PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 88/2026
LEILÃO ELETRÔNICO Nº 2/2026

EDITAL DE LEILÃO

Regido pela Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, além das demais normas pertinentes e condições estabelecidas no presente Edital e seus anexos.

Interessado:	Município de Bom Jesus/SC
Órgãos Interessados:	Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças
	Tipo de julgamento: Maior lance
Objeto:	**ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS INSERVÍVEIS DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS/SC, DE ACORDO COM A LEI MUNICIPAL Nº 902/2026, DE 15 DE OUTUBRO DE 2026.**

DO RECEBIMENTO DA DOCUMENTAÇÃO E DAS PROPOSTAS DE PREÇOS

Período de recebimento dos lances	Das 14 horas do dia 23 de novembro de 2026 até às 11 horas do dia 14 de dezembro de 2026, por meio das plataformas Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda (*www.eckertleiloes.com.br)* e Superbid Exchange (www.superbid.net). Art. 55 - Lei Federal n. 14.133/2021.
Sessão de Disputa de Preços (lances)	A partir das 11 horas do dia 14 de dezembro de 2026, através das plataformas Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda (*www.eckertleiloes.com.br)* e Superbid Exchange *(www.superbid.net)*.

Local Os procedimentos para acesso ao Leilão estão disponíveis na página inicial do site do Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda (*www.eckertleiloes.com.br*) e Superbid Exchange (*www.superbid.net*).

Caso os interessados tenham alguma dúvida quanto a este certame, solicita-se que entrem em **contato por meio do telefone (49) 3424-0181 com o Departamento de Licitações e Contratos do Município de Bom Jesus/SC.**

1. PREÂMBULO

1.1. O Município de Bom Jesus, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público, sito na Rua Pedro Bortoluzzi, nº 435, nesta cidade, inscrito no CNPJ sob o nº 01.551.148/0001.87, neste ato representado pelo **Sr. Vilmar Peccini, Prefeito Municipal,** torna público, através do **Leiloeiro (a),** servidor municipal **Jorge Endrygo Brinker,** nomeado pela Portaria n° 462/2026**,** realizará a venda de ativos inservíveis, ao final deste edital discriminados, através de leilão público oficial on-line, devidamente assessorado pela empresa **Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda**, contratada para prestar serviços de tecnologia para vendas de ativos considerados inservíveis, conforme **Contrato nº 68/2022.**

1.2. A publicidade do edital de licitação será realizada mediante divulgação e manutenção do inteiro teor do ato convocatório e de seus anexos em local de ampla circulação de pessoas na sede da Administração, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), no Diário Oficial dos Municípios, no Site Oficial do Município (*https://www.bomjesus.sc.gov.br*), no Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda (*www.eckertleiloes.com.br*) e da Superbid Exchange (*www.superbid.net).*

1.3. O leilão será cometido por servidor designado pela autoridade competente da Administração, em conformidade com o que dispõe o art. 31, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.4. O presente certame fora baseado em Estudo Técnico Preliminar (ETP) realizado pelo setor requisitante, conforme anexo I.

2. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

2.1. Para estar apto a ofertar lances para a aquisição dos bens expostos, o interessado não poderá ser menor de 18 (dezoito) anos.

2.2. Os interessados em participar do leilão deverão estar com seu CPF/CNPJ em situação regular junto à Receita Federal, bem como com seu endereço atualizado ou em processo de atualização na Receita Federal e no SINTEGRA - Sistema Integrado de Informações sobre Operações Interestaduais com Mercadorias e Serviços.

2.3. Os cadastros deverão ser realizados na plataforma www.superbid.net com até 24 horas úteis de antecedência ao leilão para aprovação do mesmo.

3. DOS BENS E DA VISITAÇÃO

3.1. Cabe aos interessados **vistoriar** os bens a serem apregoados do dia **30 de novembro até o dia 01 de dezembro de 2026, das 07 horas até às 13 horas**.

3.1.1. Os interessados deverão entrar em contato com o responsável, Sr. Jorge Endrygo Brinker, para agendamento de visitação no Município de Bom Jesus/SC, pelos telefones (49) 3424-0181, e-mail licitacao@bomjesus.sc.gov.br, com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

3.1.2. Os imóveis serão vendidos *ad corpus*, sendo que as áreas mencionadas no Edital e outros veículos de comunicação são meramente enunciativas e repetitivas das dimensões constantes do registro imobiliário, não sendo cabível qualquer pleito com relação ao cancelamento da arrematação, abatimento de preço, complemento de área, eventuais mudanças nas disposições internas dos cômodos dos imóveis, por eventual divergência entre o que consta da descrição dos imóveis e a realidade existente.

3.2. Caberá exclusivamente ao interessado a responsabilidade de conferir quaisquer informações disponibilizadas na descrição do imóvel, principalmente quando houver a informação de que as mesmas se referem a dados extraídos de laudos de avaliação realizados por empresas terceirizadas, considerando que estas informações não constam na matrícula do imóvel, não podendo, portanto, arguir qualquer responsabilização ao Município de Bom Jesus/SC, por eventual omissão nas informações descritas.

3.3. O arrematante adquire os imóveis no estado de conservação em que se encontram e declara ter pleno conhecimento de suas instalações, características e localização, nada tendo a reclamar a qualquer título e a qualquer tempo, assumindo a responsabilidade por eventual regularização que se fizer necessária. Eventual mapa de localização disponibilizado na descrição do item, pode não refletir o local exato do imóvel, cabendo aos interessados a confirmação da localização pessoalmente. Não serão aceitas reclamações referentes a divergências entre o mapa e a localização real do imóvel.

3.4. É de responsabilidade do proponente visitar os locais indicados nesta licitação e obter todas as informações que achar necessárias.

3.5. O arrematante deverá se cientificar previamente das restrições impostas aos imóveis pelas legislações municipal, estadual e federal, no tocante ao uso do solo ou zoneamento, preservação ambiental, saneamento, situação enfitêutica, servidões de qualquer natureza e, ainda, das obrigações decorrentes das convenções e especificações de condomínio ou imposições dos loteamentos, quando for o caso, as quais estará obrigado a respeitar em decorrência da arrematação, não sendo o Município de Bom Jesus/SC responsável por qualquer levantamento ou providências neste sentido.

3.6. Os imóveis serão vendidos na situação fiscal em que se encontram perante os órgãos públicos, sendo obrigação do arrematante promover as regularizações de qualquer natureza que se fizerem necessárias e cumprir, sob suas exclusivas expensas, todas as exigências de Cartórios ou de Repartições Públicas, inclusive previdenciárias, que tenham por objeto a regularização dos imóveis.

3.7. O Município de Bom Jesus/SC não responde por débitos não apurados junto ao INSS dos imóveis com construção em andamento (construção ou reforma) não averbada no Registro de Imóveis competente, bem como por quaisquer outros ônus, providências ou encargos.

3.8. O Município de Bom Jesus/SC é responsável pela evicção de direito com relação aos imóveis a serem apregoados.

3.9. É de responsabilidade dos interessados em arrematar os bens imóveis leiloados a obtenção das certidões em nome do Município de Bom Jesus/SC e da situação dos imóveis junto aos órgãos públicos competentes. A matrícula dos imóveis poderá ser consultada na descrição do item. Nos casos em que a matrícula disponibilizada esteja desatualizada, caberá exclusivamente ao interessado a obtenção da matrícula atualizada.

4. DOS LANCES

4.1. Os lances poderão ser ofertados através dos portais eletrônicos www.eckertleilões.com.br e www.superbid.net.

4.2. Os lances ofertados são irrevogáveis e irretratáveis.

4.3. 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.

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

4.5. Caso algum lance seja recebido nos 03 (três) últimos minutos do fechamento do lote, o cronômetro retroagirá a 03 (três) minutos do encerramento do lote e assim sucessivamente a cada lance efetuado nos últimos 03 (três) minutos, para que todos os usuários interessados tenham a oportunidade de efetuar novos lances.

4.6. O servidor municipal encarregado do Leilão poderá, no interesse do Município de Bom Jesus/SC, conciliar (sincronizar) o horário previsto para o encerramento de lotes com características iguais ou semelhantes, com observância da regra prevista no item anterior.

