



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 bens imóveis (lotes) de propriedade do Município de Poço Fundo, na modalidade leilão, os quais encontram-se sem utilização pública atualmente, ou seja, estão ociosos, e representam 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 desses bens 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 esses terrenos, o Município poderá gerar uma arrecadação estimada em de R\$ 567.747,73, 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 os lotes sem nenhuma utilização
- 2) Vender diretamente ao interessado
- 3) Realizar um leilão para a venda dos lotes

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 dos lotes em questão. Essa medida não apenas otimiza o uso de patrimônio público, transformando terrenos ociosos 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 cidade. A alienação dos lotes atende plenamente aos requisitos legais e promove o uso racional



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

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 dos lotes mencionados, os quais foram devidamente avaliados por Comissão instituída para o referido fim, com o valor mínimo estimado de arrecadação de **R\$ 567.747,73** (quinhentos e sessenta e sete mil, setecentos e quarenta e sete reais e setenta e três centavos), conforme abaixo detalhado:

I - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 01, com área de 153,95m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.300, livro 2 "CA", fls. 42.

Resultado final da avaliação: R\$ 40.027,00

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\$ 36.948,00

Valor máximo: R\$ 43.106,00

Valor médio: R\$ 40.027,00

Valor com desconto: R\$ 34.022,95

II - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado lote 02, com área de 154,76 m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.301, livro 2 "CA", fls. 43.

Resultado final da avaliação: R\$ 40.237,60

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\$ 37.142,40

Valor máximo: R\$ 43.332,80



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

Valor médio: R\$ 40.237,60

Valor com desconto: R\$ 34.201,96

III - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 03, com área de 156,19m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.302, livro 2 "CA", fls. 44;

Resultado final da avaliação: R\$ 40.609,40

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\$ 37.485,60

Valor máximo: R\$ 43.733,20

Valor médio: R\$ 40.609,40

Valor com desconto: R\$ 34.517,99

IV - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 04, com área de 157,01m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.303, livro 2 "CA", fls 45;

Resultado final da avaliação: R\$ 40.822,60

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 arbitrio de R\$240,00, a R\$280,00. Assim:

Valor mínimo: R\$ 37.682,40

Valor máximo: R\$ 43.962,80

Valor médio: R\$ 40.822,60

Valor com desconto: R\$ 34.699,21

V - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 05, com área de 157,82 m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.304, livro 2 "CA", fls 46;

Resultado final da avaliação: R\$ 41.033,20

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



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

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\$ 37.876,80

Valor máximo: R\$ 44.189,60

Valor médio: R\$ 41.033,20

Valor com desconto: R\$ 34.878,22

VI - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 06, com área de 158,63m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.305, livro 2 "CA", fls 47;

Resultado final da avaliação: R\$ 41.243,80

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\$ 38.071,20

Valor máximo: R\$ 44.416,40

Valor médio: R\$ 41.243,80

Valor com desconto: R\$ 35.057,23

VII - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 07, com área de 159,45m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.306, livro 2 "CA", fls 48;

Resultado final da avaliação: R\$ 41.457,00

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\$ 38.268,00

Valor máximo: R\$ 44.646,00

Valor médio: R\$ 41.457,00

Valor com desconto: R\$ 35.238,45



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

VIII - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 08, com área de 160,26m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.307, livro 2 "CA", fls 49;

Resultado final da avaliação: R\$ 41.667,60

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\$ 38.462,40

Valor máximo: R\$ 44.872,80

Valor médio: R\$ 41.667,60

Valor com desconto: R\$ 35.417,46

IX - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 09, com área de 161,09m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.308, livro 2 "CA", fls 50;

Resultado final da avaliação: R\$ 41.883,40

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\$ 38.661,60

Valor máximo: R\$ 45.105,20

Valor médio: R\$ 41.883,40

Valor com desconto: R\$ 35.600,89

X - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 10, com área de 161,89m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.309, livro 2 "CA", fls 51;

Resultado final da avaliação: R\$ 42.091,40

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:



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

Valor mínimo: R\$ 38.853,60

Valor máximo: R\$ 45.329,20

Valor médio: R\$ 42.091,40

Valor com desconto: R\$ 35.777,69

XI - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 11, com área de 162,71m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.310, livro 2 "CA", fls 52;

Resultado final da avaliação : R\$ 42.304,60

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\$ 39.050,40

Valor máximo: R\$ 45.558,80

Valor médio: R\$ 42.304,60

Valor com desconto: R\$ 35.958,91

XII - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 12, com área de 163,52m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.311, livro 2 "CA", fls 53;

Resultado final da avaliação: R\$ 42.515,20

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\$ 39.244,80

Valor máximo: R\$ 45.785,60

Valor médio: R\$ 42.515,20

Valor com desconto: R\$ 36.137,92

XIII - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 13, com área de 164,34m², registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.312, livro 2 "CA", fls 54;

Resultado final da avaliação: R\$ 42.728,40

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



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

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\$ 39.441,60

Valor máximo: R\$ 46.015,20

Valor médio: R\$ 42.728,40

Valor com desconto: R\$ 36.319,14

XIV - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Antônio Benedito Dias, identificado como lote 14, com área de 165, 15m2, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula nº 14.313, livro 2 "CA", fls 55;

Resultado final da avaliação : R\$ 42.939,00

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\$ 39.636,00

Valor máximo: R\$ 46.242,00

Valor médio: R\$ 42.939,00

Valor com desconto: R\$ 36.498,15

XV - 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



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

OBS: OS VALORES DOS BENS IMÓVEIS PARA ESTE LEILÃO , FORAM AUTORIZADOS

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 dos lotes descritos 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.

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 dos lotes ociosos descritos acima, representa a solução mais viável e estratégica para o município de Poço Fundo. A alienação desses bens imóveis permitirá a captação de recursos financeiros essenciais para implementar melhorias em diversos setores da cidade.

Poço Fundo, 28 de maio 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

Da 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 prolação 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, 28 de maio de 2025.

José Marcos Magalhães

Secretário Municipal de Administração e Fazenda