

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ETP Nº 12/25	Data da Elaboração: 03/09/2025
Órgão Requisitante: Gerência de Patrimônio – Secretaria Municipal de Gestão Pública Responsável pela elaboração: Leonardo Geraldo Machado	

1. DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Pará de Minas possui em seu patrimônio, 02 (duas) áreas de terreno equivalente a 5.000,00 m², cada uma, com benfeitorias, perfazendo o total de 10.000,00 m² averbadas (registradas) em duas matrículas. É importante ressaltar que as benfeitorias mencionadas não estão averbadas nas respectivas matrículas.

A alienação de imóveis inservíveis pelo município de Pará de Minas surge como uma necessidade premente, em resposta à realidade que o município enfrenta com relação à manutenção e à gestão de seus ativos imobiliários. Esses imóveis, atualmente sem utilidade, representam um ônus financeiro para a administração pública, exigindo recursos para conservação que poderiam ser redirecionados para áreas prioritárias, como saúde, educação e infraestrutura.

A análise da situação revela que o referido bem não está contribuindo efetivamente para o desenvolvimento social e econômico da cidade, enquanto sua manutenção gera custos desnecessários e impede um uso mais eficaz dos recursos públicos. A venda dos imóveis se justifica não apenas pela eliminação do ônus financeiro, mas também pela potencial reintegração desse capital em investimentos que possam beneficiar diretamente a população.

Adicionalmente, a alienação oferece a oportunidade de fomentar o mercado imobiliário local, gerando empregos e incrementando a arrecadação municipal através da realização de novos empreendimentos. Ao priorizar essa ação, o município fará uso eficiente de seus ativos, promovendo um ciclo positivo que pode resultar no incremento de serviços públicos e na melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

A relevância desta necessidade é ainda reforçada pelo princípio da boa gestão pública, que visa garantir a transparência e a responsabilidade nas ações governamentais. Por meio da alienação de imóveis que não trazem benefícios à coletividade, o município alinha suas ações ao interesse público, promovendo uma administração mais eficaz e voltada ao atendimento das demandas da população. Assim, a decisão de alienar o citado bem, deve ser compreendida como uma medida estratégica para o fortalecimento financeiro do município e para a busca por soluções que tragam retorno ao cidadão.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

A presente demanda não se encontra prevista no Plano de Contratações Anual (PCA), uma vez que não se trata de aquisição de bens, serviços ou contratações pela Administração, mas sim de procedimento de alienação de bens imóveis de propriedade do Município, nos termos do artigo 28, IV da Lei nº 14.133/21, Lei Municipal nº 7.122, de 18 de junho de 2025 e Decreto Municipal nº 13.168, de 13 de setembro de 2023.

O PCA tem como finalidade organizar e consolidar as necessidades de contratações de bens e serviços comuns, obras e serviços de engenharia, de modo a otimizar os processos de aquisição e garantir maior eficiência ao gasto público.

No entanto, o presente processo refere-se à venda de patrimônio público por meio de leilão, que não constitui obrigação de registro no PCA, por não representar aqui-

sição de itens ou contratação de serviços pela Administração, mas sim uma operação de desfazimento de ativo.

Assim, a ausência de previsão no PCA justifica-se pela natureza do objeto do certame, que não se enquadra no escopo da norma regulamentadora do Plano de Contratações.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderá participar do leilão qualquer interessado (pessoa física ou jurídica) ressaltando aqueles conforme abaixo:

Não será permitida a participação no certame de:

- a) Pessoa física ou jurídica que se encontre, ao tempo da licitação, impossibilitada de participar do certame em decorrência de sanção que lhe tenha sido imposta;
- b) Aquele que mantenha vínculo de natureza técnica, comercial, econômica, financeira, trabalhista ou civil com dirigente do órgão ou entidade contratante ou com o agente público que desempenhe função na licitação ou atue na fiscalização ou na gestão do contrato que desses seja cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau.
- c) Pessoa física ou jurídica que, nos 05 (cinco) anos anteriores à divulgação do edital, tenha sido condenada judicialmente, com trânsito em julgado, por exploração do trabalho infantil, por submissão de trabalhadores e condições análogas às de escravos ou por contação de adolescente nos casos varados pela legislação trabalhista.
- d) O participante (pessoa física ou jurídica), deverá obrigatoriamente comprovar a regularidade junto a Seguridade Social, nos termos do artigo 195, §3º da Constituição Federal.