4.7. O preço mínimo de venda do bem ou preço de reserva é o valor mínimo estipulado pelo Município de Bom Jesus/SC para a venda do bem.

4.7.1. O valor atribuído para o lance inicial exibido na plataforma contratada ("valor inicial do leilão" ou "valor de abertura") é o preço mínimo de venda do bem ("valor reservado" ou "preço de reserva").

4.8. O usuário poderá programar lances automáticos, de forma que, se outro usuário cobrir seu lance, o sistema automaticamente gerará um novo lance para aquele usuário, acrescido de um incremento fixo e pré-determinado, até um limite máximo definido pelo usuário, com o objetivo de que o mesmo tenha certeza de que até o valor estipulado o seu lance será o vencedor.

4.8.1. Os lances automáticos ficarão registrados no sistema com a data em que forem programados.

4.9. A Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda e a Superbid Exchange, 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.

4.10. Para a venda de bens imóveis, será concedido direito de preferência ao interessado/licitante que, submetendo-se a todas as regras do presente edital, comprove a ocupação do imóvel.

4.10.1. Para exercer o direito de preferência, o interessado/licitante deverá manifestar sua intenção de referência imediatamente ao final do encerramento do lote, através do e-mail licitacao@bomjesus.sc.gov.br, pelo período de 30 minutos.

4.10.2. Ao manifestar intenção de preferência o interessado aceita o valor ofertado pelo arrematante comprador classificado em primeiro lugar, sendo que deverá mantê-lo, ou seja, deverá pagar pelo bem o valor indicado no último lance, assim que fechado.

4.10.3. Manifestado a intenção de preferência, o interessado deverá no prazo de 24 horas apresentar documentos comprobatórios da ocupação do imóvel, sob pena de decair seu direito.

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

4.12. A Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda e a Superbid Exchange não serão responsáveis por qualquer prejuízo eventualmente acarretado aos interessados por dificuldades técnicas ou falhas no sistema da Internet.

4.13. A Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda e a Superbid Exchange não garantem o acesso contínuo de seus serviços, uma vez que a operação poderá sofrer interferências acarretadas por diversos fatores fora do seu controle.

4.14. A Eckert Tecnologia E Assessoria Ltda e a Superbid Exchange poderão, a qualquer momento e a seu livre arbítrio, acrescentar, extinguir ou alterar alguns ou todos os serviços disponíveis nelas.

5. DOS RECURSOS

5.1. Caberá recurso, no prazo de 3 (três) dias úteis, contado da data de intimação ou de lavratura da ata, em face de:

a) ato que defira ou indefira pedido de pré-qualificação de interessado ou de inscrição em registro cadastral, sua alteração ou cancelamento;

b) julgamento das propostas;

c) ato de habilitação ou inabilitação de licitante;

d) anulação ou revogação da licitação.

5.2. O prazo para apresentação de contrarrazões será o mesmo do recurso e terá início na data de intimação pessoal ou de divulgação da interposição do recurso.

5.3. Quanto ao recurso apresentado em virtude do disposto nas alíneas "b" e "c" do item 5.1. do presente Edital, serão observadas as seguintes disposições:

a) a intenção de recorrer deverá ser manifestada imediatamente, sob pena de preclusão, e o prazo para apresentação das razões recursais será iniciado na data de intimação ou de lavratura da ata de habilitação ou inabilitação;

b) a apreciação dar-se-á em fase única.

5.4. O recurso será dirigido à autoridade que tiver editado o ato ou proferido a decisão recorrida, que, se não reconsiderar o ato ou a decisão no prazo de 3 (três) dias úteis, encaminhará o recurso com a sua motivação à
autoridade superior, a qual deverá proferir sua decisão no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento dos autos.

5.5. O acolhimento do recurso implicará invalidação apenas de ato insuscetível de aproveitamento.

5.6. O recurso interposto dará efeito suspensivo ao ato ou à decisão recorrida, até que sobrevenha decisão final da autoridade competente.

5.7. O recurso e as contrarrazões de recurso deverão ser realizados exclusivamente por meio eletrônico do Protocolo Eletrônico do Município de Bom Jesus/SC, através do endereço eletrônico: (licitacao@bomjesus.sc.gov.br).

5.7.1. Não serão aceitos recursos encaminhados via e-mail.

5.8. A decisão em grau de recurso será definitiva e dela dar-se-á conhecimento às interessadas, através de publicação no Site Oficial do Município de Bom Jesus/SC.

5.9. Não serão considerados os recursos interpostos após os respectivos prazos legais.

5.10. Decairá do direito de impugnar, perante a Administração, os termos desta licitação, a licitante que, aceitando-os sem objeção, venha apontar, depois do julgamento, falhas ou irregularidades que a viciaram, hipótese em que tal comunicação não terá efeito de recurso.

5.11. O acompanhamento dos resultados, recursos e atos pertinentes a este Edital poderão ser consultados no Site Oficial do Município de Bom Jesus/SC, que será atualizado a cada nova etapa do certame.

6. DA IMPUGNAÇÃO AO EDITAL E PEDIDOS DE ESCLARECIMENTOS

6.1. Os pedidos de esclarecimentos referentes ao processo licitatório e os pedidos de impugnações poderão ser enviados à Comissão de Leilão em até 3 (três) dias úteis anteriores à data fixada para abertura da sessão pública.

6.2. Os pedidos de esclarecimento, providências ou impugnações ao edital deverão ser encaminhados por meio eletrônico do Município de Bom Jesus/SC, dirigidas ao leiloeiro, através do endereço eletrônico: licitacao@bomjesus.sc.gov.br.

6.2.1. Não serão aceitas impugnações/pedido de esclarecimentos encaminhados via e-mail diverso do especificado.
6.3. O horário limite para recebimento das impugnações é às 23h59min.
6.4. Acolhida a impugnação que implique na alteração do Edital, capaz de afetar a formulação das propostas, será designada nova data para a realização do certame, quando será novamente publicado pelos mesmos meios inicialmente divulgados.
6.5. A impugnação feita tempestivamente pela licitante não a impedirá de participar deste leilão até o trânsito em julgado pertinente à decisão.
6.6. Em qualquer ocasião antecedente à data de entrega das propostas, o leiloeiro poderá, por iniciativa própria ou em consequência de manifestação ou solicitação de esclarecimento das licitantes, realizar modificações nos termos do edital que não influenciem na elaboração das propostas de preços.
6.7. As respostas aos pedidos de esclarecimentos serão divulgadas através do Site Oficial do Município de Bom Jesus/SC e vincularão os participantes e a administração.

7. DO ENCERRAMENTO DA LICITAÇÃO

7.1. O leilão dispensa o registro cadastral prévio e a fase de habilitação. A homologação ocorrerá imediatamente após a conclusão da fase de lances, o encerramento da fase recursal e a efetivação do pagamento pelo licitante vencedor, nos termos deste edital.
7.2. Exauridos os recursos administrativos, o processo licitatório será encaminhado à autoridade superior, que poderá:
a) determinar o retorno dos autos para saneamento de irregularidades;
b) revogar a licitação por motivo de conveniência e oportunidade;
c) proceder à anulação da licitação, de ofício ou mediante provocação de terceiros, sempre que presente ilegalidade insanável;
d) adjudicar o objeto e homologar a licitação.
7.3. Ao pronunciar a nulidade, a autoridade indicará expressamente os atos com vícios insanáveis, tornando sem efeito todos os subsequentes que deles dependam, e dará ensejo à apuração de responsabilidade de quem lhes tenha dado causa.
7.4. O motivo determinante para a revogação do processo licitatório deverá ser resultante de fato superveniente devidamente comprovado.
7.5. Nos casos de anulação e revogação, deverá ser assegurada a prévia manifestação dos interessados.
7.6. O Município de Bom Jesus/SC, através de seu representante, se reserva no direito de revogar, adiar ou anular o presente leilão, total ou parcialmente, desde que haja a devolução dos recursos comprovadamente empregados na arrematação do lote.

8. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

8.1. 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).
8.1.1. 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.
8.6. eventuais débitos que recaiam sobre o imóvel devem ser levantados e quitados exclusivamente pelo adquirente.

