



# MUNICÍPIO DE BARROSO

## Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

### ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

|                                     |                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Unidade Demandante                  | Secretaria Municipal de Administração e Planejamento |
| Titular da unidade:                 | Secretária Carla Valéria Alcantara Mayrink           |
| Responsável pela elaboração do ETP: | Ana Letícia de Paula Alvim                           |

#### 1. INTRODUÇÃO

**1.1-** O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda apresentada, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o termo de referência e o respectivo processo de contratação.

#### 2. DIRETRIZES QUE NORTEARÃO ESTE ETP

**2.1-** Lei Federal nº 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

**2.2-** Decreto Municipal nº 6.034/2023 - Dispõe sobre o regime de transição para a integral e exclusiva aplicabilidade da Lei nº. 14.133, de 1º de abril de 2021, que instituiu novo regime de licitações e contratos e contém outras providências.

**2.3-** Portaria Municipal nº 197/2025 - Nomeia os membros da comissão especial de avaliação de imóveis e contém outras providências;

**2.4-** Decreto Municipal nº 6.055/2023 - Regulamenta no Município de Barroso a licitação na modalidade leilão, para a alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, bem como a atividade de Leiloeiro Administrativo, tratadas pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

**2.5-** Lei Municipal nº 3.261/2023 - Autoriza a desafetação e a alienação de bens imóveis contém outras providências.

**2.6-** Decreto nº 6.171, de 10 de janeiro de 2024.

#### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

**3.1-** A realização do leilão de bens atende à necessidade de a administração pública otimizar e racionalizar o uso de seu patrimônio, alienando bens que estão sem uso ou que se tornaram inadequados para atender de forma eficiente às necessidades dos serviços públicos. Esses bens, ao permanecerem inutilizados, ocupam espaço de armazenamento e, com o tempo, podem perder valor de mercado devido ao desgaste natural e à obsolescência, dificultando o retorno financeiro que a administração poderia obter.

**3.2-** No último leilão realizado, alguns lotes não tiveram compradores, tornando necessária uma nova tentativa de alienação para garantir que esses bens possam ser vendidos e convertidos em receita para o município.

**3.3-** Quanto aos bens imóveis, a alienação ocorre com respaldo na Lei Municipal nº 3.261/2023, que autoriza a desafetação e alienação de determinados bens, visando à otimização do patrimônio público e ao atendimento do interesse coletivo. Essa decisão é tomada após uma avaliação que considerou que esses imóveis, nas condições atuais, não podem ser melhor aproveitados pelo Município para outras finalidades públicas.

**3.4-** Portanto, a alienação dos bem público listado neste ETP não apenas é justificável, mas também imprescindível para assegurar uma gestão eficiente e transparente dos recursos municipais, priorizando o interesse público e a otimização dos ativos municipais.

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

**4.1-** 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.

**4.2-** O Leilão será realizado através do endereço eletrônico <https://barroso.licitapp.com.br/>.

**4.3-** Os interessados deverão atender todas as condições de habilitação exigidas no edital;

**4.4-** O usuário da plataforma deve ter poderes para representar a pessoa jurídica, e responderá civil e criminalmente caso não os possua.



## MUNICÍPIO DE BARROSO

### Secretaria Municipal de Administração e Planejamento

#### 5. PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO

5.1- O objeto desta licitação está previsto no Plano de Contratações Anual 2026.

#### 6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1- Para a realização do leilão de bens imóveis da administração pública, foi realizado um levantamento de mercado com o objetivo de identificar as melhores práticas e a valorização adequada dos bens inservíveis a serem alienados. A modalidade de leilão eletrônico foi selecionada com base em sua aceitação no mercado para esse tipo de transação, por ser ágil e por alcançar um público mais amplo, permitindo maior concorrência e, conseqüentemente, aumentando a possibilidade de valorização dos bens.

6.2- Além disso, foi observada a Portaria Municipal nº 197/2025, que designa uma comissão especial de avaliação de imóveis, garantindo que todos os bens a serem leiloados passem por uma análise criteriosa de valor de mercado antes de serem disponibilizados para alienação. Esse levantamento incluiu consultas a leiloeiros especializados e a valores de mercado praticados em leilões de bens semelhantes em outras administrações públicas.

6.3- Assim, a escolha do leilão eletrônico, além de ser um procedimento célere e de fácil execução, é respaldada por uma análise prévia dos valores de mercado, o que assegura que o processo seja realizado de maneira eficiente e em conformidade com os princípios de economicidade e transparência.

