



CHAMADA PÚBLICA DPEP/DVMB Nº 001/2025

- PROSPECÇÃO DE IMÓVEIS PARA ATENDIMENTO DE CONDICIONANTES AMBIENTAIS –

A Celesc Distribuição S.A., subsidiária integral de sociedade de economia mista estadual, concessionária de distribuição de energia elétrica, inscrita no CNPJ sob nº 08.336.783/0001-90, inscrição estadual nº 255.266.626, com sede na Av. Itamarati, 160, Blocos A1, B1 e B2, Itacorubi, Florianópolis – Santa Catarina doravante denominada “CELESC” vem, pelo presente, noticiar a realização da Chamada Pública com a finalidade de prospectar e pré-qualificar imóveis para fins de cumprimento de condicionantes, compensações ou outras determinações impostas pelos órgãos ambientais competentes.

1 OBJETO

- 1.1 A presente Chamada Pública tem por objeto a prospecção e pré-qualificação de imóveis para o atendimento de condicionantes, compensações ou outras determinações importas pelos órgãos ambientais competentes, conforme requisitos definidos nos Termos de Referência constante em anexo e legislações ambientais pertinentes.

2 ASPECTOS LEGAIS

- Lei Federal nº 13.303/2016;
- Regulamento de Licitação e Contratos da Celesc;
- Lei Federal nº 11.428/2006;
- NBR 12.721:2006 e NBR 14.653-1, 14.653-2 e 14.653-4.

3 VIGÊNCIA DO EDITAL

- 3.1 O presente edital possui vigência inicial de 12 (doze) meses, a contar de sua publicação no Diário Oficial do Estado de Santa Catarina. Esse prazo poderá ser prorrogado, por meio de aditamento, por mais 04 (quatro) anos, a critério da CELESC.
- 3.2 Esta Chamada Pública poderá ser encerrada a qualquer momento, sem aviso prévio, a critério da CELESC, por motivo de interesse estratégico ou público, decorrente de fato superveniente ou anulada por ilegalidade de ofício, mediante documento fundamentado.
- 3.3 Durante a vigência deste edital, novas demandas de prospecção poderão ser incorporadas por meio de aditamentos específicos, cada um com seu respectivo prazo. A descrição de cada necessidade será detalhada em um Termo de Referência individual, que será anexado ao presente edital.



4 APRESENTAÇÃO DAS PROPOSTAS E DOCUMENTAÇÃO

- 4.1 A Data limite para apresentação da proposta consta no Termo de Referência de cada uma das necessidades.
- 4.2 O valor de referência da proposta de venda do terreno deverá estar de acordo com o preço praticado no mercado imobiliário da respectiva região.
- 4.3 A proposta deverá ser encaminhada por e-mail, para cp.ambiental@celesc.com.br, contendo no mínimo as seguintes informações:

Título: Chamada Pública Celesc DPEP/DVMB 001/2025
Objeto: Pré-qualificação de Terrenos para Compensação Florestal
Proponente: (Razão Social Completa do Proponente ou Nome Completo)
CNPJ ou CPF:
Endereço Completo do responsável: (endereço completo do proponente)
Endereço completo do Imóvel:
Coordenada Geográfica:
Dimensão do imóvel em m²:
Nome do Responsável pela proposta:
Telefone:
e-mail:

- 4.4 A proposta deverá conter no mínimo
- a) Proposta Comercial;
 - b) Documentos que demonstrem que o signatário da proposta é o representante legal da proponente;
 - c) Documentos do proprietário do imóvel;
 - d) Planta de localização do Imóvel, com coordenada geográfica, podendo ser a vista aérea fornecida pelo Google Earth ou equivalente.
- 4.5 Durante o processo de avaliação a Celesc poderá solicitar a complementação de documentos de suporte, visando a correta avaliação e transferência do imóvel. O não fornecimento das informações em um prazo de 05 (cinco) dias úteis, culminará na eliminação da proposta.