8.2. Após 07 (sete) dias úteis a contar da data da efetivação do pagamento (crédito/compensação de remessa em conta corrente) do valor do lance ofertado, o(s) bem (ns), com exceção dos veículos, será (ão) disponibilizado(s) pelo Município de Bom Jesus/SC, para ser (em) retirado(s) pelo(s) arrematante(s)/ procurador(es), mediante a entrega de Procuração com firma reconhecida, se for o caso.
8.4. No ato da retirada do (s) bem (ns) arrematado(s), o arrematante deverá conferir o(s) referido(s) lote(s) (natureza, quantidade, estado ou condições em que o(s) mesmo(s) estiver (em) sendo constatada qualquer divergência e/ou irregularidade, o fato deverá ser imediatamente informado, por escrito, ao Município de Bom Jesus/SC, ficando a retirada suspensa até que estejam solucionadas as eventuais dúvidas existentes.

9. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

9.1. Fornecer à licitante todas as informações relacionadas com o objeto do presente Edital.
9.2. Zelar para que sejam cumpridas as obrigações assumidas pela licitante vencedora.
9.3. Com exceção do que dispõe o art. 4º da Lei Federal nº 13.709/18, que trata da proteção dos dados pessoais, a CONTRATANTE se obriga a dar ciência prévia à CONTRATADA quando fizer uso dos dados privados, sempre zelando pelos princípios da minimização da coleta, necessidade de exposição específica da finalidade, sem prejuízo da mera correção dos dados.
9.4. Fica vedado o tratamento de dados pessoais sensíveis por parte da CONTRATANTE com objetivo de obter vantagem econômica de qualquer espécie, com exceção daquelas hipóteses previstas no parágrafo 4º do art. 11 da Lei Federal nº 13.709/18.
9.5. A CONTRATANTE se compromete a zelar pelo tratamento dos dados pessoais dos titulares, pessoas naturais vinculadas à CONTRATANTE, sem prejuízo de qualquer responsabilidade, admitindo- se o tratamento nas hipóteses de consentimento específico e destacado por termo de compromisso e ou nas hipóteses previstas no inciso II a X do art. 7º da Lei Federal nº 13.709/18.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

10.1. Após a declaração do vencedor, o Leiloeiro certificará o pagamento, na forma prevista no edital, o qual deverá ser feito em uma parcela única ou parcelado.
10.2. Não sendo realizado o pagamento pelo arrematante, facultar-se-á ao Leiloeiro convocar os licitantes remanescentes, na ordem de classificação, nas condições propostas pelo licitante vencedor.
10.3. Na hipótese de nenhum dos licitantes aceitar a contratação nos termos do item 10.2., o Leiloeiro, observado o preço mínimo pelo qual poderá ser alienado o bem ou desde que maior que o mínimo estipulado pelo Município para arrematação, poderá:
10.3.1. Convocar os licitantes remanescentes para negociação, na ordem de classificação, com vistas à obtenção de preço melhor, mesmo que abaixo do preço do arrematante vencedor;
10.3.2. Aceitar as condições ofertadas pelos licitantes remanescentes, atendida a ordem classificatória, quando frustrada a negociação de melhor condição.
10.4. Se o pagamento for em parcela única, o arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos bens através de sua Conta Digital Superbid Pay em até 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão.
10.5 Se o pagamento for parcelado o arrematante poderá optar pelo parcelamento em até 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, sem acréscimos remuneratórios.
10.5.1 Nessa hipótese:

a) A primeira parcela corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação, que deverá ser paga no prazo de até 03 (três) dias úteis a contar do encerramento do leilão, por meio da plataforma;

c) As parcelas subsequentes vencerão mensal e sucessivamente, nas datas estabelecidas no instrumento contratual;

d) A opção pelo pagamento parcelado deverá ser formalizada pelo arrematante na forma e no prazo estabelecidos no edital.

e) A quantidade de parcelas escolhida deverá ser formalizada no instrumento contratual, respeitado o limite máximo de cinco parcelas e as condições estabelecidas na legislação municipal.

10.6. Encargos por atraso

10.6.1 O atraso no pagamento das parcelas subsequentes implicará, a partir do primeiro dia posterior ao vencimento:

a) Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela vencida;

b) Atualização monetária pela variação positiva do IPCA;

c) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.

10.7 As condições acima deverão constar expressamente do instrumento contratual.

10.7.1O arrematante deverá acessar a seção “Minhas Compras” da Superbid Exchange, clicar no botão “Continuar para Pagamento” e selecionar, na tela seguinte, a Forma de Pagamento de sua preferência (Utilizar Saldo Superbid Pay, Boleto Bancário, Transferência Bancária ou Cartão de Crédito, conforme disponível).

10.7.2 O arrematante poderá utilizar saldo previamente disponível em sua Conta Digital Superbid Pay para pagar os valores devidos pela arrematação, sendo que caso o saldo na Conta Digital Superbid Pay seja insuficiente para pagamento dos valores devidos pela arrematação, o arrematante deverá complementá-lo pagando um boleto bancário no valor da diferença.

10.7.3 A Superbid Exchange disponibiliza acesso a uma conta de pagamento na modalidade pré-paga, de titularidade única e exclusiva do usuário, a qual é utilizada para realizar os pagamentos devidos (“Conta Digital Superbid Pay”).

10.7.4 A Conta Digital Superbid Pay é emitida e gerenciada pela Superbid Pay, Instituição de Pagamento Ltda, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.084.163/0001-84 (“Superbid Pay”).

10.7.5 O usuário poderá aportar recursos em reais na sua Conta Digital Superbid Pay, independentemente da realização de compras na Superbid Exchange. Para tanto, deverá acessar a seção “Minha Conta” da Superbid Exchange, clicar no botão “Adicionar Dinheiro” dentro da seção “Conta Digital” e selecionar uma das formas disponíveis: (i) Boleto Bancário ou (ii) Transferência Bancária.

10.8 Não será aceito pagamento via depósito bancário em espécie ou cheque ou via PIX.

10.9 Não é necessário o envio dos boletos bancários para comprovação dos pagamentos efetuados.

10.10 O ICMS, quando devido, deverá ser pago diretamente pelo (s) arrematante(s), o(s) qual (is) deverá (ão) apresentar ao Município de Bom Jesus/SC a guia comprobatória do recolhimento, para liberação do bem arrematado.

10.8. Os arrematantes deverão pagar à empresa “Eckert Tecnologia e Assessoria LTDA” o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação (valor do lance ofertado), conforme disciplinado no contrato de prestação de serviços nº 68/2022, celebrado entre a empresa Eckert Tecnologia e Assessoria LTDA e o Município de Bom Jesus/SC.

10.9 Caso o arrematante não pague o preço do bem arrematado no prazo de 03 (três) dias úteis, a arrematação ficará cancelada. Fica facultado à administração Municipal conceder novo prazo para efetivação do pagamento, mediante interesse público.

11 DA FORMALIZAÇÃO DA ESCRITURA – IMÓVEIS

11.6 A autorização para a escritura pública definitiva de compra e venda será expedida após comprovação do pagamento integral o item, homologação do certame e assinatura do contrato de compromisso de compra e venda.

11.7 Será do licitante vencedor a obrigação de toda apresentação de toda documentação necessária a outorga da escritura, bem como pagamento das despesas necessárias para a transferência do imóvel objeto deste certame, tais como: tributos em geral, inclusive ITBI, foros. Laudêmios, taxas, alvarás, certidões, escrituras, inclusive de eventual rerratificação, emolumentos cartorários, registros, averbações, desmembramentos, entre outros.

11.7.1 O arrematante assumirá integralmente todas as responsabilidades advindas das benfeitorias existentes no imóvel arrematado, averbadas ou não em registro imobiliário, notadamente quanto a despesas, tributos, taxas e contribuições de qualquer natureza, inclusive eventual retificação de área, ficando o Município de Bom Jesus/SC desobrigado para todos os fins e efeitos de direito de todos os atos que visem a sua regularização.