#### 7. DESCRIÇÃO DOS BENS MÓVEIS E IMÓVEIS PARA ALIENAÇÃO E ESTIMATIVA DO VALOR

7.1- A avaliação dos bens foi realizada pela Comissão de Avaliação do Município, os valores estimados encontram-se detalhados na tabela abaixo:

Observação: As fotos dos materiais serão incluídas em anexo.

| Lote | Descrição                                                                                                                                                                                                                                   | Valor Mínimo                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 01   | Área de terras com 1.170,00m <sup>2</sup> (um mil cento e setenta metros quadrados) localizada na Rua Dr. João Domingos Tarchi, Bairro Nova Barroso, na cidade de Barroso - MG<br>Matrícula: 409 Cartório de Registro de Imóveis de Barroso | R\$ 150.000,00<br>(cento e cinquenta mil reais) |

Valor total estimado em **R\$ 150.000,00** (cento e cinquenta mil reais).

#### 8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1- O presente estudo objetiva a alienação de bens imóveis da Administração Pública através de leilão eletrônico, modalidade que proporciona agilidade e ampla divulgação, garantindo maior transparência e competitividade. Para conduzir o processo de leilão, será designado um servidor público para atuar como leiloeiro, com a responsabilidade de coordenar todas as etapas da alienação, observando os procedimentos legais e garantindo o cumprimento das normas estabelecidas. Essa designação visa assegurar que o leilão seja conduzido de forma adequada e eficiente, conforme as diretrizes da Administração Pública.

8.2- Plataforma e Cadastro: O leilão será realizado na modalidade online, com transmissão ao vivo, no endereço eletrônico <https://barroso.licitapp.com.br/>. É de responsabilidade dos interessados o cadastro e a utilização da plataforma.

8.3- Propostas e Lances: As propostas serão efetuadas pelos interessados na modalidade online, durante o ato do leilão, por meio de lances virtuais.

8.4- Preço de Arrematação: O preço de arrematação será o lance mais alto oferecido pelos participantes, desde que observe o preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica.

8.5- Condições dos Bens: Os bens serão ofertados e vendidos no estado e nas condições em que se encontram. Não serão aceitas reclamações posteriores relativas ao estado dos bens, suas condições ou locais onde se encontram, incluindo eventuais defeitos ou vícios ocultos.

8.6- Custos e Obrigações: Todos os ônus referentes a impostos, taxas, multas e outras obrigações associadas à aquisição dos bens arrematados serão de responsabilidade do vencedor do certame.

8.7- Modalidade de Propostas: As propostas deverão ser ofertadas em relação ao lote na ordem crescente, conforme será definido no respectivo edital de licitação. Outras modalidades de propostas não serão admitidas.

8.8- Sequência de Vendas: Nenhum bem poderá ser vendido fora da sequência prevista para as vendas no endereço eletrônico <https://barroso.licitapp.com.br/>, começando do primeiro até o último lote, sequencialmente.



