julgamento:

- a) Maior Lance (art. 6º, XL da Lei nº 14.133/2021) (Art. 33, V), com intervalo mínimo de lances **de R\$ 500,00 (quinhentos reais)**.

IV- Forma:

- a) Eletrônico (Art. 17, § 2º).

V – Plataforma: www.portaldecompraspublicas.com.br

i - Qualquer dúvida em relação ao acesso no sistema operacional, poderá ser esclarecidos através do e-mail fornecedor@portaldecompraspublicas.com.br ou pela Central de Atendimento pelo telefone 61 3003-5455

- a) O cadastro deverá ser feito no Portal de Compras Públicas, no sítio www.portaldecompraspublicas.com.br;
- b) 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.

c) O licitante responsabiliza-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.

d) 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.

2. DO OBJETO

O presente Leilão Público tem por objeto a **alienação do bem imóvel** de propriedade do Município de Águas Frias, descrito a seguir:

- **Descrição:** LOTE URBANO sem benfeitorias (parte do lote rural nº10 – área 01)

Localização: Rua José Maito, Loteamento Bela Vista II, Águas Frias-SC

- **Área Total:** 2.831,2a0 m² (dois mil oitocentos e trinta e um metros e vinte centímetros quadrados)
- **Benfeitorias/Acessões:** Não possui
- **Matrícula:** nº 7.994 do Ofício de Registro de Imóveis de Coronel Freitas-SC
- **Terreno:** Número do Patrimônio 05441

3. DO VALOR MÍNIMO DE VENDA

3.1. O imóvel será leilado pelo valor **mínimo de avaliação**, estabelecido por laudo técnico de avaliação homologado, nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021:

- **Valor mínimo de venda (lance inicial):** R\$ 155.716,00 (Cento e cinquenta e cinco mil, setecentos e dezesseis reais).

3.2. Não serão aceitos lances inferiores ao valor mínimo estabelecido.

4. DO LOCAL, DATA E HORÁRIO DO LEILÃO

- **Data/horário limite para apresentação/registro da PROPOSTA INICIAL:**

a) Até dia 10/06/2026

b) Até às 08h15min (horário de Brasília/DF)

- **Data/horário da sessão pública:**

a) Dia 10/06/2026

b) Às 08h30min (horário de Brasília/DF)



Estado de Santa Catarina Município de Águas Frias



Local: eletrônico - www.portaldecompraspublicas.com.br

- **Leiloeira:** Cristiane Rottava Busatto (servidora público municipal)

5. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

5.1. Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021 e que esteja legalmente constituída na data da realização do Leilão eletrônico desde que a atividade principal da concorrente seja enquadrada como Indústria e esteja de acordo com as atividades permitidas para a Área Industrial do Município de Águas Frias.

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 nas Leis Municipais 1.396/2024 e 1.434/2025, no que couber.

III - Não estar impedido de contratar com a Administração Pública, conforme art. 155 da Lei nº 14.133/2021.

5.2. 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.

5.3. Não poderão participar do LEILÃO:

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

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

5.3.3 Membros da Comissão de Licitação.

5.3.4 Os licitantes não poderão alegar, para fins e efeitos de direito, o desconhecimento das regras e condições contidas neste Termo de Referência, no edital e na legislação pertinente reguladora da matéria.

5.4. Ter atividade empresarial ou industrial em andamento ou a iniciar no prazo máximo de 12 (doze) meses a contar da assinatura do contrato, com previsão de empregar diretamente ou já estar empregando no mínimo 6 (seis) pessoas e gerar ou estar gerando faturamento bruto de no mínimo R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) mensais, sendo que estas condições serão observadas pelo município no decorrer do contrato e o descumprimento será causa para rescisão.

