

ESTUDO TÉCNICO

PRELIMINAR





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)

ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PÚBLICOS - LEILÃO PÚBLICO

Leilão Público nº 01/2026

1. OBJETO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto examinar a viabilidade técnica, jurídica e administrativa da alienação, mediante leilão público, de 5 (cinco) bens imóveis pertencentes ao patrimônio do Município de Matupá/MT, situados na Zona Industrial 006 (ZI-006), Quadra 01, conforme relação constante do item 3 deste Estudo, todos autorizados pela Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026.

1.2. Órgão Responsável: Município de Matupá/MT, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no CNPJ nº 24.772.188/0001-54, por intermédio da Secretaria Municipal de Administração, nos termos do art. 35 da Lei Municipal nº 1.582/2025, que atribui ao Departamento de Patrimônio, vinculado àquela Secretaria, a competência para coordenar o processo de alienação de bens sem utilidade administrativa.

1.3. Os imóveis discriminados constituem lotes vazios, sem benfeitorias, integrantes do corredor industrial do Município, sem destinação ou uso público atual, circunstância que gera à Administração Municipal custos de manutenção, vigilância e conservação sem a correspondente contrapartida de utilidade administrativa.

1.4. A destinação dos imóveis à alienação atende ao interesse público municipal, na medida em que converte ativos imobilizados e ociosos em recursos financeiros a serem aplicados, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026, em despesas de capital, notadamente na pavimentação asfáltica e Programas habitacionais.

1.5. Os imóveis destinam-se, exclusivamente, a fins industriais, por se situarem na Zona Industrial 006 (ZI-006), conforme zoneamento estabelecido na legislação municipal de uso e ocupação do solo.

2. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E MODALIDADE

2.1. A presente alienação rege-se pelos seguintes diplomas legais:

a) Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (Lei de Licitações e Contratos), especialmente





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

o art. 76, inciso I, que disciplina a alienação de bens imóveis da Administração Pública mediante avaliação prévia, autorização legislativa e licitação na modalidade leilão eletrônico;

b) Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026, que autoriza especificamente o Poder Executivo Municipal a promover o leilão dos 5 (cinco) imóveis ora tratados;

c) Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), especialmente o art. 44, quanto à destinação das receitas de capital;

d) Lei Municipal nº 1.582/2025 (Estrutura Administrativa do Município de Matupá/MT), especialmente o art. 35, que atribui ao Departamento de Patrimônio a coordenação do processo de alienação de bens patrimoniais.

2.2. Modalidade: Leilão Público Eletrônico, do tipo maior lance, realizado de forma individualizada para cada um dos 5 (cinco) imóveis, nos termos do item 8 deste Estudo.

3. LEVANTAMENTO E ESPECIFICAÇÃO DOS BENS

3.1. Os bens imóveis objeto da presente alienação são terrenos sem benfeitorias, situados na Zona Industrial 006 (ZI-006), Quadra 01, do Município de Matupá/MT, identificados, descritos e avaliados conforme quadro a seguir, elaborado com base nos Laudos de Avaliação Técnica emitidos por Elaine Cristina R. C. de Resende Serviços de Engenharia Ltda. (CNPJ 47.799.315/0001-04), sob responsabilidade técnica de Elaine Cristina Rocha Conceição de Resende, CREA PR-114918/D, e Julia Gabriely Camacho Godoy, CAU/BR A244858-0, datados de 11 de agosto de 2026, mediante Método Comparativo Direto de Dados de Mercado:

Matrícula	Endereço / Localização	Inscrição Imobiliária	Área do Terreno	Valor de Avaliação
1.555	Rua 02, s/n, Lote 05, Quadra 01, ZI-006 - Zona Industrial	001.026.00001.00005.001 (Cód. 6844)	8.700,00 m²	R\$ 1.690.000,00
2.131	Avenida Central, s/n, Lote 09, Quadra 01, ZI-006 - Zona Industrial	001.026.00001.00009.001 (Cód. 6848)	17.400,00 m²	R\$ 3.060.000,00
208	Avenida Central, nº 108, Lote 08, Quadra 01, ZI-006 - Zona Industrial	001.026.00001.00008.001 (Cód. 6847)	21.719,10 m²	R\$ 3.490.000,00
5.418	Avenida Central, nº 110-A, Lote 10-A, Quadra 01, ZI-006 - Zona Industrial	001.026.00001.0010A.001 (Cód. 6850)	8.700,00 m²	R\$ 1.870.000,00
5.419	Avenida Central, s/n, Lote 10-B, Quadra 01, ZI-006 - Zona Industrial	001.026.00001.0010B.001 (Cód. 6849)	8.700,00 m²	R\$ 1.870.000,00
TOTAL			65.219,10 m²	R\$ 11.980.000,00

3.2. Nota de Titulação: Os imóveis de Matrículas nºs 208, 2.131 e 1.555, anteriormente doados pelo Município, retornaram ao patrimônio público por via judicial devido ao descumprimento





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

de condições resolutivas, com nulidade e reversão patrimonial formalizadas em 2024 perante o Cartório do 1º Ofício de Matupá. Por sua vez, ressalta-se que os imóveis de Matrículas nºs 5.418 e 5.419 sempre permaneceram integrados ao patrimônio da Prefeitura.