11.8 O licitante vencedor deverá realizar a transferência do imóvel em um prazo de 60 (sessenta) dias após a aprovação do pagamento integral e emissão da autorização para lavratura da escritura.

11.9 A posse do imóvel será transmitida ao arrematante na data da outorga da Escritura Definitiva de Venda e Compra.

11.10 É proibido ao comprador ceder, permutar, vender ou negociar, sob qualquer forma, os bens adquiridos neste processo, antes que lhe seja outorgada a escritura definitiva.

12 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 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.

12.2 Serão aplicadas ao responsável pelas infrações administrativas previstas no item 12.1. deste edital as seguintes sanções:

a) advertência;

b) multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do objeto licitado/arrematado.

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.

12.3 As sanções previstas nas alíneas “a”, “c” e “d” do item 12.1. do presente Edital poderão ser aplicadas cumulativamente com a prevista na alínea “b” do mesmo item.

12.4 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.

12.5 Multa de 20% (vinte 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.

12.6 Multa de 10% (dez 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 13.709/18.

12.7 O licitante vencedor estará sujeito também:

12.8 Revertendo o bem a novo leilão, 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.

12.9 Além das multas já disciplinas nos itens acima, o arrematante/comprador responderá também por despesas administrativas e/ou judiciais, inclusive honorários advocatícios, estes desde já estabelecidos no percentual de 20% (vinte por cento) sobre os valores que forem objeto de exigência administrativa ou judicial, além de eventuais perdas e danos que seu inadimplemento ocasionar. Ocorrendo o inadimplemento, os dados cadastrais do arrematante poderão ser incluídos nos órgãos de proteção ao crédito.

12.10 O arrematante inadimplente não será admitido a participar de qualquer outro leilão divulgado no SUPERBID EXCHANGE, pelo que seu cadastro ficará bloqueado. Caso sejam identificados cadastros vinculados a este cadastro bloqueado, os mesmos serão igualmente bloqueados.

13 DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

13.1 Uma vez aceitas as regras estabelecidas neste edital, o usuário autoriza o respectivo registro perante Cartório de Registro de Títulos e Documentos, para que produza todos os efeitos legais.

13.2 Na contagem dos prazos estabelecidos neste edital, exclui-se o dia do início e inclui-se o do vencimento, observadas as disposições contidas no art. 183 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.3 É facultada à Comissão ou Autoridade Superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligências nos termos do art. 64 da Lei Federal nº 14.133/2021.

13.4 Nenhuma indenização será devida aos licitantes pela elaboração e/ou apresentação de documentos relativos ao presente edital.

13.5 Correrão por conta e risco da adjudicatária todas as despesas, inclusive os encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes da execução do contrato.
13.6 Os licitantes responderão pela veracidade dos dados e declarações por elas fornecidas, sob as penas da lei.
13.7 Os casos omissos neste edital serão resolvidos pela Comissão.
13.8 A apresentação da proposta implicará a aceitação das regras do presente edital por parte do licitante.
13.9 Os interessados deverão estudar minuciosa e cuidadosamente este edital e seus anexos, além de todas as instruções, termos e especificações técnicas presentes, informando-se de todas as circunstâncias ou detalhes
que possam de algum modo afetar a aferição dos custos e prazos envolvidos na execução do objeto desta licitação.
13.10 A participação na licitação implica plena aceitação, por parte do licitante, das condições estabelecidas neste edital e seus anexos, além da obrigatoriedade do cumprimento das disposições nele contidas.
13.11 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.
13.12 Para as questões que se suscitarem entre os eventuais interessados e a Administração Municipal de Bom Jesus/SC, na interpretação das cláusulas do presente edital e que não forem resolvidas amigavelmente na esfera administrativa, fica eleito o foro da Comarca de Xanxerê/SC, para a solução judicial, desistindo os interessados de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.
13.13 O resultado desta licitação será lavrado em ata eletrônica, a qual ficará disponível no Portal da Transparência/Licitações (prefcedro.sc.gov.br).
13.14 As omissões do presente edital serão preenchidas pelos termos da Lei Federal nº 14.133/2021 e suas alterações posteriores.

14 DOS ANEXOS

14.1 Fazem parte do presente Edital:
a) Anexo I – Estudo Técnico Preliminar;
b) Anexo II – Termo de Referência – TR;
c) Anexo III – Minuta da Carta de Arrematação.

Bom Jesus/SC, 23 de novembro de 2026.

VILMAR PECCINI:94916314972 Assinado de forma digital por VILMAR PECCINI:94916314972 Dados: 2026.11.23 12:14:57 -03'00'

Vilmar Peccini
Prefeito Municipal

ANEXO I

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 88/2026

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE BOM JESUS/SC, MEDIANTE LEILÃO ELETRÔNICO.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA ALIENAÇÃO

O Município de Bom Jesus/SC identificou a possibilidade de promover a alienação de bem imóvel integrante de seu patrimônio público, correspondente ao Lote nº 02 da Quadra nº 61, com área territorial de 1.133,63 m², localizado na esquina das Ruas "B" e "C", neste Município, registrado sob a matrícula nº 20.574 do Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê/SC.

Sobre o terreno encontra-se edificada construção em alvenaria, com área aproximada de 200,00 m², cuja regularização e averbação perante o Registro de Imóveis ficarão a cargo do adquirente, observadas as exigências legais e administrativas pertinentes.

A iniciativa de alienação decorre da decisão administrativa de promover a destinação econômica do referido patrimônio imobiliário, possibilitando sua conversão em recursos financeiros para os cofres municipais e estimulando, concomitantemente, a instalação ou ampliação de atividades empresariais no Município.

A Lei Municipal nº 902/2026, de 15 de outubro de 2026, promoveu expressamente a desafetação do imóvel, transferindo-o à categoria de bem público dominical e disponível, bem como autorizou sua alienação mediante licitação na modalidade leilão.

A referida legislação estabeleceu, ainda, que poderão participar do procedimento pessoas jurídicas que pretendam instalar ou ampliar, no imóvel, atividades empresariais nos segmentos industrial, comercial ou de prestação de serviços.

Dessa forma, pretende-se realizar a alienação mediante leilão eletrônico, adotando-se o critério de julgamento de maior lance, respeitado o valor mínimo previamente estabelecido, assegurando publicidade, transparência e competitividade ao procedimento.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente alienação encontra-se alinhada ao planejamento administrativo e patrimonial do Município de Bom Jesus/SC, especialmente no que se refere à gestão eficiente dos bens públicos, à racionalização dos ativos municipais e à conversão de patrimônio imobiliário em recursos financeiros.

Considerando que se trata de procedimento de alienação patrimonial, e não de aquisição de bens ou contratação de serviços, sua previsão no Plano de Contratações Anual deverá observar a regulamentação municipal aplicável.

3. REQUISITOS DA ALIENAÇÃO

Para viabilizar a alienação, deverão ser observados os seguintes requisitos:

3.1. Requisitos legais

a) Observância da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente dos arts. 28, inciso IV, 31 e 76;
b) Observância da Lei Municipal nº 902/2026, que desafetou o imóvel e autorizou sua alienação;
c) Existência de avaliação prévia do imóvel;
d) Demonstração do interesse público na alienação;
e) Realização de leilão eletrônico, com critério de julgamento de maior lance;
f) Observância do valor mínimo de alienação estabelecido na legislação municipal.

3.2. Requisitos de participação

a) Participação exclusiva de pessoas jurídicas regularmente constituídas;
b) Demonstração de que a pessoa jurídica pretende instalar ou ampliar no imóvel atividade empresarial nos segmentos industrial, comercial ou de prestação de serviços;
c) Atendimento às condições de participação e documentação previstas no edital;
d) Regularidade cadastral e representação legal adequada.