6. DA FORMA DE PAGAMENTO

O pagamento do valor do bem arrematado deverá ser feito:



Estado de Santa Catarina Município de Águas Frias



- 6.1. No prazo de 3 (três) dias úteis após a homologação do resultado do leilão, mediante depósito ou transferência bancária na seguinte conta de titularidade do município: **Banco 001 (Banco do Brasil), Agência 5395-3, Conta-corrente 8497-2.**
- 6.2. Poderá o arrematante optar pelo pagamento parcelado, oportunidade que terá até 5 (cinco) anos de carência para início dos pagamentos e mais 5 (cinco) anos para pagamento total do preço, em 5 (cinco) parcelas anuais ou mensais, devendo indicar a condição e prazo de pagamento pretendido por simples manifestação após a homologação do leilão.
 - 6.2.1 No caso de opção pelo pagamento parcelado deverá o arrematante fazer essa informação, podendo pagar o imóvel em até 5 anos e optar pelo início do pagamento até 5 anos após a homologação do resultado da licitação, podendo o município emitir boletos para pagamento.
- 6.3. Sobre as parcelas incidirá correção monetária a incidir anualmente, em janeiro de cada ano, pelo acumulado no ano anterior no índice oficial adotado pelo Município para atualização dos tributos municipais (IPCA), sem incidência de juros. Para o primeiro ano computar-se-á a atualização monetária da data de homologação do processo até 31/12 do ano de homologação.
- 6.4. Em caso de inadimplência em número de parcelas que não importe na rescisão na forma do item 11.8, haverá incidência de multa de 2% sobre a parcela inadimplida, juros de mora de 1% ao mês e correção monetária conforme item 6.3.
- 6.5. A opção pelo pagamento parcelado deverá ser manifestada no prazo de até 3 (três) dias úteis após a homologação do leilão, de forma escrita, devendo o concessionário informar o número de parcelas que deseja e a carência para início dos pagamentos.
- 6.6. As custas de transferência, ITBI, taxas cartorárias e demais encargos decorrentes da arrematação correrão por conta exclusiva do arrematante.

7. DA HABILITAÇÃO:

7.1. Considerando o disposto no art. 31, §4º, da Lei nº 14.133/2021 não haverá fase de habilitação, apenas observado que o fato de não estar impedido de contratar com a Administração Pública, conforme art. 155 da Lei nº 14.133/2021, condição que poderá ser verificada previamente à homologação do processo licitatório.

7.1.1 – Para emissão do contrato será solicitado do arrematante dos seguintes documentos:

LICITANTE PESSOA JURÍDICA: Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor (última Consolidação de Contrato Social), devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documento de eleição de seus administradores, inscrição de ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhada da prova de diretoria em exercício; Comprovante de Inscrição e Situação Cadastral, ou prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ da sede do licitante.

Representante legal: RG, CPF ou CNH

PROCURADOR DO LICITANTE (SE HOVER): Procuração, com firma reconhecida, acompanhada de cópia da RG, CPF ou CNH do outorgado

7.2. Também será verificado no momento da homologação, a apresentação de certidões negativas de débitos para com as Fazendas: Federal, Estadual e Municipal, além de outros documentos por ventura exigidos no edital de licitação, conforme exige o § 10 do artigo 2º da Lei 1.396/2024.

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 intervalo de lances será de no mínimo R\$ 500,00 (quinhentos reais);**
- 8.8. 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.
- 8.9. O interessado responderá civil e criminalmente pelo uso de equipamento, programa ou procedimento que possa interferir no funcionamento das plataformas contratadas.
- 8.10. O Município não se responsabiliza por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

9. DO JULGAMENTO

- 9.1. O julgamento será realizado pelo critério de **maior lance**, respeitado o valor mínimo de avaliação, mesmo em caso de opção pelo parcelamento.

10. DA HOMOLOGAÇÃO E ADJUDICAÇÃO

- 10.1. O resultado do leilão será homologado pela autoridade competente do Município de Águas Frias, que adjudicará o bem ao licitante vencedor, após a verificação da regularidade dos documentos e do cumprimento das condições editalícias;
- 10.2. Para homologação do resultado e adjudicação do vencedor, o arrematante deverá apresentar proposta em que conste:
- 10.2.1. Número de meses de carência pretendida, até o limite de 60 meses (não havendo empecilho caso pretenda a antecipação da carência futuramente);
- 10.2.2. Número de parcelas anuais ou mensais pretendidas;
- 10.2.3. Empresa a se instalar no imóvel e atividade pretendida;
- 10.2.4. Número de empregos diretos a serem gerados pela atividade, não podendo ser inferior a 6 (seis);
- 10.2.5. Faturamento mensal estimado, não podendo ser inferior a R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais).