3.3. Os imóveis serão alienados no estado de conservação, ocupação e titulação em que se encontram, em caráter *ad corpus*, sendo as áreas e dimensões constantes das matrículas de caráter secundário e meramente enunciativas.

3.4. Previamente à publicação do Edital, a Secretaria Municipal de Administração disponibilizará certidões de inteiro teor atualizadas das matrículas imobiliárias dos 5 (cinco) imóveis, de modo a mitigar eventuais embaraços judiciais quanto à posse ou à demarcação dos lotes.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1. Não há requisitos de sustentabilidade ambiental aplicáveis à presente alienação, por se tratar de terrenos urbanos sem benfeitorias e sem restrição ambiental ou urbanística conhecida.

4.2. Exige-se que o valor de arrematação de cada imóvel não seja inferior ao respectivo valor de avaliação técnica constante do item 3.1, nos termos do art. 5º, caput, da Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026.

4.3. Os encargos tributários, cartorários e de registro decorrentes da transferência de propriedade dos imóveis alienados, incluindo taxas, emolumentos, impostos (inclusive ITBI) e demais despesas correlatas, correrão por conta exclusiva do arrematante, nos termos do art. 9º da Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026.

4.4. Os imóveis objeto do presente certame destinam-se, exclusivamente, a fins industriais, por se encontrarem situados na Zona Industrial 006 (ZI-006) do Município de Matupá/MT, sendo vedada, pelo adquirente, qualquer utilização, edificação ou empreendimento em desacordo com o zoneamento e uso do solo estabelecido para a referida zona na legislação municipal.

4.5. É expressamente vedado ao arrematante alienar, ceder, transferir ou por qualquer forma negociar o imóvel arrematado, no todo ou em parte, antes da quitação integral do respectivo preço, sob pena de nulidade do ato e das sanções administrativas, cíveis e penais cabíveis.

4.6. Não haverá, no presente certame, direito de preferência de qualquer natureza em favor de terceiros, devendo prevalecer, para cada imóvel, exclusivamente o critério do maior lance validamente ofertado e homologado.





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS DE ALIENAÇÃO

5.1. Nos termos do art. 76 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e da legislação civil aplicável aos bens públicos dominicais, foram consideradas as seguintes hipóteses legais de alienação de bens imóveis públicos:

a) Leilão presencial: modalidade tradicional, conduzida por leiloeiro oficial em sessão física, com lances verbais; apresenta menor alcance de público e maiores custos logísticos de deslocamento e segurança;

b) Leilão eletrônico (online): modalidade preferencial nos termos do art. 76, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, realizada por meio de plataforma eletrônica, com ampliação do universo de licitantes, redução de custos operacionais e maior transparência e rastreabilidade dos lances ofertados;

c) Venda direta mediante prévia avaliação e justificativa (dispensa/inexigibilidade em hipóteses legais restritas): modalidade excepcional, cabível apenas nas hipóteses taxativamente previstas em lei (v.g. doação com encargo, permuta), inaplicável ao caso concreto, em que se busca a maior competitividade e o maior retorno financeiro ao Erário;

d) Concorrência: modalidade licitatória geral, de maior formalismo e prazo, não vocacionada especificamente à alienação de bens, sendo o leilão o instrumento legal específico para tal finalidade (art. 76, I, da Lei nº 14.133/2021).

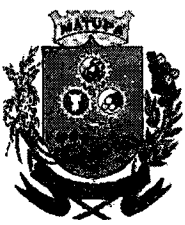
5.2. Diante do cotejo das alternativas legais, a Administração Municipal opta pela modalidade Leilão Público Eletrônico (online), por conferir maior publicidade, competitividade, economicidade e celeridade ao certame, em plena consonância com a preferência legal estabelecida pelo art. 76, § 1º, inciso II, da Lei nº 14.133/2021.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1. A solução consiste na realização de Leilão Público Eletrônico, do tipo maior lance, para alienação individualizada dos 5 (cinco) imóveis discriminados no item 3.1, com ampla divulgação nos Diários Oficiais dos Municípios, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial do Município.

