# JUSTIFICATIVA TÉCNICA REAVALIAÇÃO DOS BENS MÓVEIS E READEQUAÇÃO DOS VALORES MÍNIMOS DE ALIENAÇÃO

A presente Justificativa Técnica e Jurídica tem por finalidade fundamentar a reavaliação dos bens móveis integrantes do patrimônio do Município de Pirenópolis destinados à alienação mediante procedimento licitatório, bem como demonstrar a adequação jurídica, administrativa, econômica e patrimonial dos novos valores mínimos estabelecidos para o certame.

A medida decorre de circunstâncias concretas verificadas no curso da gestão patrimonial e, especialmente, do resultado dos procedimentos de alienação anteriormente realizados, nos quais parcela relevante dos bens não encontrou interessados, inclusive determinadas carcaças de veículos que permaneceram sem arrematação em quatro oportunidades distintas.

A reavaliação, portanto, não decorre de decisão arbitrária de redução patrimonial, tampouco de mera conveniência administrativa. Trata-se de providência de natureza técnica destinada a atualizar a estimativa econômica dos bens diante de elementos supervenientes que demonstraram a insuficiência dos valores anteriormente atribuídos para refletir as condições efetivamente verificadas no mercado.

## I – DA COMPETÊNCIA E DO DEVER DE GESTÃO EFICIENTE DO PATRIMÔNIO PÚBLICO

A Administração Pública encontra-se submetida aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, nos termos do art. 37 da Constituição Federal, aos quais se agregam, no âmbito da atividade administrativa, os deveres de planejamento, economicidade, motivação, razoabilidade e adequada gestão dos recursos e bens públicos.

A gestão patrimonial constitui atividade administrativa vinculada ao interesse público e não se esgota na preservação formal do registro contábil ou patrimonial dos bens. Ao contrário, impõe à Administração o dever de assegurar que os ativos públicos sejam mantidos, utilizados, recuperados ou alienados segundo sua efetiva utilidade econômica e administrativa.

Bens inservíveis, obsoletos, antieconômicos ou destituídos de utilidade para o serviço público não devem permanecer indefinidamente incorporados ao patrimônio municipal quando sua manutenção representar custos de armazenamento, vigilância, conservação, transporte, manutenção ou administração, além da progressiva perda de valor econômico decorrente da depreciação física e da obsolescência.

A eficiência patrimonial exige, portanto, que a Administração acompanhe a evolução das condições dos bens e revise avaliações anteriores sempre que fatos concretos demonstrarem que os valores anteriormente estabelecidos deixaram de representar adequadamente sua realidade econômica.

Não há preservação do interesse público na manutenção artificial de uma avaliação patrimonial que, submetida reiteradamente ao mercado, não produz interessados, especialmente quando o próprio decurso do tempo contribui para a deterioração e desvalorização dos bens.

## II – DA NECESSIDADE DE REAVALIAÇÃO DIANTE DO INSUCESSO DOS PROCEDIMENTOS ANTERIORES

O resultado dos procedimentos anteriores constitui elemento objetivo de significativa relevância para a presente reavaliação.

A Administração submeteu os bens ao mercado em oportunidades anteriores, tendo sido constatada a ausência de interessados em diversos lotes. No caso das carcaças veiculares, a ausência de arrematação ocorreu em quatro procedimentos, circunstância que não pode ser desconsiderada na formação de nova avaliação.

O insucesso reiterado não deve ser interpretado como simples circunstância irrelevante ou como razão para a repetição indefinida do mesmo procedimento com os mesmos valores.

Ao contrário, constitui informação concreta produzida pelo próprio mercado acerca da insuficiência da atratividade econômica dos preços mínimos anteriormente estabelecidos.

A repetição de um procedimento de alienação com manutenção de valores que já se mostraram incompatíveis com a disposição dos potenciais adquirentes representaria comportamento administrativo pouco eficiente, podendo ocasionar novos custos procedimentais e prolongar a permanência dos bens no patrimônio municipal sem perspectiva concreta de alienação.