## **MUNICÍPIO DE BARROSO**

### **Secretaria Municipal de Administração e Planejamento**

- 8.9- Interrupções:** No caso de desconexão da Leiloeira por mais de 10 (dez) minutos, a sessão do leilão será suspensa e reiniciada somente após comunicação expressa aos licitantes.
- 8.10- Responsabilidade Técnica:** A Prefeitura e a servidora designada não se responsabilizam pela conexão de internet ou por quaisquer problemas técnicos enfrentados pelos licitantes durante o leilão.
- 8.11- Divulgação do Lance Vencedor:** O lance vencedor será conhecido por todos ao final da sessão.
- 8.12- Irretratibilidade dos Lances:** Os lances efetuados online são irretratáveis e, se vencedores, geram obrigação contratual, devendo ser pagos conforme as condições previstas no edital após a confirmação da arrematação.
- 8.13- Caráter Irrevogável:** As vendas serão realizadas em caráter irrevogável e irretratável. Lances condicionais aceitos pelos comitentes transformar-se-ão automaticamente em venda.
- 8.14- Critério de Julgamento:** O leilão será julgado pelo critério do maior lance, desde que seu valor seja superior ao da avaliação, sendo considerado automaticamente como arrematado pelo maior valor.
- 8.15- Negociação Adicional:** Após o julgamento, o servidor designado como Leiloeiro poderá negociar condições mais vantajosas para a Administração com o primeiro colocado, se a proposta estiver acima do preço mínimo estipulado na Avaliação Mercadológica.
- 8.16- Novo Leilão:** Os bens que não alcançarem o valor mínimo de avaliação serão encaminhados para um novo leilão público, em data e hora a serem designadas posteriormente.
- 8.17- Manifestação Imediata:** A falta de manifestação imediata e motivada importará na preclusão do direito de recurso.
- 8.18- Vista dos Documentos:** Será assegurado ao licitante o direito de vista dos elementos indispensáveis à defesa de seus interesses.
- 8.19- Prazo para Recursos:** Após o término da fase de lances e definido o resultado do julgamento das propostas, será aberto um prazo de 15 (quinze) minutos para a manifestação de intenção de recorrer. O prazo para apresentação das razões do recurso será de até 03 (três) dias úteis, contados da data de intimação ou de lavratura da ata. Os interessados podem apresentar contrarrazões em igual número de dias, a partir do término do prazo do recorrente, sendo-lhes assegurada vista imediata dos autos.
- 8.20- Encaminhamento de Recursos:** O recurso deverá ser encaminhado e anexado dentro do sistema no endereço eletrônico <https://barroso.licitapp.com.br/>.
- 8.21- Decadência do Direito de Recurso:** A ausência de manifestação imediata e motivada do licitante quanto à intenção de recorrer importará na decadência desse direito, e o servidor designado como Leiloeiro estará autorizado a ratificar o objeto como vendido ao arrematante.
- 8.22- Responsabilidade pelo Recurso:** Os recursos serão respondidos pela Secretaria Municipal de Administração e Planejamento, com a equipe do setor de Licitação podendo contar com o auxílio do servidor designado como Leiloeiro, conforme aplicável.
- 8.23- Acolhimento de Recursos:** O acolhimento do recurso resultará na invalidação apenas dos atos que não possam ser aproveitados.
- 8.24- Termo de Arrematação:** Após o encerramento da fase recursal, os arrematantes serão informados pela Leiloeira sobre o termo de arrematação. A arrematação será declarada pelo servidor designado como Leiloeiro com base no lance mais alto oferecido, sendo igual ou superior ao preço mínimo estabelecido pela Avaliação Mercadológica.
- 8.25- Irretratibilidade da Arrematação:** Não serão aceitas reclamações posteriores à arrematação. O comprador declara estar ciente das condições de venda e, após a arrematação, não será aceita desistência do arrematante quanto ao lote arrematado.
- 8.26- Expedição do Termo de Arrematação:** O Termo de Arrematação será expedido pelo servidor designado como Leiloeiro, devendo ser emitido exclusivamente ao arrematante após a homologação do leilão. Uma cópia será enviada para o e-mail cadastrado no portal, e as vias originais e devidamente assinadas deverão ser retiradas diretamente na Prefeitura com a equipe do setor de Licitação.
- 8.27- O pagamento dos bens deverá ser efetuado por meio de transferência bancária via TED ou TEF, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da assinatura do Termo de Arrematação. A confirmação do pagamento é essencial para a conclusão da transferência de propriedade e retirada do bem. Somente após a confirmação do pagamento o processo de transferência de posse será iniciado.**
- 8.28- Homologação e Publicação:** Após o envio do comprovante de pagamento à Prefeitura, do Termo de Arrematação, do relatório detalhado do leilão e dos demais documentos dos arrematantes, estes serão juntados aos autos e remetidos à autoridade competente para homologação do certame e publicação conforme previsto em lei.



## **MUNICÍPIO DE BARROSO**

### **Secretaria Municipal de Administração e Planejamento**

**8.29-** Adjudicação e Homologação: Os atos de adjudicação e homologação serão praticados com base no art. 71 da Lei nº 14.133/2021, cabendo ao Prefeito Municipal a adjudicação e homologação do certame.

**8.30-** Prazo para Assinatura: Após a homologação do certame, o arrematante terá o prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, contados da convocação realizada pela Secretaria Municipal de Administração, para assinar o Termo de Arrematação.

**8.31-** Despesas de Formalização: A partir da assinatura do Termo de Arrematação, todas as despesas decorrentes do leilão, incluindo tabelionato, registro e tributos de qualquer espécie (impostos, taxas, etc.), serão de responsabilidade do arrematante.

**8.32-** Os arrematantes somente serão imitidos na posse dos bens arrematados após a formalização da transferência de propriedade junto aos órgãos competentes, no caso de bens registrados. Para os bens que não possuem registro, a posse será concedida após a comprovação do pagamento integral e da conclusão dos procedimentos administrativos de transferência de posse, de acordo com a legislação aplicável e os termos previstos no edital de leilão.

**8.33-** Condições da Expedição: A expedição do Termo de Arrematação estará condicionada ao pagamento integral do lance, do servidor designado e ao recolhimento de impostos.