6.2. Serão sugeridos lances em valores fixos e sucessivos de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), somados ao último lance ofertado ou ao valor inicial de cada imóvel, de modo a conferir





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

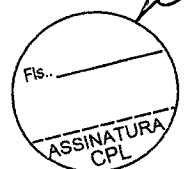
objetividade, celeridade e previsibilidade ao procedimento, evitando-se tumulto e embaraço na condução da sessão pública.

6.3. O pagamento dos imóveis arrematados poderá ser realizado à vista, com desconto de até 20% (vinte por cento), ou parcelado em até 12 (doze) vezes, com desconto de até 10% (dez por cento), ou em até 24 (vinte e quatro) vezes, com correção monetária pelo INPC, vedada, em qualquer hipótese, a redução do valor abaixo do respectivo valor mínimo de avaliação, nos termos do parágrafo único do art. 5º da Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026.

6.4. Do sinal e da forma de quitação: O arrematante deverá efetuar o pagamento de sinal correspondente a 5% (cinco por cento) do valor arrematado, no prazo de até 2 (duas) horas, contadas da homologação do certame pelo Prefeito Municipal, independentemente da forma de pagamento escolhida (à vista ou parcelada). O saldo remanescente de 95% (noventa e cinco por cento) do valor arrematado será quitado: (i) em até 72 (setenta e duas) horas, contadas do pagamento do sinal, mediante Documento de Arrecadação Municipal - DAM, na hipótese de pagamento à vista; ou (ii) em 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) parcelas, também mediante DAM, conforme a opção exercida pelo arrematante, vencendo-se a primeira parcela em 30 (trinta) dias corridos a contar da data do arremate, isto é, no mesmo dia do pagamento do sinal, na hipótese de pagamento parcelado.

6.5. O sinal de que trata este instrumento, exclusivamente ele, será pago mediante transferência bancária, TED ou PIX, diretamente da conta do(a) arrematante para a conta de titularidade do MUNICÍPIO: Banco do Brasil, Agência nº 3931-4, Conta Corrente nº 6.100-X, de titularidade da Prefeitura Municipal de Matupá/MT. O saldo remanescente de 95% (noventa e cinco por cento), seja pago à vista em até 72 (setenta e duas) horas, seja parcelado em 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) vezes, será quitado exclusivamente mediante Documento de Arrecadação Municipal - DAM, não se admitindo, para o saldo, pagamento por transferência bancária, TED ou PIX.

6.6. Os imóveis serão leiloados de forma individualizada e sucessiva, um a um - leiloando-se primeiramente um imóvel, e, encerrada sua disputa, passando-se ao seguinte, e assim sucessivamente até o encerramento da sessão -, não se admitindo a reunião de quaisquer dos 5 (cinco) imóveis em lote único, tendo em vista que a unificação poderia não se mostrar atrativa aos licitantes, seja em razão da disparidade de tamanho e localização de cada imóvel, seja em razão do elevado valor conjunto resultante da soma dos lotes, circunstância que poderia





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

inviabilizar economicamente a formulação de lances e reduzir a competitividade do certame.

7. DO CREDENCIAMENTO NO SISTEMA ELETRÔNICO

7.1. O interessado deverá promover seu credenciamento no sistema BLL Leilões (plataforma www.bll.org.br), mediante cadastro prévio, fornecimento de dados pessoais ou empresariais verdadeiros e obtenção de login e senha pessoal e intransferível, os quais viabilizarão sua participação na sessão pública de lances.

7.2. O credenciamento no sistema eletrônico implica a responsabilidade legal do interessado ou de seu representante legal e a presunção de sua capacidade técnica para realização das transações inerentes ao leilão eletrônico, respondendo o credenciado por todas as consequências e transações efetuadas em seu nome, assumindo como firmes e verdadeiras suas propostas e lances.

7.3. É de responsabilidade exclusiva do usuário credenciado o acompanhamento das operações no sistema eletrônico durante a sessão pública do leilão, arcando com os ônus decorrentes da perda de negócios diante da inobservância de mensagens emitidas pelo sistema ou de sua desconexão.

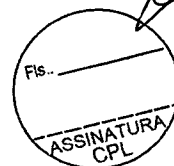
7.4. Qualquer dúvida em relação ao acesso à plataforma poderá ser esclarecida por meio dos canais de atendimento por ela disponibilizados ou por contato com o(a) Leiloeiro(a), cabendo ao interessado comunicar imediatamente ao provedor do sistema eventual desconformidade de seu cadastro.

7.5. A participação no leilão dar-se-á por meio da digitação da senha pessoal e intransferível do interessado credenciado e subsequente encaminhamento dos lances, em campo próprio da tela do sistema eletrônico, sendo de exclusiva responsabilidade do usuário sua correta utilização.

