



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO FUNDO MINAS GERAIS

www.pocofundo.mg.gov.br / Tel. (35) 3283-1234
Praça Tancredo Neves, 3000, Centro, Poço Fundo - MG, CEP 37757-000

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – SOLICITANTE

Secretaria solicitante: Secretaria Municipal de Administração e Fazenda

Secretário: José Marcos Magalhães

II – DA DESCRIÇÃO DO PROBLEMA A SER RESOLVIDO OU DA NECESSIDADE

Este estudo visa a alienação de bem imóvel (lote) de propriedade do Município de Poço Fundo, na modalidade leilão, o qual encontra-se sem utilização pública atualmente, ou seja, está ocioso, e representa uma oportunidade valiosa para o município, visando a destinação de recursos financeiros para melhorias em diversas áreas da cidade. Esta ação não apenas permitirá a otimização do patrimônio público, mas também servirá como um recurso significativo para financiar projetos essenciais que beneficiarão a comunidade. A alienação desse bem está alinhada com o compromisso da administração em promover o desenvolvimento urbano e a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos de Poço Fundo. Ao alienar esse terreno, o Município poderá gerar uma arrecadação estimada em de R\$ 73.451,56, que será integralmente aplicada na realização de benfeitorias e na execução de obras de infraestrutura prioritárias para a população.

III- DA ANÁLISE DAS POSSÍVEIS ALTERNATIVAS

Temos como possíveis alternativas :

- 1) Deixar o lote sem nenhuma utilização
- 2) Vender diretamente ao interessado
- 3) Realizar um leilão para a venda do lote

IV– DO DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Considerando as alternativas acima e visto que priorizamos a transparência e igualdade de condições para os concorrentes e a possibilidade de obter melhores preços devido à concorrência, concluímos que a melhor opção será a abertura de um processo licitatório para realização de um leilão para a alienação do lote em questão. Essa medida não apenas otimiza o uso de patrimônio público, transformando um terreno ocioso em investimentos concretos para o desenvolvimento urbano, como também reflete o compromisso da administração municipal com a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos. Com o montante arrecadado, o município conseguirá avançar em projetos de infraestrutura que são de grande importância para o crescimento sustentável da



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO FUNDO MINAS GERAIS

www.pocofundo.mg.gov.br / Tel. (35) 3283-1234

Praça Tancredo Neves, 3000, Centro, Poço Fundo - MG, CEP 37757-000

cidade. A alienação do lote atende plenamente aos requisitos legais e promove o uso racional dos recursos municipais, garantindo que o município possa continuar investindo em vários projetos prioritários, sem comprometer suas finanças.

V – DOS REQUISITOS, QUANTITATIVO E ESTIMATIVA DE VALOR PARA A CONTRATAÇÃO

Do levantamento de Mercado e da estimativa do valor da alienação.

Tendo em vista o exposto acima, solicitamos a realização de licitação para a alienação do lote mencionado, o qual foram devidamente avaliado por Comissão instituída para o referido fim, com o valor mínimo estimado de arrecadação de **R\$ 73.451,56** (setenta e três mil, quatrocentos e cinquenta e um reais e cinquenta e seis centavos), conforme abaixo detalhado:

I - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 16, com área de 332,36m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.315, livro 2 "CA", fls 57;

Resultado final da avaliação : R\$ 86.413,60

Obs.: Compete à área concessora verificar se na certidão atualizada de inteiro teor da matrícula do imóvel constam alterações que possam afetar a garantia.

Obs.2: Ajuste do valor final para arredondamento, adequação comumente observada no mercado imobiliário.

Obs. 3: Considerando-se a dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média: campo de arbítrio de R\$240,00, a R\$280,00. Assim:

Valor mínimo: R\$ 79.766,40

Valor máximo: R\$ 93.060,80

Valor médio: R\$ 86.413,60

Valor com desconto: R\$ 73.451,56

**OBS: O VALOR DO BEM IMÓVEL PARA ESTE LEILÃO, FOI AUTORIZADO CONFORME LEI
MUNICIPAL Nº 2.705, DE 26/03/2025.**

VI– DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Tendo em vista a avaliação realizada, pretende-se que seja aberto um processo licitatório (leilão) para a alienação do lote descrito acima.

VII– DOS REQUISITOS DOS INCISOS II, VIII, X, XI e XII DO ART. 18, § 1º, DA LEI 14.133/21.

1. Alinhamento entre a contratação e o planejamento da Administração.



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO FUNDO MINAS GERAIS

www.pocofundo.mg.gov.br / Tel. (35) 3283-1234
Praça Tancredo Neves, 3000, Centro, Poço Fundo - MG, CEP 37757-000

Para o ano corrente, não foi elaborado o Plano Anual de Contratações descrito no art. 12, VII, da Lei 14133/2021, tendo em vista que o mesmo é facultativo.

2. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação.

O leilão será realizado com todos os itens acima.

3. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato

Tendo em vista que se trata de um leilão, não foi vislumbrada a necessidade de providências anteriores ao certame.

4. Contratações correlatas e/ou interdependentes.

O objeto solicitado é único, não sendo necessária contratação complementar.

5. Possíveis impactos ambientais.

Não há definição de impacto ambiental na realização do leilão.

VIII – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Após detalhada análise das alternativas e necessidades, conclui-se que a realização de licitação, na modalidade de leilão, para alienação do lote ocioso descrito acima, representa a solução mais viável e estratégica para o município de Poço Fundo. A alienação desse bem imóvel permitirá a captação de recursos financeiros essenciais para implementar melhorias em diversos setores da cidade.

Poço Fundo, 27 de agosto de 2025.

José Marcos Magalhães
Secretário de Administração e Fazenda



PREFEITURA MUNICIPAL DE POÇO FUNDO MINAS GERAIS

www.pocofundo.mg.gov.br / Tel. (35) 3283-1234

Praça Tancredo Neves, 3000, Centro, Poço Fundo - MG, CEP 37757-000

Matriz de Risco

(art. 6º XXVII da Lei 14.133/2021)

De acordo com o art. 6º da Lei nº 14.133/21:

“XXVII - matriz de riscos: cláusula contratual definidora de riscos e de responsabilidades entre as partes e caracterizadora do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, em termos de ônus financeiro decorrente de eventos supervenientes à contratação, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

- a) listagem de possíveis eventos supervenientes à assinatura do contrato que possam causar impacto em seu equilíbrio econômico-financeiro e previsão de eventual necessidade de prorrogação de termo aditivo por ocasião de sua ocorrência;
- b) no caso de obrigações de resultado, estabelecimento das frações do objeto com relação às quais haverá liberdade para os contratados inovarem em soluções metodológicas ou tecnológicas, em termos de modificação das soluções previamente delineadas no anteprojeto ou no projeto básico;
- c) no caso de obrigações de meio, estabelecimento preciso das frações do objeto com relação às quais não haverá liberdade para os contratados inovarem em soluções metodológicas ou tecnológicas, devendo haver obrigação de aderência entre a execução e a solução predefinida no anteprojeto ou no projeto básico, consideradas as características do regime de execução no caso de obras e serviços de engenharia;”

No presente caso, por tratar-se de leilão, os riscos são inerentes ao negócio jurídico a ser celebrado (alienação), e, dessa forma, será necessário que conste no edital cláusulas que inibam ou atenuem eventuais atitudes que possam prejudicar a Administração, como no caso do vencedor do lance não quitar a preço e modo o valor ofertado, devendo ser prevista multa sobre o valor do lance.

Poço Fundo, 27 de agosto de 2025.

José Marcos Magalhães
Secretário Municipal de Administração e Fazenda