3.3. Requisitos relativos à aquisição e utilização do imóvel
a) Possibilidade de pagamento à vista ou parcelado em até 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas;
b) Na hipótese de pagamento parcelado, pagamento inicial correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação;
c) Formalização de instrumento contratual para disciplinar as condições da aquisição;
d) Possibilidade de imissão provisória na posse após o pagamento da primeira parcela e celebração do instrumento contratual;
e) Manutenção da propriedade em nome do Município até a quitação integral do preço;
f) Início de atividade empresarial no imóvel no prazo máximo de 01 (um) ano, contado da imissão na posse;
g) Observância das normas urbanísticas, ambientais e administrativas aplicáveis à atividade desenvolvida.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES
A alienação compreenderá 01 (um) bem imóvel, organizado em lote único, assim identificado:

- Lote: nº 02 da Quadra nº 61;
- Matrícula: nº 20.574 do Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê/SC;
- Área territorial: 1.133,63 m²;
- Área construída: aproximadamente 200,00 m²;
- Inscrição Imobiliária: nº 01.01.0061.0002.1;
- Código Municipal: nº 11073;
- Localização: esquina da Rua “B” com a Rua “C”, Município de Bom Jesus/SC.

A descrição registral e as confrontações deverão observar integralmente a matrícula imobiliária e a Lei Municipal nº 902/2026.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO
Para definição da solução mais adequada à alienação do imóvel, foram consideradas as seguintes alternativas:
5.1. Manutenção do imóvel no patrimônio municipal
A manutenção do imóvel no patrimônio público representa uma alternativa possível, desde que exista finalidade pública concreta que justifique sua utilização direta pela Administração ou sua reserva para atendimento de necessidades futuras.
A conveniência dessa alternativa deve ser confrontada com o planejamento patrimonial e com a destinação pretendida para o bem.
5.2. Destinação para outra finalidade pública
Também poderia ser considerada a utilização do imóvel por outro setor da Administração ou sua destinação a finalidade pública específica, desde que identificada necessidade administrativa compatível com suas características.
5.3. Alienação mediante leilão eletrônico
A alienação permite converter o patrimônio imobiliário em recursos financeiros, possibilitando ao Município direcioná-los às finalidades públicas legalmente admitidas.
A realização de leilão eletrônico possibilita maior alcance de interessados, ampliação da competitividade, transparência dos lances e seleção da proposta de maior valor, respeitado o preço mínimo.
Além disso, a Lei Municipal nº 902/2026 vinculou a alienação ao incentivo à instalação ou ampliação de atividades empresariais industriais, comerciais ou de prestação de serviços no imóvel.
Conclusão do levantamento:
Uma vez formalmente demonstrada a conveniência administrativa da alienação e a inexistência de necessidade de utilização direta do imóvel pela Administração, o leilão eletrônico apresenta-se como alternativa juridicamente adequada e compatível com a autorização legislativa concedida.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO
O valor mínimo de alienação foi estabelecido pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, constituída pelo Decreto Municipal nº 071/2026, conforme Ata de Reunião realizada em 25 de setembro de 2026.
Para a avaliação, foram considerados:
a) Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Adriano Giuriatti, CREA-SC nº 081.888-9, que atribuiu ao imóvel o valor de R$ 495.000,00;

b) Certidão de Cadastro de Imóvel Urbano do exercício de 2026, expedida pelo Setor de Tributação Municipal, que atribuiu ao imóvel o valor venal de R$ 394.177,72.
A Comissão adotou a média aritmética simples entre os dois parâmetros, fixando o valor de avaliação em:
R$ 444.588,86 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos).
O referido valor foi expressamente incorporado ao art. 2º, § 1º, da Lei Municipal nº 902/2026, constituindo o lance mínimo para alienação.
A alienação não poderá ocorrer por valor inferior ao estabelecido, ressalvada a atualização ou realização de nova avaliação quando exigida pelas circunstâncias ou pela legislação aplicável.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO
A solução consiste na alienação do imóvel mediante realização de leilão eletrônico, com critério de julgamento de maior lance, compreendendo as seguintes etapas:
a) Instrução do processo administrativo com a documentação imobiliária, avaliação e autorização legislativa;
b) Elaboração e publicação do edital e respectivos anexos;
c) Disponibilização das informações e documentos do imóvel aos interessados;
d) Possibilidade de visitação e vistoria prévia;
e) Recebimento de lances eletrônicos sucessivos;
f) Identificação do licitante vencedor pelo maior lance válido, respeitado o valor mínimo de avaliação;
g) Formalização da opção de pagamento à vista ou parcelado, conforme estabelecido no edital;
h) Pagamento do preço nas condições estabelecidas na Lei Municipal nº 902/2026;
i) Celebração do instrumento contratual e, quando cabível, imissão provisória na posse;
j) Fiscalização do cumprimento das obrigações assumidas pelo adquirente, especialmente quanto ao início da atividade empresarial no prazo legal;
k) Quitação integral do preço;
l) Lavratura da escritura pública definitiva e registro imobiliário, após o cumprimento das condições legais e contratuais.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO
Não se aplica o parcelamento do objeto, considerando que a alienação compreende um único imóvel, constituído por terreno e edificação nele existente.
A venda conjunta preserva a integridade do bem e possibilita seu aproveitamento econômico de forma integral, não se mostrando adequada a divisão do objeto em lotes distintos.
O parcelamento admitido pela Lei Municipal nº 902/2026 refere-se exclusivamente à forma de pagamento do preço da arrematação, não representando fracionamento do objeto da alienação.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS
Com a realização do leilão, pretende-se:
a) Promover a adequada gestão do patrimônio imobiliário municipal;
b) Converter ativo imobiliário em receita pública;
c) Possibilitar a aplicação dos recursos arrecadados em finalidades públicas, observadas as normas orçamentárias, financeiras e patrimoniais;
d) Estimular a instalação ou ampliação de atividades empresariais no Município;
e) Favorecer o desenvolvimento econômico local;
f) Assegurar transparência, publicidade e competitividade na alienação;
g) Obter o melhor resultado econômico possível para o patrimônio público.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO
Para a realização e conclusão do procedimento, deverão ser adotadas as seguintes providências:
a) Juntar ao processo a Lei Municipal nº 902/2026;
b) Juntar a matrícula atualizada do imóvel;
c) Juntar o laudo técnico de avaliação, a certidão de valor venal e a ata da Comissão Especial de Avaliação;
d) Formalizar a justificativa administrativa concreta para a alienação;
e) Elaborar e aprovar o edital, o Termo de Referência e a minuta do instrumento contratual;

f) Designar o servidor responsável pela condução do leilão;
g) Disponibilizar o imóvel para visitação dos interessados;
h) Acompanhar a realização do procedimento eletrônico;
i) Formalizar a opção de pagamento do arrematante;
j) Fiscalizar o cumprimento das obrigações contratuais, inclusive o início da atividade empresarial no prazo de um ano;
k) Providenciar os atos necessários à formalização da transferência definitiva da propriedade após a quitação integral.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A operacionalização do leilão poderá ocorrer por meio de plataformas eletrônicas especializadas, conforme os instrumentos contratuais eventualmente mantidos pelo Município.
O edital prevê a utilização das plataformas Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda. e Superbid Exchange, devendo ser observadas as condições dos respectivos contratos administrativos.
Não se identifica, a partir dos documentos analisados, necessidade de contratação adicional diretamente vinculada à alienação, sem prejuízo das providências administrativas e cartorárias necessárias à transferência do imóvel.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

A alienação do imóvel não apresenta, em princípio, impactos ambientais específicos decorrentes do procedimento licitatório.
O adquirente deverá observar integralmente a legislação ambiental, urbanística e de uso e ocupação do solo aplicável ao imóvel e à atividade empresarial que pretenda desenvolver.
Eventuais obras, reformas, ampliações ou alterações na edificação deverão observar as exigências legais, inclusive quanto à obtenção de licenças e autorizações dos órgãos competentes.

13. VIABILIDADE DA ALIENAÇÃO

Considerando a desafetação e autorização legislativa promovidas pela Lei Municipal nº 902/2026, a avaliação prévia realizada pela Comissão Especial de Avaliação e a possibilidade de conversão do patrimônio imobiliário em recursos financeiros, conclui-se que a alienação poderá atender ao interesse público.
A solução proposta é juridicamente compatível com a modalidade leilão prevista na Lei Federal nº 14.133/2021, desde que demonstrada a conveniência administrativa concreta da venda e observadas as condições estabelecidas na legislação municipal.

