

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1 De acordo com as Leis Municipais nº 4.335/2019, 4.512/2021 e nº 4.665/22, o Município fora autorizado a realizar a desafetação da destinação original de áreas de Utilidade Pública de uso comum e Áreas de destinação especial, passando à categoria de bens dominicais, bem como autorizado a realizar alienação dos imóveis relacionados nas referidas leis. A alienação de imóveis públicos traz como resultando a obtenção de receita financeira para o Município, que deverão ser investidas em conformidade com o art. 5º da Lei Municipal 4.335/2019.
- 1.2 A decisão de alienar a propriedade dos imóveis é sustentada pela necessidade de eficiência administrativa e econômica. A manutenção contínua do imóvel e outros custos envolvidos podem ser evitados, e os recursos financeiros obtidos com a venda são esperados para superar esses custos e proporcionar benefícios substanciais para o Município.

Dessa forma, a alienação da propriedade do imóvel não apenas resolve questões de manutenção e uso ineficiente, mas também oferece uma oportunidade valiosa para reinvestir em áreas de maior impacto e relevância para os munícipes de Balneário Camboriú.

2. LEVANTAMENTO DE MERCADO

- 2.1 A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei nº 14.133/2021. A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de propriedade de bem imóvel, que estão sob a tutela do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 3.1 A solução proposta para a alienação da propriedade dos imóveis em Balneário Camboriú, está fundamentada na necessidade de otimizar o uso dos recursos públicos e promover a eficiência na gestão do patrimônio municipal. Estes imóveis serão vendidos através de um leilão público eletrônico.
- 3.2 A escolha desta modalidade visa alcançar uma ampla divulgação e atrair potenciais compradores, possibilitando uma competição justa e transparente que pode resultar na obtenção do melhor valor para os bens públicos.
- 3.3 A proposta de alienação é suportada por um estudo técnico detalhado que assegura a viabilidade econômica e técnica da operação. A decisão de alienar a propriedade do imóvel foi precedida de uma

análise técnica que considerou a condições atual do bem, a valorização potencial e as condições do mercado imobiliário local.

- 3.4 O processo de venda será conduzido de acordo com as normas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, garantindo a conformidade com os requisitos legais e administrativos. A realização do leilão online permitirá maior flexibilidade e acessibilidade para os interessados, o que deve contribuir para uma maior competitividade e, conseqüentemente, um melhor retorno financeiro para o município.
- 3.5 O planejamento da venda inclui a publicação de um edital claro e detalhado, que especifica todos os aspectos do imóvel, as condições de participação no leilão e os procedimentos para a arrematação.
- 3.6 As visitas ao imóvel será agendada para possibilitar aos interessados a avaliação física e a verificação das condições do bem, garantindo transparência e reduzindo a possibilidade de contestações futuras.
- 3.7 Com essa abordagem, pretende-se não apenas alienar as propriedades dos bens imóveis de forma eficiente, mas também maximizar o valor obtido e assegurar que os recursos provenientes da venda sejam utilizados de maneira que beneficie o desenvolvimento e o bem estar da comunidade. O objetivo é transformar ativos ociosos em investimentos diretos e estratégicos para o município, alinhando a gestão do patrimônio com as necessidades e prioridades locais.
- 3.8 O leilão eletrônico proporcionará um ambiente de competição justa e acessível, permitindo que diversos interessados participem e contribuam para a obtenção do melhor preço possível para os imóveis. Adicionalmente, a transparência no processo e a adequada comunicação com os potenciais compradores são fundamentais para assegurar que a alienação seja realizada de forma justa e dentro dos parâmetros legais estabelecidos.

4. REQUISITOS DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

4.1 DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 4.1.1 Poderão participar do leilão qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, devidamente inscritas, respectivamente no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, do Ministério da Fazenda, possuidoras de documento de identidade, maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipadas, ou seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato.
- 4.1.2 Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021 e do Decreto nº 6.770/2023, as quais deverão ter pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais constantes no edital.
- 4.1.3 A forma de pagamento do valor dos bens imóveis e demais situações serão definidas no Termo de Referência.
- 4.1.4 Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram, não sendo aceito quaisquer argumentações posteriores decorrentes do desconhecimento das suas condições, bem como do local em que se encontram.
- 4.1.5 O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, devidamente

indicada no Edital. O processo licitatório será conduzido por servidor designado Agente de Contratação, nos termos do art. 49, II, do Decreto 6.770/2023.

4.2 OBRIGAÇÕES DO ALIENATÁRIO

- 4.2.1 Prestar todas as informações solicitadas pelo Poder Público no prazo estabelecido pelo ALIENANTE.
- 4.2.2 Atender, durante todo o período, as disposições previstas nas Leis Municipais: 4.335/2019 alterada pela Lei nº 4.512/2021, 4.665/2022, 5.006/2025, bem como quaisquer outras normas que venham a ser editadas que discorram sobre alienação de imóveis.

