



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

1. DESCRIÇÃO DO OBJETO E DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1. O presente Estudo tem por objeto a alienação de bem imóvel, de propriedade do Município de Patrocínio/MG, em conformidade com a Lei Municipal nº 5.848, de 17 de outubro de 2025, e demais dispositivos aplicáveis da Lei Federal nº 14.133/2021, que institui normas gerais de licitações e contratos administrativos.

1.2. O objeto consiste em um imóvel urbano, localizado no setor 43, quadra 004, lote 0400, com área total de 11.335,33 m² (onze mil, trezentos e trinta e cinco metros quadrados e trinta e três décimos quadrados), de forma irregular, situado às margens da BR-365, no perímetro urbano do Município de Patrocínio/MG.

1.3. A presente alienação está fundamentada no interesse público, tendo em vista que o imóvel encontra-se classificado como à Administração, e sua alienação visa impulsionar o desenvolvimento econômico local, em consonância com o princípio da eficiência e com os objetivos da Lei nº 14.133/2021, especialmente no que se refere à promoção do desenvolvimento nacional sustentável (art. 11, inciso IV).

1.4 A Administração Municipal, comprometida com uma política ativa de fomento ao desenvolvimento econômico e social, busca estimular a diversificação e o fortalecimento da base produtiva local, mediante a criação de condições favoráveis à instalação, ampliação e consolidação de empreendimentos industriais e comerciais. Tal iniciativa objetiva atrair investimentos privados, gerar emprego e renda e incentivar o empreendedorismo, contribuindo para o crescimento sustentável do Município de Patrocínio MG.

1.5 Além disso, o processo de alienação observa os princípios da transparência, legalidade, economicidade e competitividade, permitindo que interessados em empreender participem de forma isonômica, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021, assegurando que o patrimônio público seja utilizado de maneira eficiente e socialmente proveitosa, em benefício direto da comunidade Patrocínense.





Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



2. PREVISÃO NO PCA.

2.1. Embora não haja previsão no Plano de Contratações Anual (PCA), em razão de o referido instrumento não ter sido elaborado para o exercício em curso, existe autorização legislativa para alienação do bem imóvel conforme dispõe a Lei municipal nº 5.848/2025. Tal medida tem por objetivo promover a racionalização do patrimônio público e viabilizar a ampliação dos investimentos no Município.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO.

3.1. Poderão participar do processo licitatório, na modalidade leilão eletrônico, quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

3.2. O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.

3.3. Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, sendo que o usuário será responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

3.4. É obrigação do arrematante, apresentar, no prazo de até 12 (doze) meses contados da data da homologação, o projeto de construção do empreendimento à Secretaria Municipal de Urbanismo.

3.4.1. Os projetos deverão observar integralmente as diretrizes e exigências estabelecidas no Plano Diretor Municipal, especialmente aquelas relacionadas ao uso e à ocupação de áreas destinadas a fins industriais.

3.6. É obrigação do arrematante, efetivar as obras no prazo de 24(vinte e quatro) meses contados da arrematação.

3.7 O pagamento mínimo de 35% (trinta e cinco por cento) á vista, no ato próprio definido no edital. Possibilidade de parcelamento do saldo remanescente em até 12(doz) parcelas iguais, mensais e sucessivas;

3.8. É de responsabilidade do arrematante pelo pagamento dos tributos, taxas, emolumentos notariais e demais despesas decorrentes da lavratura e registro dos atos, os quais deverão ser realizados no prazo Máximo de 30(trinta) dias após a homologação da arrematação.

3.9. Reversão automática do imóvel ao patrimônio público, independentemente de indenização, em caso de descumprimento de quaisquer das obrigações previstas, devendo tal cláusula resolutive constar expressamente da escritura publica e ser averbada na matrícula do imóvel.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

4.1. Os quantitativos e informações relativas ao bem foram devidamente analisados e previamente autorizados pelo gestor responsável da Unidade Administrativa Requisitante e em conformidade com a Lei Municipal nº 5.848, de 17 de outubro de 2025, que autoriza a venda do referido bem.

Quantidade	DESCRIPTIVO
1	IMÓVEL URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 0400, QUADRA 004, SETOR 43. ÁREA TOTAL 11.335,33M²

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO.

5.1 Não se aplica.

5.2 Em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da Lei Municipal nº 5.848/2025, que autoriza o poder público a alienar imóvel pertencente ao patrimônio municipal.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO.

6.1 Conforme Laudo de Avaliação de nº 042/2025

VALOR INICIAL MÍNIMO	DESCRIPTIVO
\$1.870.329,45	IMÓVEL URBANO CONSTITUÍDO PELO LOTE 0400, QUADRA 004, SETOR 43.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.

7.1. Nos termos da Lei nº 14.133/2021, a alienação de bens públicos deverá ser realizada por meio de processo licitatório na modalidade Leilão, conforme definido no inciso XL do art. 6º da referida norma. Tal dispositivo vincula a Administração Pública à utilização dessa modalidade específica quando o objeto for a alienação de bens móveis ou imóveis.