É precisamente nesse contexto que se mostra necessária a revisão da avaliação realizada anteriormente.

A avaliação anterior representava uma estimativa fundada nas condições então conhecidas. O resultado posterior do mercado constitui fato superveniente apto a justificar sua atualização.

Não se pretende afirmar que a ausência de propostas, isoladamente, determine matematicamente o valor de mercado do bem.

O que se afirma é que o histórico de quatro procedimentos sem arrematação constitui elemento probatório relevante que, conjugado com a vistoria física, o estado de conservação, a perda de componentes, a depreciação, a ausência de garantia e as referências de mercado, justifica a conclusão técnica de que os valores anteriores necessitam ser revistos.

## III – DA NATUREZA ESTIMATIVA DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

A avaliação administrativa não constitui direito adquirido do patrimônio a determinado valor nominal, tampouco representa preço absoluto e imutável do bem.

O valor de avaliação corresponde a uma estimativa técnica destinada a estabelecer parâmetro econômico para a tomada de decisão administrativa e para a definição do valor mínimo de alienação, devendo guardar correspondência razoável com as condições concretas do bem e com o mercado em que se insere.

A estimativa econômica sofre influência de fatores objetivos e variáveis, dentre os quais:

a) estado de conservação;
b) idade e tempo de uso;
c) grau de desgaste;
d) obsolescência;
e) existência ou ausência de componentes;
f) possibilidade de recuperação;
g) custo de reparação;
h) disponibilidade de peças;
i) utilidade residual;
j) liquidez;
k) existência de interessados;
l) custos de retirada e transporte;
m) ausência de garantia;
n) destinação econômica do bem; e
o) comportamento efetivamente observado no mercado.

Por essa razão, a constatação de que determinados bens não despertaram interesse nas condições anteriormente ofertadas autoriza a Administração a proceder à revisão da estimativa, desde que o novo valor seja tecnicamente motivado e documentado.

A Administração não está juridicamente obrigada a perpetuar uma avaliação que se revelou inadequada diante de circunstâncias posteriores.

Ao contrário, o dever de motivação, eficiência e economicidade impõe que a Administração reexamine seus parâmetros quando a realidade concreta demonstrar sua insuficiência.

## IV – DA DISTINÇÃO ENTRE REAVALIAÇÃO E REDUÇÃO ARBITRÁRIA DO PATRIMÔNIO

É fundamental destacar que a presente medida não constitui simples "desconto" ou redução discricionária do patrimônio público.

Não se está atribuindo deliberadamente preço inferior ao valor real dos bens com a finalidade de favorecer determinado interessado ou de promover alienação por preço vil.

O que se realiza é verdadeira reavaliação patrimonial, mediante substituição da estimativa anterior por nova estimativa fundada em condições atuais e elementos concretos.

A diferença é juridicamente relevante. Na redução arbitrária, o valor seria diminuído sem demonstração técnica, sem motivação e sem correspondência com as características do bem.

Na presente hipótese, ao contrário, a redução decorre da conjugação de elementos objetivos: *vistoria atualizada, deterioração, depreciação, ausência de componentes, impossibilidade ou inviabilidade econômica de recuperação, ausência de garantia, custos transferidos ao adquirente, histórico de insucesso dos procedimentos anteriores e referências de mercado.*

A Administração, portanto, não está renunciando injustificadamente a patrimônio público. Está buscando identificar qual é o valor econômico atualmente atribuível aos bens, considerando que patrimônio sem utilidade e sem liquidez não pode ser artificialmente mantido em valor meramente estimativo e dissociado da realidade.

## V – DA REAVALIAÇÃO INDIVIDUALIZADA E DA IMPOSSIBILIDADE DE ADOÇÃO DE REDUÇÃO LINEAR

A Comissão de Avaliação deliberou pela adoção de metodologia individualizada, afastando a aplicação automática de percentual único de redução a todos os bens.