14. CONCLUSÃO

Diante dos elementos analisados, o presente Estudo Técnico Preliminar recomenda a realização de leilão eletrônico para alienação do imóvel correspondente ao Lote nº 02 da Quadra nº 61, matrícula nº 20.574 do Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê/SC, com área territorial de 1.133,63 m² e edificação de aproximadamente 200,00 m².
O valor mínimo para abertura dos lances será de R$ 444.588,86 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos), conforme avaliação aprovada e Lei Municipal nº 902/2026.
A alienação deverá observar a participação exclusiva de pessoas jurídicas, as condições de pagamento, a imissão provisória na posse, a transferência definitiva da propriedade após a quitação integral e a obrigação de início da atividade empresarial no prazo máximo de um ano, conforme previsto na legislação municipal.
A continuidade do procedimento fica condicionada à adequada instrução processual e à demonstração formal do interesse público na alienação.

Bom Jesus/SC, 23 de novembro de 2026.

Alicia Frozza Cousseau
Secretaria Municipal de Administração

ANEXO II

TERMO DE REFERÊNCIA

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº XX/2026

LEILÃO ELETRÔNICO Nº XX/2026

OBJETO: ALIENAÇÃO DE BEM IMÓVEL PERTENCENTE AO MUNICÍPIO DE BOM JESUS/SC, MEDIANTE LEILÃO ELETRÔNICO.

1. DO OBJETO

Constitui objeto do presente Termo de Referência a alienação de 01 (um) bem imóvel pertencente ao patrimônio do Município de Bom Jesus/SC, mediante realização de leilão eletrônico, com critério de julgamento de maior lance, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento, no edital e na Lei Municipal nº 902/2026.

O imóvel corresponde ao Lote nº 02 da Quadra nº 61, com área territorial de 1.133,63 m², contendo edificação em alvenaria com área aproximada de 200,00 m², registrado sob a matrícula nº 20.574 do Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê/SC.

A alienação compreenderá o terreno e a edificação nele existente, em lote único, observadas as características, confrontações e demais informações constantes da matrícula imobiliária e da legislação municipal autorizativa.

LOTE	VALOR MÍNIMO PARA VENDA	DESCRIÇÃO DO PRODUTO	DESCRIÇÃO DETALHADA	VALOR
1		LOTE 02 DA QUADRA 61, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO POPULAR I, SITUADO NO MUNICÍPIO DE BOM JESUS, ESTADO DE SANTA CATARINA, COM ÁREA REGISTRAL DE 1.133,63 M²	LOTE 02 DA QUADRA 61, INTEGRANTE DO LOTEAMENTO POPULAR I, SITUADO NO MUNICÍPIO DE BOM JESUS, ESTADO DE SANTA CATARINA, COM ÁREA REGISTRAL DE 1.133,63 M². MATRÍCULA Nº 20.574 EXISTE NO IMÓVEL UMA BENFEITORIA NÃO AVERBADA: UM BARRACÃO QUE APRESENTA ESTRUTURA MISTA, COM ALVENARIA, ESTRUTURA METÁLICA, COBERTURA EM TELHAS METÁLICAS, PISO EM CONCRETO, PORTÕES METÁLICOS E ABERTURAS PARA ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO OBSERVAÇÕES: Os bens serão vendidos NO ESTADO em que se encontram, SEM	R$ 444.588,86

			GARANTIA e SEM DIREITO A TROCA, constituindo ônus do interessado realizar a visitação e verificar suas condições, antes da data designada para a Alienação. Eventuais regularizações necessárias, inclusive aquelas referentes à averbação de edificações ou à adequação perante os órgãos competentes, correrão exclusivamente por conta e responsabilidade do arrematante comprador. Reservamo-nos o direito de corrigir eventuais erros de digitação. Os arrematantes deverão pagar à empresa ECKERT TECNOLOGIA E ASSESSORIA LTDA o valor correspondente a 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação (valor do lance ofertado).	

2. DA JUSTIFICATIVA

A alienação justifica-se pela decisão administrativa de promover a destinação econômica do imóvel integrante do patrimônio municipal, possibilitando sua conversão em recursos financeiros para os cofres públicos e estimulando a instalação ou ampliação de atividades empresariais no Município.

A Lei Municipal nº 902/2026, de 15 de outubro de 2026, desafetou expressamente o imóvel de sua destinação pública específica, transferindo-o à categoria de bem público dominical e disponível, e autorizou sua alienação mediante licitação na modalidade leilão.

A legislação municipal também estabeleceu como finalidade da alienação a instalação ou ampliação, no imóvel, de atividades empresariais nos segmentos industrial, comercial ou de prestação de serviços.

A realização do leilão eletrônico, com critério de julgamento de maior lance, permitirá a seleção da proposta de maior valor, respeitado o preço mínimo estabelecido na avaliação prévia e na legislação municipal.

3. DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O procedimento observará especialmente:

a) Constituição Federal, art. 37;

b) Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente arts. 28, inciso IV, 31 e 76;

c) Lei Municipal nº 902/2026, de 15 de outubro de 2026, que desafetou o imóvel e autorizou sua alienação;

d) Decreto Municipal nº 071/2026, que constituiu a Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis;

e) Ata da Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, de 25 de setembro de 2026;

e) Demais normas aplicáveis à alienação de bens imóveis públicos.

4. DA IDENTIFICAÇÃO E DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel a ser alienado corresponde ao seguinte bem:

LOTE ÚNICO – LOTE Nº 02 DA QUADRA Nº 61

Imóvel com área territorial de 1.133,63 m², localizado no lado ímpar da Rua “B”, esquina com o lado ímpar da Rua “C”, no Município de Bom Jesus/SC, registrado sob a matrícula nº 20.574 do Registro de Imóveis da Comarca de Xanxerê/SC.

O imóvel possui Inscrição Imobiliária nº 01.01.0061.0002.1 e Código Municipal nº 11073.

Confrontações:

- Nordeste: com parte do lote 03, em 17,55 metros, e com o lote 04, em 18,20 metros;
- Sudoeste: com a Rua “C”, em 35,75 metros;
- Sudeste: com a Rua “B”, em 31,71 metros;
- Noroeste: com o lote 01, em 31,71 metros.

Sobre o terreno encontra-se edificada construção em alvenaria, com área aproximada de 200,00 m².

Conforme disposto no art. 1º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 902/2026, a regularização e averbação da edificação perante o Registro de Imóveis ficarão a cargo do adquirente, observadas as exigências legais e administrativas pertinentes.

A descrição registral deverá prevalecer para fins de identificação jurídica do imóvel, devendo os interessados consultar a respectiva matrícula e os demais documentos disponibilizados pela Administração.

5. DO VALOR DE AVALIAÇÃO E DO LANCE MÍNIMO

O valor de avaliação do imóvel foi estabelecido pela Comissão Especial de Avaliação de Bens Imóveis, constituída pelo Decreto Municipal nº 071/2026, conforme Ata de Reunião realizada em 25 de setembro de 2026.

Para definição do valor, foram considerados:

a) Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel Urbano, elaborado pelo Engenheiro Agrônomo Adriano Giuriatti, CREA-SC nº 081.888-9, que atribuiu ao imóvel o valor de R$ 495.000,00;

b) Certidão de Cadastro de Imóvel Urbano do exercício de 2026, expedida pelo Setor de Tributação Municipal, que atribuiu ao imóvel o valor venal de R$ 394.177,72.

Mediante adoção da média aritmética simples entre os dois parâmetros, foi fixado o valor de avaliação em:

R$ 444.588,86 (quatrocentos e quarenta e quatro mil, quinhentos e oitenta e oito reais e oitenta e seis centavos).

O referido valor foi expressamente estabelecido no art. 2º, § 1º, da Lei Municipal nº 902/2026 e constituirá o lance mínimo para alienação do imóvel.

Não serão admitidos lances inferiores ao valor mínimo estabelecido, observada eventual atualização ou nova avaliação quando exigida pelas circunstâncias ou pela legislação aplicável.

6. DA MODALIDADE E FORMA DE DISPUTA

A alienação será realizada mediante licitação na modalidade leilão, em formato eletrônico, com critério de julgamento de maior lance.