**8.34-** Transferência de Propriedade: O arrematante deverá providenciar a transferência de propriedade do veículo junto ao Departamento de Trânsito (ou órgão competente) no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da expedição do Termo de Arrematação. A não adoção dessas providências poderá resultar em ação judicial e o arrematante será responsável por todas as despesas e obrigações relacionadas à transferência.

**8.35-** Pagamentos Não Realizados: Se o pagamento não for realizado pelo arrematante, a Leiloeira examinará os lances subsequentes na classificação até encontrar uma proposta que atenda à Administração.

**8.36-** Emissão de Documentos: A documentação dos bens arrematados será emitida em nome do licitante que os arrematar, não sendo permitida alteração posterior do nome.

**8.37-** Estado dos Bens: O arrematante receberá os bens no estado físico em que se encontram, arcando com todas as despesas relacionadas à formalização da transferência e/ou manutenção.

**8.38-** Condições de Venda: Os bens serão vendidos no estado em que se encontram, sem qualquer garantia quanto ao seu funcionamento, condição ou eventuais defeitos. É de responsabilidade do arrematante realizar todas as verificações e consultas necessárias sobre o estado antes da arrematação, incluindo documentação e regularidade perante os órgãos competentes.

**8.39-** Reclamações e Devoluções: Não serão aceitas reclamações, devoluções, pedidos de restituição de quantias ou abatimento de preço após a arrematação, independentemente do motivo alegado pelo comprador. O comprador declara estar ciente das condições de venda e, após a arrematação, não será aceita em nenhuma hipótese a desistência do arrematante quanto ao lote arrematado.

**8.40-** Proibição de Negociação: É proibido ao arrematante vencedor ceder, permutar, vender ou negociar o bem arrematado antes do pagamento integral e da transferência formal do bem.

## **9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO**

**9.1-** Considerando que o objeto do presente leilão consiste na alienação de área de terras única, devidamente individualizada e regularmente registrada, verifica-se que o parcelamento do objeto não se revela técnica nem juridicamente viável.

## **10. RESULTADOS PRETENDIDOS**

**10.1-** Com a realização do presente leilão eletrônico, pretende-se viabilizar a alienação eficiente, transparente e competitiva do imóvel pertencente ao patrimônio público, assegurando ampla publicidade do certame e igualdade de condições aos interessados. Almeja-se a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, com a maximização do retorno financeiro ao erário, bem como a racionalização e regularização da gestão patrimonial, mediante a destinação adequada de bem que não mais atende às necessidades do interesse público.

**10.2-** Busca-se, ainda, conferir celeridade ao procedimento de alienação, reduzir eventuais custos de manutenção do patrimônio e assegurar a observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, publicidade e supremacia do interesse público, em conformidade com a legislação vigente.

## **11. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

**11.1-** Diante da análise realizada, a Secretaria conclui que a alienação dos bens imóveis inservíveis é uma solução viável e estrategicamente vantajosa para o município, tanto do ponto de vista técnico quanto operacional e



## **MUNICÍPIO DE BARROSO**

### **Secretaria Municipal de Administração e Planejamento**

orçamentário. A medida atende às necessidades identificadas de melhor aproveitamento dos recursos patrimoniais, eliminação de custos associados à manutenção e armazenamento de bens ociosos, e possibilidade de reinvestimento dos valores arrecadados em melhorias estruturais e operacionais.

**11.2-** A viabilidade técnica é confirmada pela adequação do processo de leilão eletrônico como uma modalidade célere e eficiente de alienação, alinhada à legislação vigente e às melhores práticas de gestão patrimonial pública. Operacionalmente, a venda dos bens permitirá uma otimização da prestação de serviços ao direcionar recursos para aquisição de equipamentos mais modernos e em condições de pleno uso, beneficiando a população e ampliando a capacidade de atendimento das secretarias municipais.

**11.3-** No que diz respeito à viabilidade orçamentária, a alienação foi planejada para garantir que os valores arrecadados sejam revertidos em investimentos prioritários, sem onerar o orçamento municipal. Dada a adequação da solução proposta às demandas da Administração Pública.

#### **12. RESPONSÁVEIS:**

**Barroso - MG, 09 de Fevereiro de 2026.**

**Ana Leticia de Paula Alvim**  
Subsecretária de Administração  
CPF: 161.642.006-52

**Carla Valéria de Alcântara Mayrink**  
Secretária Municipal de Administração e  
Planejamento  
CPF: 032.392.826-90



**MUNICÍPIO DE BARROSO**  
**Secretaria Municipal de Administração e Planejamento**

ANEXO I

LOTE 1