A opção é tecnicamente mais adequada porque os lotes apresentam características completamente distintas.

Não seria razoável aplicar o mesmo percentual de redução a uma máquina pesada que necessita de reforma do motor, a um equipamento de informática obsoleto, a uma sucata metálica, a uma carcaça automotiva sem motor e rodas e a um veículo que ainda se encontra em condições de circulação.

A individualização da avaliação permite que cada bem seja considerado segundo sua efetiva capacidade de gerar valor econômico.

Nesse sentido, a Comissão considerou, conforme aplicável a cada lote, o estado físico atual, a funcionalidade, a utilidade residual, a existência de componentes, o grau de deterioração, a possibilidade de recuperação, os custos necessários à recuperação, a liquidez, a demanda potencial, o histórico de alienação e os preços observados em bens de características semelhantes.

A adoção de valores diferenciados para bens pertencentes à mesma categoria também se justifica quando suas condições materiais são diferentes.

## VI – DA SITUAÇÃO ESPECÍFICA DAS CARCAÇAS VEICULARES

A necessidade de revisão mostra-se ainda mais evidente nos Lotes 13 a 25 aos quais passamos a explicar.

A avaliação anteriormente utilizada para as carcaças adotou critério uniforme, baseado em estimativa de peso de material ferroso, sem refletir adequadamente as diferenças existentes entre os veículos e, principalmente, o grau de desmontagem e deterioração posteriormente constatado.

A vistoria atual demonstrou que determinadas unidades não possuem motor, bancos, rodas ou outros componentes relevantes, restando predominantemente a estrutura metálica e a lataria.

Em tais situações, não se mostra tecnicamente adequado avaliar o bem como se ainda possuísse as características econômicas de um veículo ou de uma unidade automotiva passível de recuperação.

A destinação econômica passa a estar vinculada essencialmente ao reaproveitamento de material, peças eventualmente remanescentes e sucata.

Por essa razão, a Comissão estabeleceu valores diferenciados segundo o estado efetivamente constatado, inclusive fixando valores de R$ 300,00 para as carcaças em situação mais deteriorada, R$ 400,00 para as unidades em condição intermediária e R$ 500,00 para aquelas que ainda apresentem maior quantidade ou aproveitamento de componentes e considerando os débitos existentes dos veículos documento em anexo.

A redução substancial em relação à avaliação anterior encontra fundamento não apenas na ausência de interessados, mas sobretudo na constatação física atual e na correspondente diminuição da utilidade econômica dos bens.

Nos Lotes 13, 14 e 21 a 25, nos quais se verificou condição particularmente deteriorada e predominância de lataria ou carcaça, a avaliação de R$ 300,00 foi estabelecida em razão do reduzido valor residual e da ausência de elementos que justificassem a manutenção do valor anteriormente atribuído.

Os Lotes 15 e 16 foram avaliados em R$ 400,00, enquanto os Lotes 17 a 20 foram avaliados em R$ 500,00, refletindo a diferenciação decorrente da condição física e da utilidade residual observadas.

Tal metodologia afasta qualquer aparência de arbitrariedade, pois demonstra que a Comissão não aplicou percentual genérico de redução, mas estabeleceu valores conforme a realidade material de cada grupo de bens.

## VII – DA FORMAÇÃO E AGRUPAMENTO DE LOTES

A Comissão também considerou a conveniência de agrupar determinados bens com características econômicas semelhantes.

A formação de lotes não constitui mecanismo de redução artificial do patrimônio, mas instrumento de organização da alienação e de ampliação da atratividade econômica do certame.

O agrupamento é especialmente adequado quando os bens possuem natureza, destinação ou público comprador semelhantes, permitindo ao eventual interessado realizar uma única operação de aquisição e retirada.

A formação de lotes deve, contudo, observar critério de razoabilidade e não poderá resultar em combinação de bens absolutamente heterogêneos que reduza a competitividade.