5 PARTICIPAÇÃO

- 5.1 Poderá participar do presente chamamento público qualquer pessoa física ou jurídica legalmente estabelecida no País e que atenda às exigências deste edital e seus anexos.
- 5.1.1 Serão aceitas ainda indicações de imóveis por terceiros, desde que identificado o proprietário, mesmo este não sendo o representante legal do imóvel, visando ampliar as possibilidades de negociação e obtenção de alternativa ao menor custo. Nesse caso, competirá a Celesc buscar *a posteriori* a documentação e aceite do proprietário, para continuidade do processo.
- 5.2 Fica vedada a participação em licitações, chamadas públicas ou contratações pela Celesc, as seguintes pessoas físicas ou jurídicas:
- a) penalidade de suspensão temporária de participação em licitação e impedimento de contratar, prevista no inciso III do artigo 87 da Lei no 8.666/1993, inciso III do art. 156 da Lei 14.133/2021 e no inciso III do artigo 83 da Lei no 13.303/2016, desde que aplicada pela CELESC e/ou suas controladas sediadas no território nacional;

DS
DPEP/DVMB

DS
ADVogado



- b) penalidade de impedimento de licitar e contratar, prevista no artigo 7º da Lei no 10.520/2002 ou no artigo 47 da Lei no 12.462/2011, aplicada por qualquer órgão ou entidade integrante da Administração Pública do Estado de Santa Catarina;
- c) penalidade de declaração de inidoneidade, prevista no inciso IV do artigo 87 da Lei no 8.666/1993, inciso IV do artigo 156 da Lei 14.133/2021 aplicada por qualquer órgão ou entidade integrante da Administração Pública nacional, ou a prevista no artigo 46 da Lei no 8.443/1992, aplicada pelo Tribunal de Contas da União;
- d) penalidade de proibição de contratar com o Poder Público prevista nos incisos do artigo 12 da Lei no 8.429/1992, quando a decisão extrapolar o ente público lesado, nos termos do § 4º do mesmo artigo; e
- e) qualquer outra penalidade que as impeçam de participar de licitações e contratar com a CELESC. O cadastro de Empresas Suspensas da CELESC é acessável pelo sítio eletrônico www.celesc.com.br, link Fornecedores – Empresas Suspensas

6 VALIDADE DA PROPOSTA

- 6.1 A proposta terá validade de 1 (um) ano contado da data limite para sua entrega.

7 AVALIAÇÃO E SELEÇÃO DAS PROPOSTAS

- 7.1 A análise das propostas será realizada por uma Comissão de Avaliação composta por empregados da Celesc devidamente indicados para esse fim.
- 7.2 A Comissão de Avaliação poderá realizar diligências, sempre que julgar necessário, com o objetivo de esclarecer ou complementar as informações do processo, incluindo visitas *in loco* para verificar os dados apresentados nas propostas. O acesso às propriedades deverá ser autorizado pelos proponentes, sob risco de desclassificação da proposta nesta Chamada Pública. O prazo para sanar inconsistências ou apresentar documentação adicional é de 05 (cinco) dias úteis após a solicitação.
- 7.3 A proposta passará também por avaliação do órgão ambiental competente, visando assegurar o atendimento da condicionante imposta. Caso se identifique algum fato ou característica relacionada ao imóvel que inviabilize o uso da área para as necessidades da Celesc, a proposta será descartada.
- 7.4 A publicação deste edital não representa compromisso da Celesc, nem de suas subsidiárias, quanto à aquisição dos imóveis ofertados ou à aceitação das propostas recebidas — inclusive aquelas de menor valor. A Celesc reserva-se o direito de selecionar os terrenos que melhor atendam ao interesse público, conforme previsto no art. 29, inciso V, da Lei nº 13.303/2016.
- 7.5 A Celesc realizará uma avaliação do imóvel proposto, em conformidade com as normas técnicas vigentes da ABNT, em especial as NBR 12.721:2006 e NBR 14.653-1, 14.653-2 e 14.653-4, para valoração do imóvel. Prevalecendo o menor valor entre o ofertado, negociado e o obtido com essa avaliação.
- 7.5.1 Após essa avaliação, o proprietário tem o direito de recusar eventuais proposta que não atendam às suas expectativas financeiras, desistindo de seguir no processo.



8 CRITÉRIOS CLASSIFICATÓRIOS

8.1 A análise e escolha da proposta mais adequada considerará, prioritariamente, critérios relacionados à conveniência, ao custo efetivo e à finalidade do imóvel de interesse da Celesc. Serão observadas as exigências da Especificação Técnica, incluindo localização, características físicas, valor ofertado, além de laudos e avaliações imobiliárias, visando atender da melhor forma aos objetivos de compensação ambiental. Os critérios adotados para avaliação terão natureza eliminatória e classificatória.

