ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – SOLICITANTE(S)

Secretaria solicitante: Secretaria Municipal de Administração e Fazenda e Governo.

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. 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$ 159.516,00 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e dezesseis reais) aproximadamente, que será integralmente aplicada na realização de benfeitorias e/ou na execução de obras de infraestrutura prioritárias para a população, entre outros.

III – DA ANALISE DAS POSSÍVEIS ALTERNATIVAS

Temos como possíveis alternativas :
1) Deixar o lote sem nenhuma utilização
2) Vender diretamente ao interessado
3) Realizar um leilão público 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 terreno ocioso em investimento concreto 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

COMUNICADO

Comunico que o edital para o leilão de bem imóvel não será elaborado no momento, uma vez que o departamento jurídico enviará o projeto de lei para aprovação da Câmara Municipal. Quando o Departamento de Licitações receber a Lei para tal alienação, darei prosseguimento ao processo licitatório.

Poço Fundo, 04 de novembro de 2026

Patrícia Sarkís Carneiro Abrahão
Agente de Contratação

que são de grande importância para o crescimento sustentável da 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

Tendo em vista que foi definida que a melhor forma para a solução do problema, apresento o valor para a alienação do lote, o qual foi devidamente avaliado por Comissão instituída pela autoridade competente, com o valor global de arrecadação estimado de R$ 159.516,00 (cento e cinquenta e nove mil, quinhentos e dezesseis reais), conforme abaixo detalhado:

ANEXO I - Um lote de terreno, situado nesta cidade, á Rua Edmilson Ferreira Noronha, identificado como lote 02, com área de 295,40 m2, registrado no Cartório de Registro de Imóveis sob a matrícula n° 15.409.

Resultado final da avaliação: R$ 159.516,00

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

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.**

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.

VI – 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, 03 de novembro de 2026

José Marcos Magalhães
Secretário de Administração e Fazenda

Da Matriz de Risco

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 o item arrematado.

Poço Fundo, 03 de novembro de 2026

José Marcos Magalhães
Secretário de Administração e Fazenda