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:

- a) dar causa à inexecução parcial do objeto contratado/arrematado;
- b) dar causa à inexecução parcial objeto contratado/arrematado que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do objeto contratado;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 11.1. deste edital as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa, na forma estabelecida neste edital.
- c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

11.3. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 11.2. do presente Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

11.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 11.2 do presente Edital.

11.5. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do objeto contratado/arrematado, na hipótese de tratamento de dados pessoais sensíveis com o objetivo de obter vantagem econômica, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa da CONTRATADA, em razão da Lei Federal nº 13709/18.

11.6. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do objeto contratado/arrematado, na hipótese de descumprimento da obrigação de zelo no tratamento dos dados pessoais da pessoa natural vinculada à CONTRATANTE, ou em caso de tratamento de dados sem o consentimento específico e destacado por termo de compromisso, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa da CONTRATADA, em virtude da em razão da Lei Federal nº 13709/18.

11.7. O licitante vencedor estará sujeito também:



Estado de Santa Catarina Município de Águas Frias



- a) - à perda de caução ou seguro, se houver, em favor da Administração Pública Municipal.
- b) 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;
- c) desocupação do imóvel e restituição ao município;

11.8. No caso de opção pela compra de forma parcelada, o atraso de uma parcela por mais de 6 (seis) meses ensejará no vencimento antecipado de todas as demais, na rescisão do contrato e aplicação da cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do município, além das penalidades por inexecução.

11.9. A rescisão por inadimplência na forma do item anterior implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o montante inadimplido, além de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA.

11.10. Em caso de inadimplência em número de parcelas que não importe na rescisão na forma do item 11.8, o valor da parcela será corrigido na forma do item 6.4 do presente edital.

11.11. Constituirá causa de inexecução parcial do objeto o descumprimento das metas estabelecidas nos itens 10.2.4 e 10.2.5, sujeita a multa de 5% (cinco) por cento sobre o valor do contrato; a persistência da inexecução parcial sujeita o infrator a nova penalidade, além da possibilidade de extinção do contrato.

13. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS:

13.1. Qualquer licitante poderá, durante o prazo concedido na sessão pública, não inferior a 10min (dez minutos), de forma imediata e após o término do julgamento das propostas, em campo próprio do sistema, manifestar sua intenção de recorrer, sob pena de preclusão.

13.2. As razões do recurso deverão ser apresentadas em momento único, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou da lavratura da ata de julgamento, nos termos do edital.

13.3. Os demais licitantes ficarão intimados para, se desejarem, apresentar suas contrarrazões, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de divulgação da interposição do recurso.

13.4 Será assegurado ao licitante vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.

13.5. O acolhimento do recurso importará na invalidação apenas dos atos que não puderem ser aproveitados.

13.6. Na hipótese de ocorrência da preclusão prevista no caput, o processo será encaminhado à autoridade superior, que fica autorizada a adjudicar o objeto ao licitante declarado vencedor.

14. ESCLARECIMENTO E IMPUGNAÇÃO AO EDITAL

14.1. Qualquer pessoa é parte legítima para impugnar edital de licitação por irregularidade na aplicação da legislação vigente ou para solicitar esclarecimento sobre os seus termos, devendo protocolar o pedido até 3 (três) dias úteis antes da data de abertura do certame (art. 164 da Lei nº 14.133/2021).

14.2. A resposta à impugnação ou ao pedido de esclarecimento será divulgada em sítio eletrônico oficial no prazo de até 3 (três) dias úteis, limitado ao último dia útil anterior à data da abertura do certame (art. 164, p. ú. da Lei nº 14.133/2021).



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



14.3. Eventuais modificações no edital implicarão nova divulgação na mesma forma de sua divulgação inicial, além do cumprimento dos mesmos prazos dos atos e procedimentos originais, exceto quando a alteração não comprometer a formulação das propostas (art. 55, § 1º da Lei nº 14.133/2021).