4.3 OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE

- 4.3.1 Efetuar a transferência do imóvel alienado e exigir o fiel cumprimento das condições pactuadas, por meio do Departamento de Patrimônio e Serviços Públicos;
 - 4.3.2 Fornecer em tempo hábil, quando for de sua responsabilidade, os dados e esclarecimentos solicitados pelo ALIENATÁRIO, referente à alienação
- 4.4 Os valores fixados para alienação não poderão ser inferiores aos avaliados.
 - 4.5 O ALIENATÁRIO compromete-se como forma de quitação desta alienação, pagar ao MUNICÍPIO a quantia ofertada em parcela única, em moeda corrente.
 - 4.6 O MUNICÍPIO compromete-se a transferir a propriedade da coisa imóvel, objeto do presente negócio jurídico ao adquirente, por meio de escritura pública, dentro de um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a conclusão de todos os trâmites legais.
 - 4.7 As despesas decorrentes da lavratura da competente escritura pública e seu registro, serão suportadas pelo adquirente do imóvel, objeto da alienação.
 - 4.8 A transferência dos bens imóveis se dará por meio de escritura pública ad corpus.
 - 4.9 A escrituração do imóvel alienado será efetuada dentro do prazo legal.
 - 4.10 O pagamento deverá ser feito de forma integral pelo ALIENATÁRIO, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da convocação.
 - 4.11 Como condição para celebração do contrato, o ALIENATÁRIO deve apresentar o comprovante de pagamento do boleto bancário gerado pelo Departamento de Arrecadação e Tributos do Município de Balneário Camboriú.

4.12 DA FISCALIZAÇÃO

- 4.12.1 A fiscalização será exercida pelo ALIENANTE, por meio do Departamento de Patrimônio e Serviços Públicos, ficando designado como fiscal do(s) contrato(s) pertinente(s) à alienação o Sr. Jones Magno Stoll, assistente administrativo, Matrícula 11.152, telefone: 3267-7091. e-mail: patrimonio@bc.sc.gov.br.

5. ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

- 1.1 **Autorização para a alienação:** art. 1º, inciso IV, c/c art. 2º, IV, da Lei Municipal nº 4.335/2019.
- 1.1.1 **Identificação:** parte da Rua Projetada "C" do Loteamento Primavera, localizada na Rua Acadêmica Marlene Tochetto, com área de 198,72 m², Matrícula nº 58.319 do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, DIC nº 172.259, Bairro Nova Esperança;
- 1.1.2 **Localização:** Rua Acadêmica Marlene Tochetto, Bairro Nova Esperança, Balneário Camboriú/SC.
- 1.1.3 **Valor da avaliação:** R\$ 457.056,00 (quatrocentos e cinquenta e sete mil cinquenta e seis reais)
- 1.2 **Autorização para a alienação:** art. 1º, inciso V, c/c art. 2º, V, da Lei Municipal nº 4.335/2019, alterada pela Lei nº 4.512/2021.
- 1.3 **Autorização para a alienação:** art. 1º, inciso XIII, c/c art. 2º da Lei Municipal nº 4.335/2019
- 1.3.1 **Identificação:** Terreno urbano, Matrícula nº 131.961 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, DIC nº 181.020, com área de 220,64m².
- 1.3.2 **Localização:** Av. Brasil, entre o Edifício Walter Eilers e o Residencial Camboriú Center, Centro, Balneário Camboriú/SC.
- 1.3.3 **Valor da avaliação:** R\$ R\$ 7.722.400,00 (sete milhões setecentos e vinte e dois mil e quatrocentos reais)
- 1.4 **Autorização para a alienação:** art. 1º, inciso I, c/c art. 2º, inciso I da Lei Municipal nº 5.006/2025, alterado pela Lei nº 5.043/2025
- 1.4.1 **Identificação:** Terreno urbano, Matrícula nº 139.967 do 1º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Balneário Camboriú, DIC nº 193.310, com área de 43,19m².
- 1.4.2 **Localização:** Rua Paraguai, entre os Lotes 25A e 27 do Loteamento Jardim das Nações, Bairro das Nações, Balneário Camboriú/SC.
- 1.4.3 **Valor da avaliação:** R\$ 215.950,00 (duzentos e quinze mil novecentos e cinquenta reais)

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

6.1 Os valores indicados pela COMUNVAL estão adequados aos preços praticados no mercado imobiliário.

ITEM	DIC	ÁREA	DESCRIÇÃO	VALOR DA AVALIAÇÃO
1	172.259	198,72m ²	Terreno urbano constituído por parte da Rua Projetada do Loteamento Primavera, localizado na Rua Acadêmica Marlene Tochetto, Bairro Nova Esperança.	R\$ 457.056,00
2	181.020	220,64m ²	Terreno urbano, Localizado na Avenida Brasil, Centro.	R\$ 7.722.400,00
3	193.310	43,19m ²	Terreno Urbano localizado na Rua Paraguai, Bairro das Nações.	R\$ 215.950,00
TOTAL				R\$ 8.395.406,00

7. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

7.1 A alienação do imóvel, será feita por item. A decisão de não parcelar a aquisição decorre da natureza do bem, que é imóvel com características próprias e cujas transações não justificam o pagamento em parcelas. A alienação será realizada de forma integral para garantir maior eficiência e eficácia do processo, reduzindo a complexidade administrativa da transação.