4. DA ESTIMATIVA DE QUANTIDADE

Trata-se de dois imóveis, conforme segue abaixo:

- a) Imóvel de Matrícula nº 5.185: área de terreno nº 07, quadra A, lugar denominado Chácara Dom Bosco, medindo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), medindo de frente 40,00 (quarenta) metros para rua sem denominação oficial, fundos 40,00 (quarenta) metros para outra sem denominação oficial, lateral direita 125,00 (cento e vinte e cinco) metros com a chácara de nº 06 (seis), lateral esquerda 125,00 (cento e vinte e cinco) metros com a chácara de nº 08 (oito), sendo a área aproximada.
- b) Imóvel de Matrícula nº 5.184: área de terreno nº 06, quadra A, lugar denominado Chácara Dom Bosco, medindo 5.000,00 m² (cinco mil metros quadrados), medindo de frente 40,00 (quarenta) metros para rua sem denominação oficial, fundos 40 (quarenta) metros para outra sem denominação oficial, lateral direita 125,00 (cento e vinte e cinco) metros com a chácara de nº 05 (cinco), lateral esquerda 125,00 (cento e vinte e cinco) metros com a chácara de nº 07 (sete), sendo a área aproximada.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a alienação do imóvel, foram consideradas modalidades como o Leilão Público e a Parceria Público-Privada ou concessão.

O Leilão Público apresenta as seguintes características como vantagens:

- Transparência e competitividade na venda, atraindo um grande número de interessados.
- Possibilidade de obtenção de preços superiores ao valor de mercado, dependendo da demanda.

- Processo relativamente rápido, em compara o a outras modalidades de venda.

O Leilão Público apresenta os seguintes características como desvantagens:

- Requer uma prepara o e divulga o adequada, possivelmente gerando custos com marketing.
- Não garante a venda dos imóveis, dependendo do interesse do público.
- Pode haver custos associados   realiza o do leilão, como honorários de leiloeiro.

A Parceria Público-Privada (PPP) ou concessão apresenta os seguintes características como vantagens:

- Potencial para atrair investimentos privados significativos para reabilita o e utiliza o dos imóveis em projetos desenvolvimentistas.
- Compartilhamento de riscos entre o setor público e privado.
- Possibilidade de gera o de receita contínua para o município por meio de concessões.

A Parceria Público-Privada (PPP) ou concessão apresenta os seguintes características como desvantagens:

- Necessidade de um processo complexo de elabora o de contrato e regula o, aumentando o tempo de implementa o.
- Riscos jurídicos e financeiros, especialmente se o parceiro privado não tiver capacidade de execu o.
- Alta dependência do sucesso do parceiro privado, podendo comprometer os objetivos públicos se mal alinhados.

Conclui-se que, para o momento, a escolha mais apropriada   a aliena o dos imóveis, por meio de leilão e fundamenta-se em uma série de aspectos técnicos e operacionais que evidenciam sua eficácia e eficiência. Em primeiro lugar, o leilão se destaca pela transparência no processo de venda, permitindo que diversos interes-

sados apresentem seus lances em um ambiente competitivo. Essa competição tende a maximizar o valor final obtido pela venda dos imóveis, visto que os potenciais compradores têm a oportunidade de oferecer preços superiores, refletindo o valor de mercado real dos bens.

Do ponto de vista técnico, o leilão possui um desempenho eficaz na conversão rápida dos ativos imobiliários em recursos financeiros. A implementação deste método é simplificada, uma vez que existem plataformas eletrônicas já consolidadas que podem ser utilizadas para agilizar o processo, reduzindo custos e tempo dispendido. Além disso, essas plataformas garantem a segurança das transações e a integridade das informações, promovendo um ambiente de confiança tanto para o município quanto para os compradores.

Em relação aos benefícios operacionais, o leilão apresenta uma estrutura de suporte que pode ser facilmente escalada. O município pode contar com a experiência de leiloeiros experientes do próprio quadro de servidores, mas sendo necessário, poderá contratar leiloeiro oficial para gerenciar o evento, oferecendo apoio integral durante todo o processo.

Sob a perspectiva econômica, a escolha do leilão traz um custo-benefício extremamente favorável ao município. Ao transformar ativos depreciados em dinheiro, o Município poderá destinar esses recursos a projetos e investimentos prioritários que necessitam de financiamento. A expectativa é que a receita gerada por meio do leilão supere significativamente os custos envolvidos com a promoção e execução do evento, contribuindo assim para uma recuperação financeira eficiente. Além disso, a rapidez do processo permite uma melhor movimentação do capital público, evitando que imóveis ociosos permaneçam com custos de manutenção, e outras despesas associadas que poderiam ser alocadas em áreas mais produtivas e benéficas para a população.

Por fim, a adequação desta abordagem aos interesses públicos é clara, pois a solução do leilão não só garante uma forma justa e igualitária de vender os imóveis, mas também promove uma gestão mais eficiente dos recursos municipais. A operação é

realizada de maneira a assegurar que todos os interessados tenham iguais oportunidades de aquisição, respeitando assim os princípios da administração pública. Assim, o leilão se configura como uma solução assertiva e alinhada aos objetivos de otimização dos recursos públicos, alinhando eficiência, viabilidade e retorno esperado, em benefício da coletividade.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO

Conforme laudo emitido pela comissão permanente de avaliação, instituída por meio da Portaria de nº 19.292/2022, os imóveis encontram-se avaliados no valor de R\$ 2.830.349,33 (dois milhões, oitocentos e trinta mil, trezentos e quarenta e nove reais e trinta e três centavos), conforme segue detalhamento abaixo:

ITEM	ÁREA	QUADRA	NÚMERO DA MATRÍCULA	VALOR
01	07	A	5.185, Livro 2-S,Folha 162	R\$ 1.000,000,00
02	06	A	5.184, Livro 2-S,Folha 161	R\$ 1.000,000,00
03	-	-	Benfeitorias	R\$ 830.349,33
VALOR TOTAL MÍNIMO PARA LANCE				R\$ 2.830.349,33

A avaliação foi realizada separadamente, diante da existência de dois registros e para melhor entendimento dos valores, uma vez que os imóveis são contíguos e anteriormente eram utilizados como clube de recreação dos servidores municipais, onde foram construídas muitas benfeitorias.

A alienação isolada poderia ocasionar desvalorização patrimonial, em razão das benfeitorias existentes e da interdependência física e funcional das áreas, comprometendo o interesse público de obtenção da melhor proposta no certame.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na realização de alienação, por meio de leilão público, de dois imóveis de propriedade do Município, situados em área anteriormente destinada ao clube de recreação dos servidores municipais. Os bens serão ofertados de forma conjunta, tendo em vista que a venda isolada poderá acarretar desvalorização patrimonial, em razão das benfeitorias existentes e da integração funcional entre os terrenos.

O certame será conduzido de acordo com as disposições da Lei nº 14.133/2021, sendo adotado o leilão como modalidade de licitação apropriada para alienação de bens imóveis, garantindo a observância dos princípios da legalidade, publicidade, isonomia e obtenção da proposta mais vantajosa.

A execução da solução envolve:

- Divulgação ampla do certame, por meio do Diário Oficial e meios eletrônicos, garantindo transparência e alcance ao maior número possível de interessados.
- Realização do leilão em sessão pública, em meio eletrônico, assegurando competitividade e celeridade ao processo.

Dessa forma, a solução adotada permitirá à Administração promover o desfazimento do ativo patrimonial de forma eficiente, transparente e vantajosa, atendendo ao interesse público na alienação conjunta dos imóveis e na arrecadação de recursos para o Município.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO

Não será adotado o parcelamento, uma vez que a alienação isolada poderia ocasionar desvalorização patrimonial, em razão das benfeitorias existentes e da interde-

pendência física e funcional das áreas, comprometendo o interesse público de obtenção da melhor proposta no certame.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização do presente leilão público, espera-se alcançar resultados que assegurem a adequada gestão do patrimônio público municipal, destacando-se:

- Obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, mediante processo competitivo e transparente, de acordo com os princípios previstos na Lei nº 14.133/2021;
- Alienação conjunta dos dois imóveis anteriormente destinados ao clube de recreação dos servidores municipais, evitando desvalorização decorrente de eventual venda separada e garantindo a preservação do valor patrimonial;
- Arrecadação de recursos financeiros para o Município, que poderão ser aplicados em áreas prioritárias da gestão pública, contribuindo para a melhoria dos serviços oferecidos à coletividade;
- Racionalização da gestão patrimonial, com a transferência de bens que não mais atendem ao interesse público direto, promovendo o adequado desfazimento de ativos improdutivos.

Assim, o resultado esperado é a concretização da alienação de forma vantajosa, segura e eficiente, conciliando a preservação do interesse público com a arrecadação de receitas e a gestão racional do patrimônio municipal.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Não foram vislumbradas providências a serem adotadas por parte do município para a realização da licitação, uma vez que as providências prévias já foram concretizadas, como publicação de Lei autorizativa e avaliação dos imóveis.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não foram vislumbradas contratações correlatas e interdependentes para a realização da licitação.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

O processo de leilão público refere-se à alienação de dois imóveis contíguos anteriormente utilizados como clube de recreação dos servidores municipais e não implicando intervenções físicas diretas ou novas obras por parte da Administração.

Dessa forma, não se identificam impactos ambientais decorrentes da realização do leilão em si, uma vez que se trata de operação patrimonial de transferência de domínio.

Entretanto, considerando o princípio da precaução e a necessidade de proteção ambiental, é importante o adquirente respeitar e observar:

- O cumprimento da legislação urbanística e ambiental vigente.
- A obtenção das licenças e autorizações necessárias, caso pretenda realizar obras, reformas ou mudanças de uso.

- A preservação das condições ambientais existentes até que haja regular aprovação dos órgãos competentes para eventual novo aproveitamento da área (se houver).

Assim, garante-se que eventuais impactos ambientais futuros sejam prevenidos ou mitigados, assegurando que a utilização dos imóveis ocorra em conformidade com as normas legais e em benefício da coletividade.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

As análises iniciais demonstraram que a solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos declarar que a realização do Processo Licitatório de Leilão é plenamente viável.

Pará de Minas, 03 de setembro de 2025.

Leonardo Geraldo Machado
Gerência de Patrimônio

Assinantes

Veracidade do documento

Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

8MO**3GZ****K0L****Y52**