15. VISTORIA DO BEM IMÓVEL

15.1 A visita e vistoria ao imóvel fica franqueada aos interessados, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, sendo que o arrematante não poderá desistir da compra em virtude de alegações quanto às características ou situação do bem, cabendo, portanto, a verificação.

15.2 Até 03 (três) dias antes da data limite para proposta, os interessados em visitar os imóveis deverão enviar e-mail para licitacoes@aguasfrias.sc.gov.br, ou pelos telefones (49) 3332 0033 49 98835 0639 manifestando o interesse em visitar o imóvel, indicando a qual lote se refere, com nome, RG e telefone de quem irá realizar a vistoria.

15.3 O imóvel estará disponível para visita nos dias úteis, das 07:30h às 11:30h, mediante agendamento prévio pelo e-mail: licitacoes@aguasfrias.sc.gov.br.

16. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. A participação no leilão implica aceitação integral e irrevogável das condições deste edital;

16.2. O Município se reserva o direito de revogar ou anular o presente certame, nos termos legais;

16.3. Eventuais dúvidas poderão ser esclarecidas junto à Comissão Permanente de Licitações, no endereço acima, ou pelo e-mail licitacoes@aguasfrias.sc.gov.br

Águas Frias-SC, 11 de maio de 2026.

WESLEY TERRIBILE
Prefeito Municipal

Jhonas Pezzini
Assessor Jurídico
OAB/SC 33.678



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



ANEXO I

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL Nºxxx//2026

PROCESSO LICITATÓRIO Nº77/2026

MODALIDADE: LEILÃO PÚBLICO ELETRÔNICO Nº1/2026

- OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular de contrato de alienação de bem imóvel, de um lado:

MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ sob o nº 95.990.180/0001-02, com sede administrativa na Rua Sete de Setembro, nº 512, Centro, Águas Frias/SC, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, Sr. Wesley Terribile, doravante denominado simplesmente MUNICÍPIO;

E, de outro lado:

[Razão Social], inscrita no CNPJ sob o nº \[xx.xxx.xxx/0001-xx], com sede à \[endereço completo], neste ato representada por seu representante legal \[nome e qualificação], doravante denominado simplesmente ARREMATANTE;

Resolvem celebrar o presente CONTRATO DE ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL, com fundamento na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 1.466/2026 e demais normas pertinentes, mediante as cláusulas e condições seguintes:

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 sem benfeitorias (parte do lote rural nº10 – área 01)

Localização: Rua José Maito, Loteamento Bela Vista II, Águas Frias-SC

Área Total: 2.831,2 0 m² (dois mil oitocentos e trinta e um metros e vinte centímetros quadrados)

Benfeitorias/Acessões: Não possui



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



Matrícula: nº 7.994 do Ofício de Registro de Imóveis de Coronel Freitas-SC
Terreno: Número do Patrimônio 05441

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 Público Eletrônico nº1/2026, promovido pelo MUNICÍPIO.

2.2. O pagamento será efetuado:

() À vista, em parcela única, no prazo de até 3 (três) dias úteis após a homologação do resultado, mediante depósito na conta:

- * Banco: Banco do Brasil (001)
- * Agência: 5395-3
- * Conta Corrente: 8497-2
- * Titularidade: Município de Águas Frias

() Parcelado, conforme as seguintes condições:

- a) Carência de 5 (cinco) anos para início dos pagamentos;
- b) Pagamento em xx (xxx) parcelas xxxxx (anuais ou mensais), a primeira com vencimento na data de encerramento da carência;
- c) Correção monetária anual com base no IPCA acumulado do ano anterior, a incidir a partir da homologação do processo licitatório, sendo que para o primeiro ano computar-se-á a atualização monetária da data de homologação do processo até 31/12 do ano de homologação.;
- d) Em caso de atraso no pagamento das parcelas incidirão:
 - * Multa de 2% sobre o valor da parcela inadimplida;
 - * Juros de mora de 1% ao mês;
 - * Correção monetária conforme índice acima.
- e) O atraso de uma parcela por mais de 6 (seis) meses ensejará no vencimento antecipado de todas as demais, na rescisão do contrato e aplicação da cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do município, além das penalidades por inexecução

2.3 Durante o prazo de carência e o prazo de parcelamento não incidirão juros, apenas correção monetária pelo índice oficial de atualização dos tributos municipais, em janeiro de cada ano pelo acumulado no ano anterior.