8. CONTRATAÇÃO CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

8.1 A alienação dos imóveis supracitados, está integrada ao planejamento estratégico do município e não possui contratação diretamente correlatas ou interdependentes que precisem ser realizadas concomitantemente para garantir a eficácia da venda.

9. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

9.1 Não se aplica

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1 Os resultados pretendidos com a alienação do imóvel, visam alcançar diversos objetivos estratégicos e operacionais para o Município.

O principal resultado esperado é a obtenção de recursos financeiros significativos para o Município de Balneário Camboriú. A venda do imóvel permitirá a geração de receita que será destinada a investimentos em áreas prioritárias, como infraestrutura, saúde, educação e outros setores essenciais para o desenvolvimento e bem-estar da população. A alocação desses recursos contribuirá para a melhoria da qualidade dos serviços públicos e para a realização de projetos que atendam às

necessidades da comunidade.

Além disso, a alienação do imóvel permitirá a otimização do patrimônio municipal. A venda de bens imóveis que não estão sendo utilizados de maneira eficiente ou que não têm mais uma função estratégica para o Município ajuda a evitar custos relacionados à manutenção e conservação. Com a venda, o Município poderá eliminar despesas associadas à manutenção do imóvel, como custos de segurança e conservação, e redirecionar esses recursos para áreas de maior necessidade.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1 Não se aplica ao presente objeto.

12. IMPACTOS AMBIENTAIS

12.1 A utilização do imóvel após a alienação é de responsabilidade do arrematante, que arcará com as responsabilidades do uso indevido do solo e dos danos ambientais que causar à este.

13. VIABILIDADE DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

13.1 Os estudos técnicos preliminares evidenciaram que a alienação dos imóveis, mostra-se viável e necessária, na medida em que atende ao interesse público de otimizar a utilização dos recursos municipais e promover a valorização patrimonial. A realização do leilão, conforme os procedimentos estabelecidos, garantirá a obtenção de um valor justo para o imóvel e possibilitará a destinação eficiente dos recursos arrecadados para projetos e investimentos prioritários no município. Diante do exposto, declara-se ser viável a solução pretendida.

Balneário Camboriú, 26 de novembro de 2025.

Mari Cristina de Oliveira

Analista Administrativo II

De acordo,

Kattucia Nascimento Villain Silveira
Secretária Interina de Governo, Inovação e Orçamento
Portaria nº 32.312/2025

Elaine Aparecida de Oliveira

Diretora Departamento de Patrimônio

TERMO DE REFERÊNCIA

1. OBJETO

- 1.1 Constitui objeto deste Termo de Referência a alienação 3 (três) imóveis (terrenos) conforme tabela abaixo:

ITEM	DIC	ÁREA	DESCRIÇÃO	VALOR DA AVALIAÇÃO
1	172.259	198,72m ²	Terreno urbano constituído por parte da Rua Projetada do Loteamento Primavera, localizado na Rua Acadêmica Marlene Tochetto, Bairro Nova Esperança.	R\$ 457.056,00
2	181.020	220,64m ²	Terreno urbano, localizado na Avenida Brasil, Centro.	R\$ 7.722.400,00
3	193.310	43,19m ²	Terreno Urbano localizado na Rua Paraguai, Bairro das Nações.	R\$ 215.950,00
TOTAL				R\$ 8.395.406,00

2. FUNDAMENTAÇÃO DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

- 2.1 A alienação da posse dos Imóveis (terrenos), de propriedade do Município de Balneário Camboriú, é uma medida necessária devido a diversas razões operacionais e estratégicas para o Município. Atualmente, os imóveis estão em desuso e não atendem mais às necessidades públicas da Administração Municipal. A manutenção e administração desse ativo demanda recursos financeiros e humanos que poderiam ser mais eficazmente aplicados em outras áreas prioritárias. A alienação dos imóveis permitirá transformar ativos ociosos em recursos financeiros, que poderão ser reinvestidos em áreas que promovam o desenvolvimento e a melhoria dos serviços públicos. Os recursos serão destinados a investimentos em infraestrutura e financiamento de obras deste município. A receita obtida com a alienação será destinada a uma conta específica, assegurando transparência na utilização dos recursos, que serão aplicados em outras áreas de interesse público. Este movimento é alinhado com práticas eficientes de gestão de patrimônio, visando otimizar a utilização dos recursos disponíveis e atender de forma mais eficaz às necessidades da população.

A decisão de alienar a posse do imóvel é sustentada pela necessidade de eficiência administrativa e econômica. A manutenção contínua do imóvel e outros custos envolvidos podem ser evitados, e os recursos financeiros obtidos com a alienação são esperados para superar esses custos e proporcionar benefícios substanciais para o Município.