Por essa razão, foram considerados agrupamentos de bens com afinidade econômica, tais como sucatas e materiais diversos, equipamentos e mobiliários de natureza semelhante e conjuntos de carcaças veiculares.

A medida busca reduzir custos de retirada, facilitar a logística do adquirente e aumentar a probabilidade de participação de interessados especializados.

## VIII – DA REAVALIAÇÃO DO FIAT PALIO

O veículo Fiat Palio, por apresentar condição distinta das carcaças, foi objeto de avaliação própria.

Embora o bem ainda apresente condições de funcionamento e circulação, circunstância que impede sua equiparação às sucatas, sua avaliação deve considerar sua condição concreta, idade, desgaste, necessidade de manutenção, ausência de garantia, situação documental, origem do bem e demais características constatadas na vistoria.

A fixação do novo valor mínimo deverá, portanto, refletir não o valor de um veículo equivalente em condições normais de mercado, mas o valor econômico efetivamente atribuível ao bem público nas condições específicas em que é colocado à alienação.

A circunstância de o veículo ser oriundo de doação da Receita Federal deverá permanecer documentada no processo, juntamente com o respectivo instrumento de doação e eventual condição ou restrição relacionada ao bem.

## IX – DA REAVALIAÇÃO DA RETROESCAVADEIRA

A retroescavadeira constitui hipótese distinta e demanda análise específica em razão de seu elevado valor econômico potencial e, simultaneamente, da necessidade de reparação mecânica.

O equipamento, embora pertencente a categoria de bens de elevado valor quando em funcionamento regular, apresenta condição mecânica desfavorável, especialmente em razão do estado do motor, circunstância que reduz sua liquidez e transfere ao adquirente risco e custos expressivos de recuperação.

A avaliação anterior, realizada com referência a equipamentos em condições substancialmente melhores, não representa adequadamente a realidade atual do bem.

A nova avaliação deve considerar o custo de recuperação, o risco assumido pelo adquirente, o tempo necessário para colocação em funcionamento, a ausência de garantia e os valores praticados em alienações de equipamentos semelhantes em condições mecânicas deterioradas.

Nesse contexto, a redução do valor da retroescavadeira para R$ 50.000,00 não representa desvalorização arbitrária, mas aproximação da estimativa patrimonial a referências concretas de equipamentos semelhantes ofertados em condições de funcionamento comprometidas.

## X – DA ECONOMICIDADE DA ALIENAÇÃO E DA EVITAÇÃO DA DEPRECIAÇÃO CONTINUADA

A manutenção prolongada de bens inservíveis ou de reduzida utilidade também possui custo econômico.

A permanência dos bens sob guarda do Município sujeita-os à deterioração, corrosão, desgaste, obsolescência e perda progressiva de valor, além de demandar espaço físico, vigilância, movimentação e administração.

Em determinadas situações, a demora na alienação pode produzir resultado economicamente inferior à realização imediata do ativo por valor compatível com sua realidade de mercado.

O interesse público não se confunde com a obtenção do maior valor nominal teoricamente imaginável.

O interesse público consiste na obtenção do resultado globalmente mais vantajoso para a Administração, considerando o valor econômico efetivamente realizável, a possibilidade concreta de alienação, os custos de manutenção e guarda, o risco de deterioração e a oportunidade de converter bens sem utilidade em recursos financeiros.

A insistência em avaliações que não produzem interessados pode, paradoxalmente, causar maior prejuízo ao patrimônio público, pois mantém ativos depreciáveis fora de circulação e sujeitos a perda contínua de valor.

## XI – DA INEXISTÊNCIA DE RENÚNCIA INDEVIDA DE RECEITA OU DE DISPONIBILIDADE ARBITRÁRIA DO PATRIMÔNIO

A redução dos valores mínimos não configura, por si só, renúncia de receita ou disponibilidade irregular de patrimônio público.