8.2 Dos critérios eliminatórios, o imóvel deverá:

- a) Atender a todos as exigências do termo de referência;
- b) Ser validado pelo órgão ambiental para atendimento da condicionante imposta;
- c) Possuir área mínima de pelo menos 30% da área total declarada no Termo de Referência. Caso nenhuma proposta atenda esse requisito, serão avaliados imóveis com áreas menores;
- d) Estar livre e desembaraçado de ônus;
- e) Não possuir item condicionante para a entrega e execução do objeto, inclusive, não apresentar qualquer outra forma de remuneração não prevista no presente instrumento;
- f) Não estar vinculado a qualquer tipo de passivo ambiental;
- g) Possuir documentação que permita a venda ou transferência do mesmo, ou seja, não poderá haver impedimentos documentais para a venda no momento da apresentação da proposta, tanto relativos ao imóvel (pendência de inventário, penhora, hipoteca, entre outros), quanto relativos a seus proprietários (impossibilidade de obtenção de certidões negativas, entre outros).

8.3 Dos critérios classificatórios:

8.3.1 As propostas que atenderem aos critérios de habilitação serão submetidas à análise técnica e financeira, com o objetivo de selecionar os imóveis que melhor atendam à demanda de área total, considerando o menor custo global de aquisição. Para isso, serão adotados os seguintes critérios:

- a) Os imóveis serão classificados pelo menor valor por metro quadrado, considerando também os custos de transferência.
- b) A proposta mais vantajosa será aquela que, isoladamente ou em combinação com outros imóveis, atenda à área total requerida pelo menor custo global.
- c) Caso o imóvel com menor valor por metro quadrado não contemple integralmente a área necessária, será avaliada a combinação com os imóveis subsequentes, priorizando a solução mais econômica.
- d) Imóveis com menor valor unitário poderão ser desconsiderados se a combinação de outros terrenos resultar em menor custo total de aquisição.
- e) O desmembramento de áreas será considerado apenas quando não for possível atender à área total por meio da combinação de imóveis distintos.
- f) Caso o imóvel com menor valor por metro quadrado ultrapasse a área necessária, será avaliado o seu custo global, perante o custo global das demais propostas.
- g) O valor final da aquisição será definido com base no menor entre o valor proposto, o valor apurado em laudo de avaliação imobiliária ou valor negociado, conforme normativa vigente.

DS
DPEP/DVMB

DPEP/DVMB

DS
ADV

ADVOGADO



- 8.3.2 As situações não contempladas neste edital serão analisadas pela Comissão de Avaliação, que terá como prerrogativa fundamental a adoção da proposta que melhor atenda aos interesses da Celesc, considerando critérios de vantajosidade e alinhamento com os objetivos da chamada pública.

9 FORMA DE CONTRATAÇÃO

A aquisição dos imóveis selecionados por meio desta Chamada Pública será formalizada mediante dispensa de licitação, conforme previsto no artigo 29, inciso V, da Lei Federal nº 13.303/2016 e nos termos do Regulamento de Licitações e Contratos da Celesc. A dispensa será instruída com os documentos exigidos, laudo de avaliação imobiliária e justificativa técnica.

10 RECURSOS E ESCLARECIMENTOS

Eventuais recursos e pedidos de esclarecimentos poderão ser interpostos pelo consumidor proponente, através de e-mail cp.ambiental@celesc.com.br à Comissão Julgadora, no prazo de cinco dias úteis, após a publicação do resultado final.

DS
DPEP

DPEP/DVMB

DS
ADV

ADVOGADO



11 CONDIÇÕES GERAIS

- 11.1 Todos os custos relacionados a preparação e apresentação da proposta são de responsabilidade do proponente.
- 11.2 Caberá aos interessados acompanhar as publicações de atos e informações relacionadas à presente Chamada Pública.
- 11.3 A Celesc reserva-se o direito de:
- 11.3.1 Revogar, anular ou adiar a presente Chamada Pública, bem como reduzir o seu objeto, sem que caiba às proponentes o direito a qualquer reclamação ou indenização. A Comissão tem poderes para decidir a desclassificação das propostas que não atendam integralmente as condições estabelecidas no edital e seus anexos;
 - 11.3.2 Emitir Aditamento(s) ao Edital e seus anexos para revisar, emendar e/ou modificar quaisquer de suas partes;
 - 11.3.3 Resolver os casos omissos e as situações não previstas na presente Chamada Pública.
 - 11.3.4 Considerando a provável impossibilidade de atendimento a área exata de compensação ambiental, estima-se que a soma total das áreas ultrapassará o requerido pelo o órgão ambiental, sendo prerrogativa da Celesc, por meio da comissão, avaliar o melhor encaminhamento da área remanescente, sendo possível desmembramento na compra, ou aquisição integral para utilização em compensações futuras.
- 11.4 A Celesc não assumirá, em nenhuma circunstância, o pagamento de comissões de corretagem ou encargos semelhantes, sendo esses de inteira responsabilidade do vendedor, quando aplicável. Assim, o valor apresentado na proposta de venda deverá refletir exclusivamente o preço do imóvel, não sendo aceitas solicitações de acréscimos referentes a tributos, taxas ou comissões de qualquer natureza.
- 11.5 As despesas relativas à transferência do imóvel, como o ITBI e as taxas cartoriais, serão de responsabilidade da Celesc, desde que sejam indispensáveis à formalização da compra e venda e não estejam vinculadas à regularização do imóvel ofertado.
- 11.6 Caso o proponente se recuse a fornecer a documentação necessária para a formalização do processo de dispensa de licitação ou se negue a assinar a escritura de compra e venda, estará sujeito ao pagamento de multa correspondente a 20% do valor proposto.
- 11.7 Fica eleito o foro da Comarca de Florianópolis/SC para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes da execução desta Chamada Pública.