A receita obtida com a alienação dos bens imóveis será destinada à conta específica, que permitirá transparência na verificação do valor arrecadado, bem como, na fiscalização da destinação de tais recursos, os quais são caracterizados como Receita de Capital

3. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

- 3.1 A solução proposta para a alienação da propriedade dos imóveis em Balneário Camboriú, está fundamentada na necessidade de otimizar o uso dos recursos públicos e promover a eficiência na gestão do patrimônio municipal. Estes imóveis serão vendidos através de um leilão público eletrônico.
- 3.2 A escolha desta modalidade visa alcançar uma ampla divulgação e atrair potenciais compradores, possibilitando uma competição justa e transparente que pode resultar na obtenção do melhor valor para os bens públicos.
- 3.3 A proposta de alienação é suportada por um estudo técnico detalhado que assegura a viabilidade econômica e técnica da operação. A decisão de alienar a propriedade do imóvel foi precedida de uma análise técnica que considerou a condições atual do bem, a valorização potencial e as condições do mercado imobiliário local.
- 3.4 O processo de venda será conduzido de acordo com as normas estabelecidas pela Lei nº 14.133/2021, garantindo a conformidade com os requisitos legais e administrativos. A realização do leilão online permitirá maior flexibilidade e acessibilidade para os interessados, o que deve contribuir para uma maior competitividade e, conseqüentemente, um melhor retorno financeiro para o município.
- 3.5 O planejamento da venda inclui a publicação de um edital claro e detalhado, que especifica todos os aspectos do imóvel, as condições de participação no leilão e os procedimentos para a arrematação.
- 3.6 As visitas ao imóvel será agendada para possibilitar aos interessados a avaliação física e a verificação das condições do bem, garantindo transparência e reduzindo a possibilidade de contestações futuras.
- 3.7 Com essa abordagem, pretende-se não apenas alienar as propriedades dos bens imóveis de forma eficiente, mas também maximizar o valor obtido e assegurar que os recursos provenientes da venda sejam utilizados de maneira que beneficie o desenvolvimento e o bem estar da comunidade. O objetivo é transformar ativos ociosos em investimentos diretos e estratégicos para o município, alinhando a gestão do patrimônio com as necessidades e prioridades locais.
- 3.8 O leilão eletrônico proporcionará um ambiente de competição justa e acessível, permitindo que diversos interessados participem e contribuam para a obtenção do melhor preço possível para os imóveis. Adicionalmente, a transparência no processo e a adequada comunicação com os potenciais compradores são fundamentais para assegurar que a alienação seja realizada de forma justa e dentro dos parâmetros legais estabelecidos.

4. REQUISITOS DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

4.1 DAS CONDIÇÕES DE PARTICIPAÇÃO

- 4.1.1 Poderão participar do leilão qualquer interessado, pessoa física ou jurídica, devidamente inscritas, respectivamente no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, do Ministério da Fazenda, possuidoras de documento de identidade, maiores de 18 (dezoito) anos ou emancipadas, ou seus procuradores, desde que munidos de instrumento público ou particular de mandato.
- 4.1.2 Os interessados deverão realizar cadastro prévio e somente após o credenciamento será iniciado a sessão de lances.
- 4.1.3 Os interessados deverão se credenciar perante o agente de contratação com a apresentação dos originais dos seguintes documentos, sob pena de não estar habilitado para a fase de lances:
- 4.1.3.1 Pessoa Física - RG e CPF, comprovante de endereço e/ou comprovante de emancipação, quando for o caso.
- 4.1.3.2 Pessoa Jurídica - cópia do cartão de inscrição no CNPJ, cópia dos atos constitutivos e alterações, cópia do comprovante de endereço e dos documentos pessoais de seu representante legal, quando for o caso.
- 4.1.3.3 Não serão admitidos lances com valores idênticos ou que visem a igualar a oferta de algum interessado.
- 4.1.3.4 O presente Termo de Referência não importa em obrigação de venda, caso as ofertas não atinjam o valor mínimo da avaliação.
- 4.1.3.5 Ao final, quando da lavratura da ata, será formalizada a relação jurídica somente com o arrematante.
- 4.1.3.6 A participação no leilão implica no conhecimento e aceitação, por parte dos concorrentes das exigências e condições estabelecidas no presente termo.

4.2 OBRIGAÇÕES DO ALIENATÁRIO

- 4.2.1 Efetuar o pagamento na forma prevista neste projeto básico.
- 4.2.2 Prestar todas as informações solicitadas pelo Poder Público no prazo estabelecido pelo ALIENANTE.
- 4.2.3 Atender, durante todo o período, as disposições previstas nas Leis Municipais: 4.335/2019 alterada pela Lei nº 4.512/2021, 4.665/2022, 5.006/2025, bem como quaisquer outras normas que venham a ser editadas que discorram sobre alienação de imóveis.

4.3 OBRIGAÇÕES DO ALIENANTE

- 4.3.1 Efetuar a transferência do imóvel alienado e exigir o fiel cumprimento das condições pactuadas, por meio do Departamento de Patrimônio e Serviços Públicos;
- 4.3.2 Fornecer em tempo hábil, quando for de sua responsabilidade, os dados e esclarecimentos solicitados pelo ALIENATÁRIO, referente à alienação

- 4.4 Os valores fixados para alienação não poderão ser inferiores aos avaliados.
- 4.5 O ALIENATÁRIO compromete-se como forma de quitação desta alienação, pagar ao MUNICÍPIO a quantia ofertada em parcela única, em moeda corrente.
- 4.6 O MUNICÍPIO compromete-se a transferir a propriedade da coisa imóvel, objeto do presente negócio jurídico ao adquirente, por meio de escritura pública, dentro de um prazo máximo de 60 (sessenta) dias, após a conclusão de todos os trâmites legais.
- 4.7 As despesas decorrentes da lavratura da competente escritura pública e seu registro, serão suportadas pelo adquirente do imóvel, objeto da alienação.
- 4.8 A transferência dos bens imóveis se dará por meio de escritura pública *ad corpus*.
- 4.9 A escrituração do imóvel alienado será efetuada dentro do prazo legal.
- 4.10 O pagamento deverá ser feito de forma integral pelo ALIENATÁRIO, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da convocação.
- 4.11 Como condição para celebração do contrato, o ALIENATÁRIO deve apresentar o comprovante de pagamento do boleto bancário gerado pelo Departamento de Arrecadação e Tributos do Município de Balneário Camboriú.