O Município não está perdoando crédito, concedendo benefício fiscal ou transferindo patrimônio gratuitamente.

Está promovendo alienação onerosa mediante procedimento licitatório, em que o mercado determinará, por meio da competição entre os interessados, o preço efetivamente alcançado, tendo como referência o valor mínimo previamente estabelecido com fundamento em avaliação técnica.

O valor mínimo constitui parâmetro de partida do certame, e não garantia de que o bem será efetivamente vendido por aquele montante.

A Administração, ao estabelecer novo valor mínimo devidamente fundamentado, preserva a possibilidade de competição e permite que o próprio mercado revele o preço efetivamente praticado.

A redução somente seria juridicamente censurável se fosse arbitrária, imotivada, fraudulenta ou dissociada das condições efetivas do bem.

Não é essa a hipótese presente. Ao contrário, a medida está acompanhada de motivação, vistoria, diferenciação dos lotes, histórico dos procedimentos anteriores e referências econômicas utilizadas na formação dos novos valores.

## XII – DA AUTOTUTELA ADMINISTRATIVA

A revisão das avaliações encontra respaldo no dever-poder de autotutela administrativa, pelo qual a Administração deve rever seus próprios atos e parâmetros quando constatada sua inadequação diante de fatos posteriores.

As Súmulas nº 346 e nº 473 do Supremo Tribunal Federal consolidam a possibilidade de a Administração rever seus próprios atos, observados os limites jurídicos aplicáveis.

No presente caso, não se trata sequer de anulação de ato administrativo anterior, mas de atualização de uma avaliação patrimonial diante da alteração das circunstâncias fáticas e da constatação de que os valores anteriormente estabelecidos não produziram o resultado esperado.

A avaliação deve acompanhar a realidade do bem. Se o bem se deteriorou, perdeu componentes, tornou-se mais obsoleto ou permaneceu reiteradamente sem interessados, é juridicamente inadequado tratar a avaliação anterior como parâmetro imutável.

A autotutela, nesse contexto, funciona como instrumento de correção e aperfeiçoamento da atividade administrativa, permitindo que o Município ajuste sua atuação às circunstâncias concretamente verificadas.

## XIII – DA OBSERVÂNCIA À LEI Nº 14.133/2021

A alienação de bens da Administração Pública deve observar as exigências previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, inclusive quanto à demonstração do interesse público, à avaliação prévia e à adoção do procedimento licitatório adequado.

A presente reavaliação não afasta nenhuma dessas exigências. Ao contrário, busca justamente aperfeiçoar o requisito de avaliação prévia, mediante atualização dos valores com base nas condições atuais dos bens.

A realização de novo procedimento deverá ser precedida da correspondente formalização da nova avaliação, da atualização da descrição dos bens, da indicação de suas condições de conservação e funcionamento, da publicidade adequada e da definição clara das condições de participação, pagamento, retirada e transferência dos bens.

No caso de bens classificados como sucata, o edital deverá indicar de maneira inequívoca sua destinação e as condições de reaproveitamento, bem como deixar expressamente consignado que os bens serão alienados no estado em que se encontram, sem garantia quanto à existência, quantidade ou funcionamento de componentes, quando essa for a realidade constatada.

## XIV – DA NECESSIDADE DE TRANSPARÊNCIA E RASTREABILIDADE DA REAVALIAÇÃO

Para assegurar plena transparência e controle, recomenda-se que a nova avaliação seja formalizada em laudo próprio, contendo, no mínimo:

I – identificação individualizada de cada bem ou lote;

II – descrição atualizada das condições físicas;

III – registro fotográfico;

IV – indicação dos componentes existentes e ausentes;

V – informação sobre funcionamento, quando aplicável;

VI – histórico dos procedimentos anteriores de alienação;

VII – indicação dos lotes que não obtiveram interessados;

VIII – referências de mercado utilizadas;

IX – metodologia de formação do novo valor;

X – justificativa individual para eventual redução;

XI – valor anteriormente atribuído;

XII – novo valor mínimo proposto; e

XIII – assinatura dos integrantes da Comissão responsável pela avaliação.