7.2. Dessa forma, considerando as características do objeto descrito e as justificativas apresentadas no item referente ao levantamento de mercado deste Estudo Técnico Preliminar, a alienação do objeto será realizada por meio de Leilão Eletrônico, modalidade que assegura maior publicidade, competitividade e eficiência ao procedimento.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO.

8.1. O parcelamento não se aplica ao presente procedimento, uma vez que se trata de um único item, referente à alienação de bem imóvel específico, e a modalidade de licitação é o leilão público, que tem por critério de julgamento o maior lance ofertado. Assim, a condução do certame de forma única e indivisível assegura a economicidade, a competitividade e a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021.

8.2. Nos termos do **art. 4º da Lei nº 14.133/2021**, a Administração deve observar os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, assegurando que a licitação atenda ao interesse público. Adicionalmente, a Lei Complementar nº 123/2006, em seu art. 48, I, prevê a possibilidade de preferência para Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP) em contratações públicas.

No entanto, considerando que o presente certame se refere à venda de um único imóvel urbano, não há viabilidade técnica ou econômica em restringir a participação exclusivamente a ME/EPP, uma vez que:

- O objeto da licitação consiste na alienação de item único, exigindo capacidade financeira e operacional compatível com a aquisição integral;
- A limitação de participação poderia reduzir a competitividade do certame, prejudicando a obtenção da melhor proposta para o erário;
- A medida visa assegurar eficiência, economicidade e transparência, permitindo ampla concorrência entre todos os interessados.

Dessa forma, fica justificada a dispensa de tratamento exclusivo a ME/EPP, garantindo-se a observância dos princípios legais e o interesse público na maximização do retorno financeiro ao Município.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.

9.1 A Administração Municipal, alinhada a uma política de fomento ao desenvolvimento econômico e social, pretende, por meio desta medida, estimular a diversificação e o fortalecimento da base produtiva local. Busca-se, assim, criar condições favoráveis à instalação, ampliação e consolidação de empreendimentos industriais e comerciais, promovendo o aproveitamento racional do patrimônio público e a dinamização da economia municipal.



Prefeitura Municipal de Patrocínio Estado de Minas Gerais



Com essa ação, espera-se atrair investimentos privados, impulsionar a geração de emprego e renda, incentivar o empreendedorismo e contribuir para o desenvolvimento sustentável e equilibrado do Município de Patrocínio/MG.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO.

10.1. O Município deverá realizar a designação de um leiloeiro público.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

11.1. Não há contratação correlata.

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS.

12.1. Considerando que o imóvel objeto do leilão será destinado à instalação de empreendimentos privados dos setores industriais é possível que haja impactos ambientais associados às atividades a serem desenvolvidas, sobretudo no caso de operações industriais ou com potencial uso intensivo de recursos naturais. No entanto, esses impactos não decorrem diretamente da alienação em si, mas sim das atividades futuras dos empreendedores, cujos projetos serão objeto de controle e licenciamento pelos órgãos competentes Municipais, conforme a legislação vigente.

12.2. Caberá ao Município, por meio dos órgãos de fiscalização, acompanhar a construção/instalação e o funcionamento dos empreendimentos, solicitando, quando necessário, a apresentação das licenças ambientais exigíveis e a comprovação de atendimento às normas ambientais aplicáveis.

Dessa forma, os possíveis impactos ambientais serão tratados de forma preventiva, orientadora e integrados à política de desenvolvimento sustentável adotada pelo Município.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO.

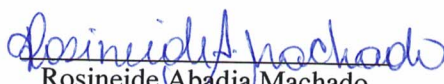
13.1. Os estudos preliminares evidenciaram que a forma de contratação que maximiza a probabilidade do alcance dos resultados pretendidos em observância aos princípios da economicidade, eficácia e eficiência apresenta-se por meio de realização de Licitação na modalidade LEILÃO, declarando viável esta contratação. Diante do exposto, DECLARAMOS SER VIÁVEL a contratação pretendida.



Prefeitura Municipal de Patrocínio
Estado de Minas Gerais



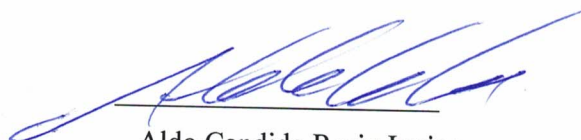
Patrocínio, 29 de outubro de 2025.


Rosineide Abadia Machado
Planejamento
Matrícula: 4576

APROVAÇÃO DO ESTUDO TECNICO PRELIMINAR:

OBJETIVO: Este Estudo Técnico Preliminar tem como estudo a alienação de bem imóvel por meio de leilão, conforme condições e exigências estabelecidas.

Considerando que o estudo contempla elementos suficientes para a adequada caracterização dos objetos a serem contratados, aprovo o referido documento.


Aldo Candido Roriz Junior
Secretário Municipal de Administração

112