5. JUSTIFICATIVA NOS CASOS DE LICITAÇÃO NÃO EXCLUSIVAS

- 5.1 Não se aplica

6. JUSTIFICATIVA PARA PERMISSÃO OU VEDAÇÃO DE CONSÓRCIOS

- 6.1 Não se aplica

7. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO

- 7.1 O valor total arrematado, deverá ser realizado no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis após a assinatura da respectiva ata, lavrada pelo agente de contratação no encerramento do leilão. O valor deverá ser depositado, pelo arrematante, na conta corrente de titularidade do Município de Balneário Camboriú.
- 7.2 Ficarão a cargo do comprador todas as despesas decorrentes da aquisição do imóvel, tais como lavratura de escritura, certidões, impostos, registros, averbações, e outras, acaso devidas.

8. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO

- 8.1 Para avaliação da execução, poderão ser utilizados os seguintes indicadores:
 - 8.1.1 Cumprimento dos prazos previstos no edital e no contrato;
 - 8.1.2 Percentual de laudos apresentados em conformidade;
 - 8.1.3 Qualidade e alcance da publicidade realizada;

- 8.1.4 Resolução tempestiva de ocorrências abertas pelos fiscais;
- 8.1.5 Regularidade documental e administrativa.
- 8.2 A execução será acompanhada considerando possíveis riscos, tais como:
 - 8.2.1 Publicidade insuficiente;
 - 8.2.2 Laudos incompletos ou inconsistentes;
 - 8.2.3 Questionamentos jurídicos sobre matrículas ou regularização;
 - 8.2.4 Baixa adesão de interessados.
 - 8.2.5 As medidas de mitigação incluem reforço na verificação técnica, validação prévia de documentos, comprovação de divulgação e acompanhamento rigoroso do cronograma.
- 8.3 Comunicação e Registro das Informações
 - 8.3.1 Todas as comunicações entre a Administração e a contratada devem ser realizadas de forma formal, registradas no processo, garantindo rastreabilidade e transparência. Notificações, advertências e solicitações de ajuste devem ser documentadas.
- 8.4 Medidas Corretivas
 - 8.4.1 Em caso de descumprimento contratual, poderão ser adotadas:
 - 8.4.1.1 Solicitação de ajuste imediato;
 - 8.4.1.2 Advertência formal;
 - 8.4.1.3 Glosa de valores, se prevista;
 - 8.4.1.4 Aplicação de penalidades;
 - 8.4.1.5 Rescisão contratual, nos casos previstos em lei.
- 8.5 Encerramento da Execução
 - 8.5.1 Ao final do contrato, deverá ser elaborado relatório conclusivo contendo:
 - 8.5.1.1 Resultado do leilão;
 - 8.5.1.2 Lista de imóveis arrematados;
 - 8.5.1.3 Comprovantes de repasses e recolhimentos;
 - 8.5.1.4 Evidências de cumprimento de todas as etapas;
 - 8.5.1.5 Declaração final do Gestor quanto à regular execução.
- 8.6 Atribuições do Gestor e Fiscal do contrato
 - 8.6.1.1 O gestor será responsável pela supervisão geral:
 - 8.6.1.1.1 deverá acompanhar o cumprimento das etapas previstas no edital e no contrato;
 - 8.6.1.1.2 Receber e validar relatórios apresentados pela contratada;

- 8.6.1.1.3 Analisar a conformidade da divulgação, prazos e procedimentos;
 - 8.6.1.1.4 Determinar correções quando constatadas falhas;
 - 8.6.1.1.5 Registrar no processo todos os atos relevantes relacionados à execução.
- 8.6.1.2 Fica designado como gestor do contrato:
- 8.6.1.2.1 Senhora **Kattiúcia Villain**, matrícula 56149, kattiuucia.villain@bc.sc.gov.br;
- 8.6.1.3 O fiscal técnico será encarregado:
- 8.6.1.3.1 Verificar a elaboração dos laudos, descrições, fotos e demais informações técnicas dos imóveis;
 - 8.6.1.3.2 Conferir a realização da publicidade e divulgação nos meios previstos;
 - 8.6.1.3.3 Acompanhar as etapas do leilão, observando conformidade com o edital;
 - 8.6.1.3.4 Registrar e comunicar ao Gestor eventuais inconsistências ou irregularidades identificadas.
- 8.6.1.4 Fica designado como fiscal técnico:
- 8.6.1.4.1 Senhor Jones Magno Stoll, matrícula 11152, contato patrimonio@bc.sc.gov.br 3267-7091;

9. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E DE PAGAMENTO

- 9.1 O arrematante deverá comprovar o pagamento de todas as despesas que incidam sobre o imóvel, providenciando a lavratura e subsequente registro da ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA do imóvel, quando for o caso, praticando todos os atos para tanto necessários, inclusive e, principalmente, promovendo a obtenção das certidões e a efetivação dos pagamentos exigíveis, sob pena de multa correspondente ao valor atualizado do sinal, sem prejuízo da aplicação das penalidades estabelecidas na Lei n.º 14.133/2021, ressalvada a hipótese de ocorrência de fato superveniente imprevisível e justificável que, a critério do vendedor, impeça o seu cumprimento no referido prazo estabelecido no subitem.
- 9.2 Após o pagamento, o comprador deverá requerer o registro da escritura no prazo de até 30 (trinta) dias após a sua assinatura e terá o prazo de 48 (quarenta e oito) horas úteis após o registro da escritura definitiva, para informá-lo ao Município, mediante certidão expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente.
- 9.3 Não caberá ao vendedor qualquer responsabilidade quanto à conservação ou reparos no imóvel, assim como, quando for o caso, de eventuais despesas ou atos necessários para a PREFEITURA MUNICIPAL DE BALNEÁRIO CAMBORIÚ.

10. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

- 10.1 A proposta, a ser apresentada conforme modelo constante em edital, deverá compreender o valor global do imóvel pretendido. Em atendimento ao que dispõe a Lei 14.133/2021, procedeu-se à avaliação do bem a ser alienado.

10.2 DOS LANCES

10.2.1 Os lances poderão ser ofertados de maneira:

10.2.1.1 Eletrônica: A partir da publicação do leilão, e após estar devidamente habilitado a participar no sistema, o interessado poderá enviar lance antecipadamente à sessão pública.

10.2.1.2 Durante a sessão pública também poderão ser ofertados lances que serão registrados em tempo real;

10.2.1.3 Se o participante não estiver logado no momento da sessão pública, concorrerá com o lance registrado;

10.3 DA SESSÃO PÚBLICA

10.3.1.1 A abertura da presente licitação dar-se-á em sessão pública, exclusivamente no sistema eletrônico em auditório virtual, na data, horário e local indicados neste Edital.

10.3.1.2 O valor mínimo aceitável será o estimado no edital, ou o melhor lance antecipado registrado no sistema até o início da sessão pública.

10.3.1.3 Iniciada a etapa competitiva, os participantes online deverão encaminhar lances exclusivamente por meio eletrônico, sendo imediatamente informados do seu recebimento e do valor consignado no registro.

10.3.1.4 Durante a sessão, o agente de contratação responsável dará publicidade adequada ao monitoramento dos lances recebidos via internet.

10.3.1.5 Os interessados poderão ofertar mais de um lance para o bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

10.3.1.6 Uma vez aceito o lance não se admitirá a sua desistência, sob pena de responsabilização penal nos termos da Lei nº 14.133/2021.

10.3.1.7 Os participantes no ambiente virtual terão isonomia de tratamento e concorrerão em igualdade de condições.

10.3.1.8 Durante a realização do leilão, o participante que impedir, perturbar, fraudar, afastar ou procurar afastar arrematantes por oferecimento de vantagens ou qualquer outro meio ilícito, está sujeito às sanções previstas no artigo 335 do Código Penal e nos artigos 155 à 163 da Lei nº 14.133/2021.

10.4 DA VISITA TÉCNICA

10.4.1.1 A visita técnica para conhecimento pleno do imóvel objeto da presente licitação é facultada ao adquirente para verificação das condições locais, com a finalidade de obter a avaliação própria das suas características, bem como para a obtenção de quaisquer outros dados que julgar necessário para a formulação da proposta.

10.4.1.2 A visita ao imóvel poderá ser realizada de segunda à sexta-feira de 08:30 às 16:00 horas até o último dia útil anterior à data fixada para a abertura da sessão pública, mediante prévio agendamento de horário junto à Secretaria Municipal de Administração pelo telefone/whatsapp (33) 99148.3303.

10.4.1.3A visitação será limitada a um adquirente por vez, de forma a evitar a reunião de interessados em data e horário marcados capazes de dar-lhes conhecimento prévio acerca do universo de concorrentes.

10.4.1.4A visita técnica não será obrigatória, contudo, deverá ser assinada pelo interessado documento com a declaração de conhecimento das condições do imóvel, independente da realização de visita.

10.4.1.5Para todos os efeitos, considerar-se-á que o arrematante tem pleno conhecimento do local e de todas as informações para execução do objeto, não podendo alegar posteriormente a sua insuficiência, nem pleitear modificações nos preços, prazos e condições ou requerer o reequilíbrio econômico-financeiro em decorrência da falta de informações sobre o objeto.

