



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Rua Padre Jacinto nº 16 - Centro - Divinópolis - MG - CEP 36.546-000
CNPJ 18.128.280/0001-83

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. Objeto: Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objeto a análise da viabilidade e pertinência da alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Divinópolis/MG, atualmente classificados como inservíveis, ociosos, antieconômicos, por meio de leilão público. O procedimento visa igualmente à formalização dos atos complementares com o leiloeiro público oficial já designado para a condução do referido leilão.

1.2. Fundamentação Legal: A alienação de bens imóveis da Administração Pública será precedida de avaliação e observará as modalidades de licitação aplicáveis, conforme o disposto no Art. 76, inciso I, e Art. 139 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos). A regulamentação interna para a aplicação da referida lei no âmbito municipal se dá pelo Decreto Municipal nº 08, de 04 de abril de 2023, que detalha os procedimentos e as responsabilidades na fase preparatória.

1.3. Documento de Formalização da Demanda (DFD): O presente ETP foi a partir da expressa a necessidade da alienação e do serviço de leilão.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O Município de Divinópolis/MG possui em seu patrimônio diversos bens imóveis classificados como bens dominicais, consistentes em lotes desocupados e sem destinação pública específica. Tais áreas, atualmente ociosas, não atendem ao interesse coletivo, acarretam custos indiretos e ocupam espaços que poderiam ser melhor aproveitados mediante alienação ou outra forma de destinação que lhes confira função social.

2.2. A ausência de um processo formal e transparente para a alienação desses bens impede a otimização da gestão patrimonial, a liberação de áreas e a geração de receita. A alienação por leilão público é a solução mais adequada para desonerar o Município desses ativos, transformando-os em recursos financeiros.

2.3. A necessidade da contratação do serviço de leiloeiro oficial decorre da complexidade e da especificidade técnica e legal inerente à condução de leilões públicos, que exigem



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÉZIA

Rua Padre Jacinto nº 16 - Centro - Divinópolis - MG - CEP 36.546-000
CNPJ 18.128.280/0001-83

conhecimento especializado para assegurar a conformidade com a legislação, a maximização dos lances e a transparência do processo.

2.4. Histórico das Tentativas Anteriores

2.4. Registra-se que já foram realizadas duas tentativas anteriores de alienação dos mesmos bens imóveis, por meio dos Leilões nº 002/2025, nº 003/2025 e nº 004/2025, todos restando desertos. O Leilão nº 002/2025, designado para o dia 30/10/2025, foi declarado deserto conforme publicação no Diário Oficial do Município em 30/10/2025 (Código Identificador: 22428590648). Da mesma forma, o Leilão nº 003/2025, realizado em 27/11/2025, também foi declarado deserto, conforme publicação no Diário Oficial de 28/11/2025 (Código Identificador: 22428611548) e o Leilão nº 004/2025 encontra-se com esses lotes que serão leiloados novamente, desertos, uma vez que foi arrematado apenas parte dele. Diante da ausência de interessados nas oportunidades, faz-se necessária a repetição do certame, com a atualização do laudo de avaliação dos lotes, a fim de garantir valores compatíveis com o mercado imobiliário atual e tornar o procedimento mais atrativo. A continuidade da demanda observa os princípios da eficiência, economicidade e gestão responsável do patrimônio público, visando assegurar a efetividade da alienação e atender ao interesse público.

3. ÁREA(S) REQUISITANTE(S)

3.1. A demanda pela alienação dos bens é proveniente da Secretaria Municipal de Administração, responsável pela gestão do patrimônio público municipal.

4. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA ALIENAÇÃO E DA CONTRATAÇÃO

4.1. Da Natureza do Objeto: O leilão envolverá bens imóveis localizados no bairro Cedro do Líbano em Divinópolis/MG. Cada item, será ofertado em lotes específicos, visando atrair um público diversificado de arrematantes.