O procedimento ocorrerá por meio das plataformas eletrônicas indicadas no edital, observadas as regras de cadastramento, recebimento de lances e encerramento estabelecidas pelos respectivos sistemas.

Os lances serão sucessivos e públicos, observadas as condições de funcionamento das plataformas e as regras de prorrogação automática previstas no edital.

Será considerado vencedor o interessado que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao valor mínimo estabelecido.

7. DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

Poderão participar do leilão exclusivamente pessoas jurídicas regularmente constituídas que pretendam instalar ou ampliar, no imóvel, atividades empresariais nos segmentos industrial, comercial ou de prestação de serviços, conforme disposto no art. 3º da Lei Municipal nº 902/2026.

Os interessados deverão:

a) Possuir inscrição regular no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Apresentar documentação que comprove sua constituição e representação legal;

c) Apresentar declaração de que pretendem instalar ou ampliar atividade empresarial no imóvel, indicando o segmento de atuação pretendido;

d) Realizar previamente o cadastro nas plataformas eletrônicas utilizadas para o leilão;

e) Atender às demais condições estabelecidas no edital.

Não será admitida a participação de pessoas físicas, em razão da restrição expressamente estabelecida na legislação municipal autorizativa.

8. DA VISITAÇÃO E VISTORIA DO IMÓVEL

Os interessados poderão vistoriar previamente o imóvel, mediante agendamento junto ao setor responsável do Município, em datas e horários estabelecidos no edital.

A vistoria destina-se a permitir o conhecimento das características físicas, localização, dimensões aparentes, edificação existente e condições gerais de conservação.

A visitação será facultativa, cabendo aos interessados avaliar previamente as condições do imóvel e verificar os elementos que possam influenciar sua decisão de participar do certame.

A ausência de vistoria não poderá ser utilizada posteriormente como justificativa para desconhecimento de características aparentes do imóvel.

9. DAS CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO

O imóvel será alienado em sua integralidade, compreendendo o terreno e a edificação nele existente, em lote único.

O adquirente receberá o imóvel nas condições físicas e de conservação em que se encontra, devendo realizar vistoria prévia e consultar a documentação disponibilizada pela Administração.

A edificação existente possui área aproximada de 200,00 m² e não se encontra averbada na matrícula imobiliária, ficando sua regularização e averbação a cargo do adquirente,

conforme expressamente estabelecido no art. 1º, parágrafo único, da Lei Municipal nº 902/2026.

Caberá ao interessado verificar previamente as condições de utilização, zoneamento, restrições urbanísticas, ambientais e demais limitações incidentes sobre o imóvel e sobre a atividade empresarial pretendida.

Eventuais obras, reformas, ampliações ou intervenções deverão observar a legislação aplicável, inclusive quanto à obtenção de licenças e autorizações dos órgãos competentes.

10. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

Conforme disposto no art. 4º da Lei Municipal nº 902/2026, o pagamento do preço da arrematação poderá ser realizado:

10.1. Pagamento à vista

O pagamento poderá ser realizado em parcela única, mediante depósito ou transferência bancária para conta de titularidade do Município de Bom Jesus/SC, no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da convocação do arrematante após a homologação do resultado do leilão.

10.2. Pagamento parcelado

O arrematante poderá optar pelo pagamento parcelado em até 05 (cinco) parcelas mensais e sucessivas, sem acréscimos remuneratórios.

Nessa hipótese:

a) A primeira parcela corresponderá a 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação;

b) A primeira parcela deverá ser paga no prazo de até 10 (dez) dias úteis, contado da convocação do arrematante após a homologação do resultado do leilão;

c) As parcelas subsequentes vencerão mensal e sucessivamente, nas datas estabelecidas no instrumento contratual;

d) A opção pelo pagamento parcelado deverá ser formalizada pelo arrematante na forma e no prazo estabelecidos no edital.

A quantidade de parcelas escolhida deverá ser formalizada no instrumento contratual, respeitado o limite máximo de cinco parcelas e as condições estabelecidas na legislação municipal.

10.3. Encargos por atraso

O atraso no pagamento das parcelas subsequentes implicará, a partir do primeiro dia posterior ao vencimento:

a) Multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela vencida;

b) Atualização monetária pela variação positiva do IPCA;

c) Juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.

As condições acima deverão constar expressamente do instrumento contratual.

11. DA IMISSÃO NA POSSE E DA TRANSFERÊNCIA DA PROPRIEDADE

Na hipótese de pagamento parcelado, após o pagamento da primeira parcela, correspondente a 20% (vinte por cento) do valor total da arrematação, e a celebração do respectivo instrumento contratual, o arrematante poderá ser imitido na posse do imóvel, mediante assinatura de termo próprio.

A posse terá caráter provisório e resolúvel enquanto não houver a quitação integral do preço, não importando transferência da propriedade, que permanecerá em nome do

Município de Bom Jesus/SC.

A partir da imissão na posse, o adquirente ficará responsável pela guarda, conservação, manutenção e adequada utilização do imóvel, bem como pelos tributos, tarifas, despesas de consumo e demais encargos que legal ou contratualmente possam ser atribuídos ao possuidor, ressalvadas as obrigações legalmente atribuídas ao Município.

Durante o período compreendido entre a imissão na posse e a transferência definitiva da propriedade, a realização de obras, reformas, ampliações ou outras intervenções que alterem substancialmente o imóvel dependerá de prévia autorização do Município e da obtenção, pelo adquirente, das licenças e autorizações legalmente exigíveis.

As benfeitorias, acessões e melhorias realizadas pelo adquirente durante o período de posse provisória incorporar-se-ão ao imóvel, não conferindo direito de retenção ou indenização na hipótese de resolução do negócio por inadimplemento imputável ao adquirente, observadas as condições legais e contratuais.

A escritura pública de compra e venda e a transferência definitiva da propriedade somente serão efetivadas após a comprovação da quitação integral do preço da arrematação e do cumprimento das demais condições estabelecidas na Lei Municipal nº 902/2026, no edital e no instrumento contratual.

12. DO INADIMPLEMENTO E DA RESOLUÇÃO DO NEGÓCIO

O não pagamento do preço, na hipótese de pagamento à vista, ou da primeira parcela, no caso de pagamento parcelado, nos prazos estabelecidos, implicará perda do direito à aquisição pelo arrematante, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no edital e na legislação aplicável.

Será considerado inadimplemento contratual, para fins de resolução do negócio jurídico, o não pagamento de 02 (duas) parcelas consecutivas ou 03 (três) parcelas alternadas.

Nessas hipóteses, o adquirente será notificado para regularizar a situação no prazo de 15 (quinze) dias.

Não regularizado o inadimplemento no prazo estabelecido, o Município poderá declarar administrativamente resolvido o negócio, extinguindo-se o direito à posse conferido ao adquirente, que deverá restituir o imóvel ao Município, livre e desocupado de pessoas e bens, no prazo fixado na notificação, sem prejuízo das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

Na hipótese de resolução do negócio por inadimplemento imputável ao adquirente, os valores efetivamente pagos serão restituídos, sem juros ou acréscimos, admitida a retenção dos seguintes valores:

a) Multa compensatória de 20% (vinte por cento) sobre o valor total da arrematação;

b) Débitos, tributos, encargos e despesas de responsabilidade do adquirente eventualmente pendentes;

c) Danos causados ao imóvel e despesas necessárias à sua recomposição, quando devidamente apurados;

d) Indenização correspondente à fruição do imóvel durante o período em que permaneceu na posse do adquirente, desde que prevista no edital e no instrumento contratual e apurada de acordo com critérios previamente estabelecidos.

Eventual saldo remanescente em favor do adquirente, após a apuração e compensação dos valores acima, será restituído em até 06 (seis) parcelas mensais e sucessivas, conforme disposto no art. 4º, §§ 9º a 14, da Lei Municipal nº 902/2026.

13. DA OBRIGAÇÃO DE INÍCIO DA ATIVIDADE EMPRESARIAL

Nos termos do art. 7º da Lei Municipal nº 902/2026, o adquirente deverá iniciar atividade empresarial no imóvel no prazo máximo de 01 (um) ano, contado da data da imissão na posse.