11. ESTIMATIVAS DO VALOR DA ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

ITEM	DIC	ÁREA	DESCRIÇÃO	VALOR DA AVALIAÇÃO
1	172.259	198,72m ²	Terreno urbano constituído por parte da Rua Projetada do Loteamento Primavera, localizado na Rua Acadêmica Marlene Tochetto, Bairro Nova Esperança.	R\$ 457.056,00
3.	181.020	220,64m ²	Terreno urbano, Localizado na Avenida Brasil, Centro.	R\$ 7.722.400,00
4	193.310	43,19m ²	Terreno Urbano localizado na Rua Paraguai, Bairro das Nações.	R\$ 215.950,00
TOTAL				R\$ 8.395.406,00

11.1 A Administração Municipal deverá adotar uma série de providências para garantir a efetividade e conformidade da alienação do imóvel.

11.2 Primeiramente, será necessário assegurar que todas as etapas do processo de leilão sejam conduzidas de acordo com as diretrizes estabelecidas pelo edital e pela legislação vigente, incluindo a Lei nº 14.133/2021.

11.3 A administração deve garantir que o imóvel esteja devidamente avaliado e registrado, e que todas as informações sobre sua situação legal, técnica e econômica sejam transparentes e acessíveis aos potenciais compradores. Isso inclui a disponibilização dos documentos necessários, como a matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e a situação fiscal e tributária dos bens. Além disso, a comissão responsável pelo leilão ou a contratação prévia de agente de contratação oficial deve promover a ampla divulgação do evento, utilizando meios de comunicação adequados para alcançar um público abrangente e interessado.

- 11.4 A administração deve assegurar que todas as condições para a realização do leilão sejam cumpridas, incluindo a disponibilização das condições de visitação ao imóvel e a preparação da plataforma para o leilão online.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

- 12.1 Não se aplica

Balneário Camboriú, 26 de novembro de 2025.

Mari Cristina de Oliveira
Analista Administrativo II

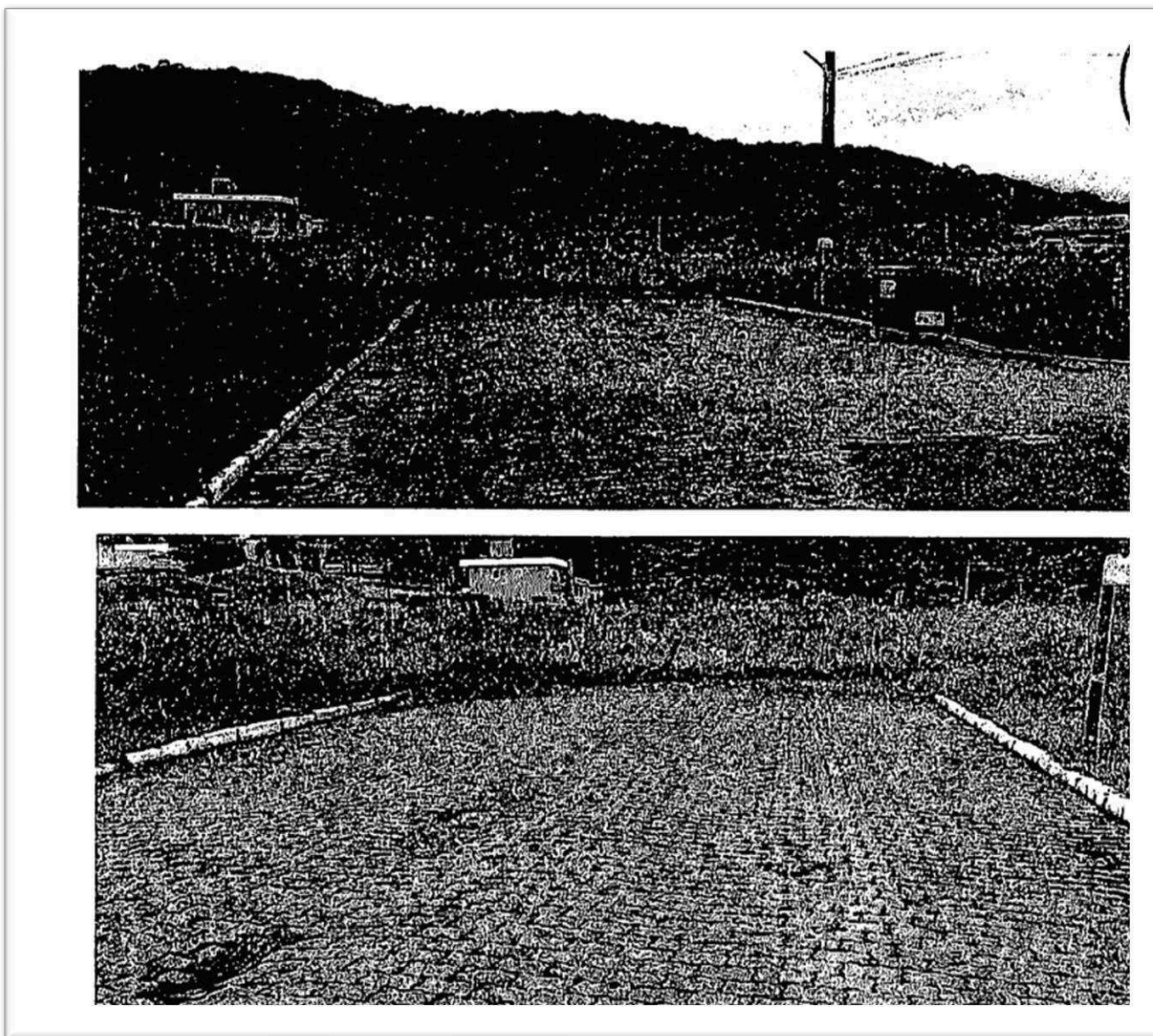
De acordo,

Kattucia Nascimento Villain Silveira
Secretária Interina de Governo, Inovação e Orçamento
Portaria nº 32.312/2025