4.2. Dos Requisitos para a Condução do Leilão: A execução deverá observar os princípios da publicidade, legalidade, impessoalidade, moralidade, probidade administrativa, transparência e eficiência, conforme Art. 5, da Lei 14.133/2021.



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÉZIA

Rua Padre Jacinto nº 16 - Centro - Divinópolis - MG - CEP 36.546-000
CNPJ 18.128.280/0001-83

4.3. Sustentabilidade: A alienação dos bens imóveis inservíveis, ociosos ou subutilizados contribui para a sustentabilidade ao otimizar o uso do espaço público, reduzir custos de manutenção e liberar áreas que podem ser destinadas a atividades de interesse social ou econômico. A medida promove também a reutilização ou adequada destinação desses bens, evitando desperdícios e impactos negativos ao meio ambiente, e fortalecendo a gestão eficiente do patrimônio público.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1. Forma de Alienação: A modalidade de leilão público é a forma mais adequada para a alienação de bens imóveis inservíveis, pois permite a competição entre os interessados e a obtenção do maior lance, refletindo o valor de mercado. Conforme a Lei 14.133/2021.

5.2. Análise de Profissionais/Empresas: O serviço de leiloaria é regulamentado e exige profissionais devidamente habilitados e registrados. A escolha de um leiloeiro oficial, já contratado ou a ser contratado, baseia-se na sua capacidade comprovada de realizar o evento de forma eficiente e transparente. O "Auto de Avaliação" e o "Termo de Referência" indicam que o leiloeiro já realizou a avaliação dos bens, demonstrando sua aptidão.

5.3. Metodologia de Avaliação: A avaliação dos imóveis (lotes) foi realizada por Leiloeiro Público Oficial juntamente com o Engenheiro Civil Lucas Faria Halfeld Clark – CREA MG-286.584/D, utilizando o *método comparativo de dados de mercado*, considerado o mais adequado para o propósito de alienação. Este método leva em conta a localização, dimensões, topografia, situação jurídica, estado de conservação e características específicas de cada lote, de forma a expressar o valor venal ou de mercado, conforme detalhado no *Auto de Avaliação*. O objetivo do leilão é arrecadar recursos com a alienação de bens imóveis antieconômicos e inservíveis, fixando valores iniciais atrativos que favoreçam a ampla participação e a maximização da competitividade.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A solução consiste na organização e execução de um leilão público de forma eletrônica, com o apoio técnico-operacional de leiloeiro oficial. O processo compreenderá as seguintes etapas:



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Rua Padre Jacinto nº 16 - Centro - Divinópolis - MG - CEP 36.546-000
CNPJ 18.128.280/0001-83

- a) Avaliação dos Bens: Realizada por leiloeiro oficial, com a fixação de lances iniciais para cada lote, conforme "Auto de Avaliação".
- b) Elaboração de Documentos: Preparação do Edital de Leilão, Termo de Referência e demais documentos necessários.
- c) Publicidade: Divulgação ampla do leilão, para atrair o maior número de participantes.
- d) Condução do Leilão: Realização da sessão pública de leilão, com recepção de lances e identificação dos arrematantes, preferencialmente online.
- e) Formalização e Arrecadação: Cobrança e arrecadação dos valores dos bens arrematados, com a emissão da Documento de Arrecadação (DAR).

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM ALIENADAS E DO SERVIÇO

7.1. Os serviços a serem contratados incluem o apoio técnico para a realização de um processo de leilão completo. Quanto aos bens, estima-se a alienação de aproximadamente 23 lotes de bens imóveis, conforme a categorização e quantitativos apresentados no Documento de Formalização da Demanda (DFD) e detalhados no "Auto de Avaliação", que é parte integrante deste processo.

Categorias de Bens a serem Alienados:

Imóveis (Lotes): 09 lotes localizados no bairro Cedro do Líbano no município de Divinópolis/MG.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO

8.1. O valor total estimado para a alienação dos bens por meio do leilão é de **R\$ 566.239,27 (Quinhentos e sessenta e seis mil, duzentos e trinta e nove reais e vinte e sete centavos)**. Este valor representa o somatório dos lances iniciais mínimos de cada lote, conforme o "Auto de Avaliação", datado de 11 de fevereiro de 2026.