**ANEXO 1 – ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DOS IMÓVEIS DESEJADOS**

TR	Município	Área do imóvel	Prazo para Envio
001	Florianópolis	14.110m ²	Ver item 5 do TR001
002	São Francisco do Sul	2.300m ²	Ver item 5 do TR002

Outros imóveis poderão ser incluídos nesse anexo, conforme necessidade da Celesc, por meio de aditamento a esse edital.

DS
DPEP

DPEP/DVMB

DS
ADV

ADVOGADO



ANEXO 2 – Formulário de Proposta

A proposta deverá ser submetida por e-mail para cp.ambiental@celesc.com.br, com o seguinte conteúdo:

Para:	cp.ambiental@celesc.com.br
Título:	Chamada Pública Celesc DPEP/DVMB 001/2025
Mensagem:	
<p>À comissão de avaliação,</p> <p>Referente a Pré-qualificação de Terrenos para Compensação Florestal</p> <p>a) Dados do Proponente Proponente: CNPJ ou CPF: Endereço do Responsável: Telefones para contato: Nome do Responsável pela proposta:</p> <p>b) Dados do imóvel Endereço completo: Dimensão do imóvel em m²: Coordenada geográfica (pode ser obtida via Google Earth): Valor da proposta:</p>	
Anexo: - Documento de propriedade do imóvel - Documento de identificação do proprietário - Outros que julgar pertinente	



ANEXO 3 – DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA FORMALIZAÇÃO DA AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

Para efetivação da transferência poderão ser solicitados, os seguintes documentos: (podendo ser necessários outros documentos para registro da venda do imóvel, a critério do registro de imóveis competente):

a. Documentos para Vendedor Pessoa Física (e Anuentes, se houver):

- Documento de identidade (RG) e CPF do vendedor e do cônjuge, se casado;
- Certidão de casamento (casado, separado ou divorciado);
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito do cônjuge, no caso de vendedor viúvo;
- Endereço completo do vendedor e do cônjuge;
- Profissão do vendedor e do cônjuge.

b. Documentos para Vendedor Pessoa Jurídica:

- Número do CNPJ;
- Contrato ou estatuto social, incluindo a última alteração e aquela que indique mudança na diretoria;
- Certidão Conjunta de Débitos da Receita Federal (PGFN);
- RG, CPF, profissão e endereço do representante legal (diretor, sócio ou procurador) que assinará a escritura;
- Certidão da Junta Comercial comprovando inexistência de outras alterações contratuais.

c. Documentos Comuns para Pessoa Física e Jurídica:

(Observação: No caso de vendedor casado, os documentos do cônjuge poderão ser exigidos conforme o regime de bens.)

As certidões devem ser emitidas tanto na localidade de residência dos proprietários quanto na do imóvel:

- Certidão da Justiça do Trabalho;
- Certidão dos Cartórios de Protesto;
- Certidão dos Distribuidores Cíveis;
- Certidão de Executivos Fiscais – Municipal e Estadual;
- Certidão da Justiça Federal;
- Certidão da Justiça Criminal;
- Procuração de representantes (válida por até 90 dias). Caso emitida em cartório de outra cidade, deverá conter firma reconhecida do oficial que a expediu.

d. Documentos Adicionais para Imóveis Rurais:

- Certidão de matrícula ou transcrição atualizada (emitida há no máximo 30 dias). A matrícula deve estar atualizada no momento da lavratura da escritura e georreferenciada conforme legislação vigente;
- Certidão de regularidade fiscal do imóvel emitida pela Receita Federal;
- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR);
- Comprovantes de pagamento do ITR dos últimos cinco anos.

DS
DPEP/DVMB

DPEP/DVMB

DS
ADVogado

ADVogado