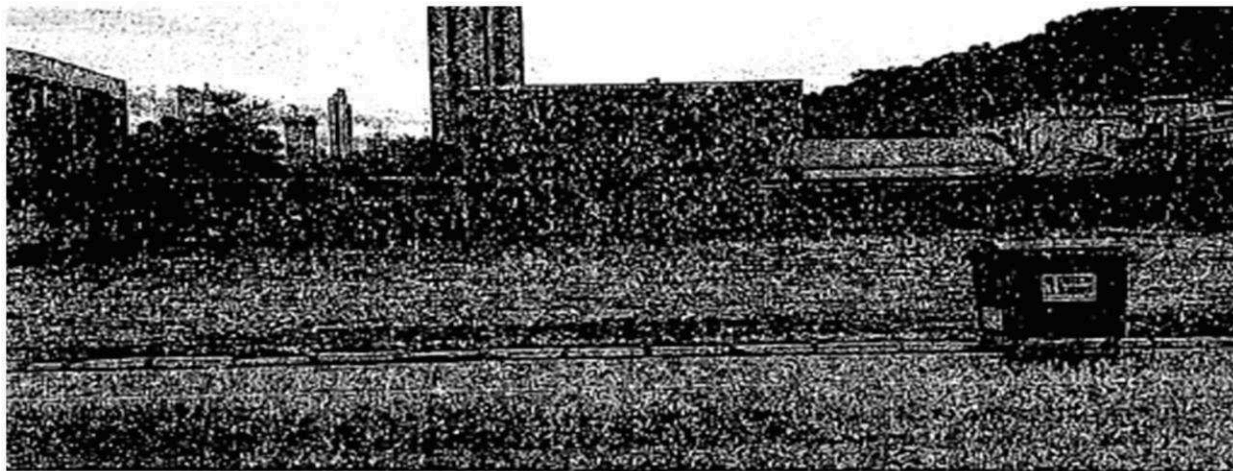
Elaine Aparecida de Oliveira
Diretora Departamento de Patrimônio

ANEXO I

001	172.259	198,72m ²	Terreno Urbano constituído por parte da Rua Projetada do Loteamento Primavera, localizado na Rua Acadêmica Marlene Tochetto, Bairro Nova Esperança.
-----	---------	----------------------	---

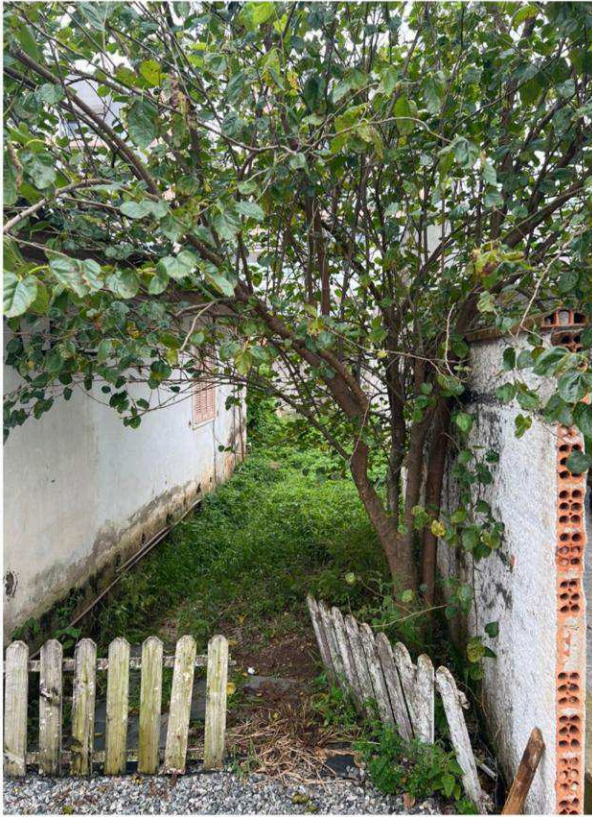


002	172.259	198,72m ²	Terreno Urbano constituído por parte da Rua Projetada do Loteamento Primavera, localizado na Rua Acadêmica Marlene Tochetto, Bairro Nova Esperança.
-----	---------	----------------------	---



003	193.310	43,19m ²	Terreno Urbano localizado na Rua Paraguai, Bairro das
-----	---------	---------------------	---

Nações.



Assinado por 1 pessoa: ELAINE APARECIDA DE OLIVEIRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://bc.1doc.com.br/verificacao/94FF-F898-AE71-1DC8> e informe o código 94FF-F898-AE71-1DC8



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 94FF-F898-AE71-1DC8

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ ELAINE APARECIDA DE OLIVEIRA (CPF 682.XXX.XXX-68) em 24/03/2026 12:11:32 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://bc.1doc.com.br/verificacao/94FF-F898-AE71-1DC8>