9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

9.1. A solução de alienação dos bens por meio de leilão já prevê o parcelamento do objeto em lotes. Esta divisão é justificada pela diversidade e particularidade de cada bem, o que permite:

- a) Ampliação da Competitividade: Atrai um maior número de potenciais arrematantes, cada um interessado em categorias específicas de bens.



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÉZIA

Rua Padre Jacinto nº 16 - Centro - Divinópolis - MG - CEP 36.546-000
CNPJ 18.128.280/0001-83

- b) Maximização da Arrecadação: Permite que cada lote atinja o maior valor de mercado individualmente, otimizando o retorno financeiro para o Município.
- c) Gestão Eficiente: Facilita a avaliação, a organização e a entrega dos bens aos arrematantes.

10. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA ALIENAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

10.1. A realização do leilão deverá ocorrer o mais breve possível, preferencialmente até o final do exercício vigente. Embora a urgência do processo possa ter impactado sua previsão original no Plano de Contratações Anual (PCA) de 2026 (Art. 5.1 do DFD), a alienação de bens inservíveis é uma atividade contínua de gestão patrimonial, que se enquadra na metodologia do PCA como uma demanda de **alto grau de prioridade**, pois visa a desoneração do erário e a geração de receita.

11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Com a efetivação da alienação dos bens inservíveis por leilão, o Município de Divinópolis/MG almeja os seguintes resultados:

- a) Otimização da Gestão Patrimonial: Liberação de espaços físicos e redução de custos com guarda e manutenção de ativos sem utilidade.
- b) Geração de Receita: Arrecadação de fundos que serão reinvestidos em despesas de capital para o benefício da população.
- c) Transparência e Legalidade: Condução de um processo de alienação público, competitivo e em estrita conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e o Decreto Municipal nº 08/2023.
- d) Eficiência Administrativa: Descarte adequado de bens e renovação do patrimônio.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

12.1. As providências a serem adotadas pela Administração previamente à alienação e à contratação incluem:

- a) Finalização do ETP e TR: Conclusão e aprovação formal do Estudo Técnico Preliminar e do Termo de Referência.



ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS

Rua Padre Jacinto nº 16 - Centro - Divinópolis - MG - CEP 36.546-000
CNPJ 18.128.280/0001-83

- b) Elaboração do Edital: Confecção do Edital de Leilão e seus anexos, incluindo o detalhamento dos lotes e as condições de participação.
- c) Análise Jurídica: Encaminhamento do processo à Procuradoria Geral do Município para análise de legalidade.
- d) Publicação: Divulgação do Edital de Leilão nos canais oficiais.

13. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A alienação dos bens imóveis não acarreta, em si, impactos ambientais diretos, visto que o leilão trata apenas da transferência da propriedade dos lotes. Eventuais impactos ambientais positivos ou negativos poderão advir da utilização futura dada pelo adquirente, devendo este observar a legislação urbanística e ambiental vigente, especialmente no que se refere ao uso do solo, preservação de áreas verdes, destinação de resíduos e ocupação regular do imóvel.

14. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1. Diante da análise realizada neste Estudo Técnico Preliminar, declara-se a **viabilidade** da alienação dos bens imóveis do Município de Divinópolis/MG por meio de leilão público.

14.1.1. Justificativa da Viabilidade: A alienação por leilão é a modalidade mais vantajosa para o Município, pois, ao promover a competição entre os interessados, garante a obtenção do maior valor de mercado para os bens. A solução é economicamente vantajosa, desonera o patrimônio municipal e está alinhada com os princípios da administração pública.

Divinópolis, 06 de março de 2026.

Lucas Henrique Freitas de Paula
Secretário de Administração