2.4. O adquirente poderá efetuar o pagamento antecipado das parcelas, ocasião em que aproveitará apenas da não incidência da correção monetária futura;

2.5. No caso de quitação do preço do imóvel o adquirente ficará livre dos encargos fixados no contrato, desde que ultrapassado o prazo mínimo de carência, período em que deverá obrigatoriamente manter as suas atividades sob pena de reversão em favor do município

CLÁUSULA TERCEIRA – DA TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL



Estado de Santa Catarina Município de Águas Frias



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 ou após a assinatura do contrato no caso de opção pelo pagamento parcelado, hipótese em que a escritura será lavrada com cláusula de reversão;
- 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.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

4. São obrigações do ARREMATANTE:

- 4.1. Efetuar o pagamento do preço estipulado na forma e prazo optados;
- 4.2. Iniciar a atividade no prazo de 12 (doze) meses a contar da assinatura do presente contrato;
- 4.3. Manter a atividade durante o prazo de carência e de pagamento, observados os requisitos mínimos de número de 6 (seis) empregos diretos e faturamento mensal mínimo de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais);
- 4.4. Efetuar, a seu critério e custo, as obras, melhorias, benfeitorias e acessões necessárias no imóvel para o desenvolvimento de sua atividade;
- 4.5. Apresentar, quando requisitado pelo MUNICÍPIO, os documentos necessários para fiscalização do fiel cumprimento do objeto do contrato;
- 4.6. Cumprir as exigências e determinações dos órgãos legais e regulamentares a respeito de licenças necessárias para o desenvolvimento da atividade;
- 4.7. Cumprir as demais exigências do edital e do contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DAS VEDAÇÕES:

5. Fica vedado ao ARREMATANTE:

- 5.1. Dar utilização diversa da apresentada na proposta ao imóvel objeto da alienação;
- 5.2. Ceder a qualquer título ou alienar o imóvel antes da quitação integral do mesmo;
- 5.3. Ampliar, reformar ou construir sobre o bem imóvel sem autorização expressa do Município e aprovação de projeto junto aos órgãos responsáveis;
- 5.4. Encerrar ou paralisar as atividades por mais de 12 (doze) meses durante o prazo de carência ou durante o prazo de pagamento sem a quitação;
- 5.5. Ocorrer a extinção, falência ou recuperação judicial antes de decorrido o prazo de carência e pagamento;

6. DAS SANÇÕES E DA RESCISÃO

6.1. O ARREMATANTE será responsabilizado administrativamente pelas seguintes infrações:



Estado de Santa Catarina Município de Águas Frias



- a) dar causa à inexecução parcial do objeto contratado/arrematado;
- b) dar causa à inexecução parcial objeto contratado/arrematado que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) dar causa à inexecução total do objeto contratado;
- d) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- e) não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;
- f) não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- g) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado;
- h) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- i) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- j) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- k) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- l) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

6.2. Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 11.1. deste edital as seguintes sanções:

- a) advertência;
- b) multa, na forma estabelecida neste edital.
- c) impedimento de licitar e contratar, no âmbito da Administração Pública direta e indireta do órgão licitante, pelo prazo máximo de 3 (três) anos.
- d) declaração de inidoneidade para licitar ou contratar no âmbito da Administração Pública direta e indireta de todos os entes federativos, pelo prazo mínimo de 3 (três) anos e máximo de 6 (seis) anos.

6.3. As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 6.2. do presente poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

6.4. A aplicação de multa de mora não impedirá que a Administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato com a aplicação cumulada de outras sanções, conforme previsto no item 6.2 do presente contrato.

6.5. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do objeto contratado/arrematado, na hipótese de tratamento de dados pessoais sensíveis com o objetivo de obter vantagem econômica, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa da CONTRATADA, em razão da Lei Federal nº 13709/18.