A obrigação deverá ser comprovada mediante apresentação de Alvará de Localização e Funcionamento ou documento equivalente expedido pelo órgão municipal competente.

O adquirente deverá observar a legislação municipal e as demais exigências legais necessárias ao exercício da atividade empresarial pretendida.

O descumprimento injustificado da obrigação será objeto de apuração administrativa, mediante notificação do adquirente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

As consequências do descumprimento e os mecanismos de fiscalização deverão constar expressamente do edital e do instrumento contratual, em conformidade com o art. 7º, § 2º, da Lei Municipal nº 902/2026.

14. DAS DESPESAS E ENCARGOS DA TRANSFERÊNCIA

Correrão por conta exclusiva do adquirente as despesas relativas a:

a) Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI;

b) Escritura pública de compra e venda;

c) Registro imobiliário;

d) Regularização e averbação da edificação existente;

e) Tributos, taxas e emolumentos decorrentes da transferência e regularização do imóvel;

f) Demais despesas necessárias à formalização da aquisição e transferência da propriedade.

Ficam ressalvadas as obrigações que, por disposição legal, sejam de responsabilidade do Município.

A regularização e averbação da construção existente deverão observar as exigências legais e administrativas pertinentes, conforme previsto na Lei Municipal nº 902/2026.

15. DAS OBRIGAÇÕES DO ARREMATANTE

Constituem obrigações do arrematante:

a) Cumprir integralmente as disposições do edital, deste Termo de Referência e da Lei Municipal nº 902/2026;

b) Efetuar o pagamento do valor da arrematação nas condições e prazos estabelecidos;

c) Formalizar a opção de pagamento à vista ou parcelado;

d) Assinar o instrumento contratual e, quando cabível, o termo de imissão provisória na posse;

e) Zelar pela guarda, conservação e manutenção do imóvel a partir da imissão na posse;

f) Assumir os tributos, tarifas, despesas de consumo e demais encargos que legal ou contratualmente possam ser atribuídos ao possuidor;

g) Providenciar a regularização e averbação da edificação existente, conforme as exigências legais e administrativas;

h) Obter as licenças e autorizações necessárias ao exercício da atividade empresarial;

i) Iniciar atividade empresarial no imóvel no prazo máximo de um ano, contado da imissão na posse;

j) Providenciar a lavratura da escritura pública e o registro da transferência após a quitação

integral do preço;

k) Respeitar as normas urbanísticas, ambientais e de uso e ocupação do solo;

l) Cumprir as demais obrigações previstas no edital e no instrumento contratual.

16. DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

Compete ao Município de Bom Jesus/SC:

a) Disponibilizar aos interessados as informações e documentos relativos ao imóvel;

b) Assegurar a publicidade e transparência do procedimento;

c) Permitir a visitação do imóvel, conforme condições estabelecidas no edital;

d) Conduzir o procedimento licitatório em conformidade com a legislação;

e) Convocar o arrematante vencedor para formalização da opção de pagamento e cumprimento das condições estabelecidas;

f) Formalizar o instrumento contratual e o termo de imissão provisória na posse, quando cabível;

g) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações assumidas pelo adquirente;

h) Adotar as providências administrativas necessárias à formalização da escritura pública definitiva após a quitação integral do preço e cumprimento das demais condições legais e contratuais;

i) Praticar os atos administrativos e registrais necessários à conclusão da alienação.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

O descumprimento das obrigações assumidas pelo arrematante poderá ensejar a aplicação das penalidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, na Lei Municipal nº 902/2026 e no edital, observados o devido processo legal, o contraditório e a ampla defesa.

Deverão ser previstas consequências específicas para o inadimplemento do preço, descumprimento das obrigações contratuais e inobservância injustificada do prazo para início da atividade empresarial, respeitados os limites legais.

18. DOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Os recursos administrativos serão processados nos termos do art. 165 da Lei Federal nº 14.133/2021 e das disposições específicas constantes do edital.

19. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização do leilão, pretende-se:

a) Promover a adequada gestão do patrimônio imobiliário municipal;

b) Converter ativo imobiliário em recursos financeiros;

c) Possibilitar a aplicação dos recursos arrecadados em finalidades públicas, observadas as normas orçamentárias, financeiras e patrimoniais;

d) Estimular a instalação ou ampliação de atividades empresariais no Município;

e) Favorecer o desenvolvimento econômico local;

f) Assegurar transparência, publicidade e competitividade na alienação;

g) Obter o melhor resultado econômico possível para o patrimônio público.

20. DA VIABILIDADE DA ALIENAÇÃO

A alienação mediante leilão eletrônico mostra-se adequada à finalidade pretendida, uma vez que possibilita a participação das pessoas jurídicas que atendam às condições estabelecidas na Lei Municipal nº 902/2026, a apresentação de lances sucessivos e a seleção da proposta de maior valor, respeitado o preço mínimo de avaliação.

A viabilidade da alienação está amparada na desafetação e autorização legislativa concedidas pela Lei Municipal nº 902/2026, ficando sua efetivação condicionada à adequada instrução do processo administrativo, à demonstração do interesse público e ao cumprimento das demais exigências legais.

Bom Jesus/SC, 23 de novembro de 2026.

Alicia Frozza Cousseau
Secretaria Municipal de Administração

ANEXO III

PROCESSO LICITATÓRIO Nº 88/2026
LEILÃO ELETRÔNICO Nº 02/2026

MINUTA DA CARTA DE ARREMATAÇÃO

No dia ___ do mês de ___ do ano de **[202..],** compareceram, de um lado o Município de Bom Jesus, Estado de Santa Catarina, pessoa jurídica de direito público, situado na Rua Pedro Bortoluzzi, nº 435, centro, inscrito no CNPJ sob o nº 01.551.148/0001-87, neste ato, representado pelo **Sr. Vilmar Peccini, Prefeito Municipal,** doravante denominada **CONTRATANTE** e _____, com endereço na Rua _____ nº __, Cidade de _____, Estado de _____, inscrita no **[CNPJ ou CPF]** sob o nº _____, neste ato representado por seu representante legal, o Sr. _____, a seguir denominada **ARREMATANTE**, tem entre si justo e acordado celebrar a presente carta de arrematação que se regerá pelas normas da Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações posteriores vigentes, e preceitos do Edital de Licitação na Modalidade de **Leilão nº XX/2026 de dia, mês e ano**, e pelas condições que estipulam a seguir.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 Este contrato tem como origem o **Processo Licitatório nº xx/2026**, instaurado pela CONTRATANTE, objetivando ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS INSERVÍVEIS DO MUNICÍPIO DE BOM JESUS - SC, DE ACORDO COM A LEI MUNICIPAL Nº 902, DE 15 DE OUTUBRO DE 2026.

1.2. **O bem imóvel [descrição], [cidade/SC],** em conformidade com edital do leilão inscrito como **lote [nº],** fora arrematado pelo **Sr. (a) [nome do arrematante],** inscrito no **CPF [nº], RG [nº],** residente **no [endereço, nº, bairro, cidade, estado e CEP nº]** pelo valor de **R$ [numeral e extenso],** em leilão público realizado na data supracitada, promovidos pela Leiloeira e Comissão de Apoio, nomeados pela **Portaria [nº/ano],** intermediado pela empresa **[Eckert Tecnologia e Assessoria Ltda].**

1.3. Integram e completam o presente Contrato para todos os fins de direito, obrigando as partes em todos os seus termos, as condições do Edital de **Leilão nº […]/ 2026**, bem como a proposta do arrematante.

1.4. Mediante retirada do lote o arrematante concorda com o estado do bem e não terá mais direito a reclamações e devoluções posteriores.

XXX – XX, ____de _____de 2026.

CONTRATANTE

_____

Nome:

ARREMATANTE:

_____

Nome:

LEILOEIRO (A):

_____

Nome:

TESTEMUNHAS:

_____ _____

Nome:
CPF:

Nome:
CPF:

Este visto diz respeito exclusivamente à análise dos termos jurídicos do presente documento.

_____

Nome: Cinthia Schneider Pellegrini
Cargo: Procuradora-Geral
OAB/SC: 43.050