A adoção desses elementos permite demonstrar, de maneira objetiva e verificável, que os novos valores decorreram de processo técnico de reavaliação e não de decisão subjetiva ou direcionada.

## XV – CONCLUSÃO

Diante de todo o exposto, a Comissão de Avaliação conclui que a revisão dos valores anteriormente atribuídos aos bens móveis encontra fundamento nos princípios constitucionais da eficiência, economicidade, razoabilidade, proporcionalidade, motivação e interesse público, bem como nas normas aplicáveis à gestão e alienação do patrimônio público.

A reavaliação mostra-se necessária diante das condições físicas atuais dos bens, da depreciação ocorrida, da perda de componentes, da reduzida utilidade residual de determinados itens, da ausência de garantia, dos custos suportados pelo eventual adquirente, das referências mercadológicas examinadas e, especialmente, do histórico concreto de insucesso dos procedimentos anteriores.

No caso das carcaças veiculares, a realização de quatro procedimentos anteriores sem arrematação constitui elemento especialmente relevante para a revisão, quando conjugado com a vistoria que constatou que determinadas unidades se encontram reduzidas praticamente à lataria ou estrutura metálica, sem motor, rodas, bancos ou outros componentes de significativo valor econômico.

A adoção de valores de R$ 300,00, R$ 400,00 e R$ 500,00 para as diferentes condições das carcaças decorre, especialmente no que tange a débitos existentes, portanto, da efetiva distinção entre os bens e da sua correspondente utilidade econômica residual, não configurando redução arbitrária ou aplicação automática de percentual.

Da mesma forma, a redução dos demais lotes decorre da necessidade de aproximar os valores mínimos da realidade econômica dos bens, evitando a repetição de procedimentos frustrados e a continuidade da depreciação patrimonial.

Quanto ao Fiat Palio, a avaliação considera sua condição diferenciada de funcionamento, sem equipará-lo às carcaças, mas ponderando seu estado geral, idade, desgaste, necessidade de manutenção, ausência de garantia e demais características verificadas na vistoria.

Quanto à retroescavadeira, a redução do valor decorre especialmente da necessidade de reparação do motor e dos custos e riscos que serão assumidos pelo eventual adquirente, devendo o novo valor guardar correspondência com referências de mercado para equipamentos de características semelhantes em condições mecânicas equivalentes.

Conclui-se, assim, pela juridicidade e conveniência administrativa da adoção dos novos valores de avaliação, desde que integralmente respaldados pelo laudo de vistoria, pelas fotografias atualizadas, pela pesquisa de mercado e pelos demais documentos que integram o processo administrativo.

A medida não representa renúncia indevida ao patrimônio municipal, mas exercício regular da competência administrativa de avaliação e gestão patrimonial, orientado pela necessidade de compatibilizar a estimativa de valor com a realidade econômica dos bens e assegurar a efetividade da alienação mediante procedimento público, competitivo, transparente e devidamente motivado.

Recomenda-se, por fim, que os novos valores sejam incorporados ao Anexo I do edital, com atualização integral das descrições dos bens e das respectivas condições de venda, fazendo-se constar expressamente que os bens serão alienados no estado em que se encontram, mediante vistoria prévia pelos interessados, sem garantia de funcionamento ou recuperação, quando aplicável, e sob responsabilidade do arrematante quanto à retirada, transporte, desmontagem, recuperação e demais providências decorrentes da aquisição.

Pirenópolis, Estado de Goiás, aos 02 de Setembro de 2026.

**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO:**

**JÚLIO CÉSAR CARDOSO**

**VANDERLÍCIO ALVES PEREIRA**

**CARLSTON AURÉLIO RODRIGUES AIRES**