6.6. Multa de 5% (cinco por cento) sobre o valor total do objeto contratado/arrematado, na hipótese de descumprimento da obrigação de zelo no tratamento dos dados pessoais da pessoa natural vinculada à CONTRATANTE, ou em caso de tratamento de dados sem o consentimento específico e destacado por termo de compromisso, ou outra irregularidade havida no cumprimento do CONTRATO, por culpa da CONTRATADA, em virtude da em razão da Lei Federal nº 13709/18.

6.7. O licitante vencedor 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;



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



b) desocupação do imóvel e restituição ao município, sem direito à retenção ou azação por benfeitorias e acessões;

6.8. No caso de opção pela compra de forma parcelada, o atraso de uma parcela por mais de 6 (seis) meses ensejará no vencimento antecipado de todas as demais, na rescisão do contrato e aplicação da cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio do município, além das penalidades por inexecução.

6.9. A rescisão por inadimplência na forma do item anterior implicará em multa de 10% (dez por cento) sobre o montante inadimplido, além de juros de mora de 1% ao mês e correção monetária pelo IPCA.

6.10. Em caso de inadimplência em número de parcelas que não importe na rescisão na forma do 2.2 do presente.

6.11. Constituirá causa de inexecução parcial do objeto o descumprimento das metas estabelecidas no item 4.3, sujeita a multa de 5% (cinco) por cento sobre o valor do contrato; a persistência da inexecução parcial sujeita o infrator a nova penalidade, além da possibilidade de extinção do contrato.

6.12. 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.

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.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. O presente contrato rege-se integralmente pelo edital de leilão eletrônico nº 1/2026, o qual integra este instrumento por referência, de modo que todas as condições estabelecidas nele ficam fazendo parte integrante do contrato.

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

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

8.4. Correrão por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à desmontagem, remoção, transporte e impostos incidentes sobre os bens arrematados, sendo que as plataformas contratadas não tem qualquer responsabilidade pela entrega do(s) bem(s) arrematado(s) ao(s) arrematante(s).



Estado de Santa Catarina Município de Águas Frias



8.5. 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.

CLÁUSULA NONA – FORMALIZAÇÃO DA ALIENAÇÃO

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

9.2. 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 de Águas Frias.

9.3. 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.

9.4. A transmissão da Escritura Pública de Compra e Venda fica condicionada à plena quitação do valor constante na cláusula segunda, sendo que em caso de pagamento parcelado a escritura será lavrada com cláusula resolutiva de reversão pelo inadimplemento.

9.5. Caberá ao(à) PROMITENTE COMPRADOR(A) a iniciativa e os meios necessários à lavratura e registro da escritura pública, inclusive quanto à obtenção de guias e demais documentos pertinentes.

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

CLÁUSULA DÉCIMA – DA FISCALIZAÇÃO

10.1. A fiscalização da execução do contrato será exercida pela Administração do Município de Águas Frias/SC, 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.

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

10.3. A fiscalização e o acompanhamento da execução deste contrato será realizada pelo Sr. Wanderlei Cardozo da Silva ou Secretário Municipal de Administração, Finanças e Planejamento que venha a substituí-lo



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO FORO

10.1. Fica eleito o foro da Comarca de Pinhalzinho, Estado de Santa Catarina, 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 2 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito legal.

Águas Frias/SC, xxx de xxx de 2026.

MUNICÍPIO DE ÁGUAS FRIAS
Wesley Terribile – Prefeito Municipal

ARREMATANTE
Representante

Testemunhas:

1:

2:

JHONAS PEZZINI
Assessor Jurídico
OAB/SC 33678



Estado de Santa Catarina
Município de Águas Frias



ANEXO II

PLANO DE UTILIZAÇÃO DO BEM IMÓVEL ADQUIRIDO:

1. NOME DA EMPRESA _____
2. CNPJ _____
3. OBJETO SOCIAL – ATIVIDADE DESENVOLVIDA

4. NÚMERO DE EMPREGOS DIRETOS _____
5. FATURAMENTO ESTIMADO MENSAL _____