8. DO PROCEDIMENTO DA SESSÃO DE LANCES

8.1. As propostas iniciais e os lances subsequentes serão registrados no sistema eletrônico exclusivamente por meio de acesso identificado do interessado credenciado, sendo o incremento sugerido de valor o estabelecido no item pertinente deste Edital.

8.2. As declarações prestadas pelo interessado no ato do cadastro e do envio de lances no sistema eletrônico têm caráter de declaração de vontade e de veracidade das informações, não substituindo, todavia, o registro cadastral e a apresentação dos documentos de habilitação exigidos neste Edital.





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

8.3. O sistema eletrônico ficará acessível aos interessados durante todo o período de disputa de cada imóvel; em caso de desconexão do sistema por período superior a 10 (dez) minutos na etapa de lances, a sessão será suspensa e retomada, sempre que possível, a partir do momento em que foi interrompida, mediante aviso aos interessados.

8.4. Encerrada a etapa de lances de cada imóvel, o sistema eletrônico promoverá a classificação dos licitantes em ordem decrescente de valores, sendo declarado vencedor aquele que houver ofertado o maior lance, desde que igual ou superior ao valor mínimo de avaliação.

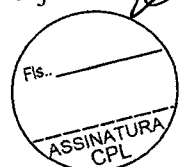
8.5. Compete ao(à) Leiloeiro(a), no julgamento da proposta vencedora, verificar sua conformidade com os requisitos estabelecidos neste Edital, podendo negociar condições mais vantajosas com o primeiro colocado, registrando-se em Ata o resultado da negociação; frustrada essa negociação, poderá negociar com os demais licitantes classificados, na ordem de classificação.

8.6. Caso determinado imóvel não receba lances (leilão deserto) ou os lances ofertados não atinjam o valor mínimo de avaliação (leilão fracassado), a Administração poderá determinar a realização de novo procedimento (segunda praça), em data a ser oportunamente designada e divulgada nos mesmos canais de publicidade do certame original, não se admitindo a reabertura do mesmo procedimento já encerrado.

9. DA CONVOCAÇÃO DO SEGUNDO COLOCADO E DO PRAZO PEREMPTÓRIO DE PAGAMENTO

9.1. Caso o primeiro colocado descumpra qualquer regra editalícia - inclusive o não pagamento do sinal no prazo pertinente, a recusa em assinar a Carta de Arrematação ou o Contrato de Compra e Venda, ou o inadimplemento do prazo peremptório de pagamento de que trata este instrumento -, o Município convocará o segundo colocado na ordem de classificação de lances daquele imóvel para, querendo, assinar a Carta de Arrematação e o Contrato de Compra e Venda, nas mesmas condições da proposta do primeiro colocado, e assim sucessivamente em relação aos demais classificados, sem prejuízo das sanções aplicáveis ao licitante desistente ou inadimplente.

9.2. Fica fixado o prazo peremptório de até 10 (dez) dias corridos, contados da assinatura do Contrato de Compra e Venda, para a integral quitação do preço do imóvel arrematado, ressalvado o parcelamento em 12 (doze) ou 24 (vinte e quatro) vezes de que trata este instrumento. O descumprimento desse prazo, nas hipóteses em que aplicável, ensejará a





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

rescisão imediata do ajuste, com perda do sinal e das garantias prestadas, aplicação de multa punitiva de até 20% (vinte por cento) do valor do lance arrematado, e o chamamento do segundo colocado, na forma prevista neste instrumento.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. O valor total estimado dos 5 (cinco) imóveis objeto do leilão é de R\$ 11.980.000,00, correspondente à soma dos valores mínimos apurados nos Laudos de Avaliação Técnica referidos no item 3.1, os quais constituirão o preço mínimo de arrematação de cada bem, vedada a alienação por valor inferior.

11. JUSTIFICATIVA PARA A INDIVIDUALIZAÇÃO DO OBJETO

11.1. Os imóveis serão leiloados de forma individualizada e sucessiva, um a um - leiloando-se primeiramente um imóvel, e, encerrada sua disputa, passando-se ao seguinte, e assim sucessivamente até o encerramento da sessão -, não se admitindo a reunião dos 5 (cinco) imóveis em lote único, tendo em vista que a unificação poderia não se mostrar atrativa aos licitantes, seja em razão da disparidade de tamanho e localização de cada imóvel, seja em razão do elevado valor conjunto resultante da soma dos lotes, circunstância que poderia inviabilizar economicamente a formulação de lances e reduzir a competitividade do certame.

12. RESULTADOS PRETENDIDOS

12.1. Alienação dos 5 (cinco) bens imóveis, nos termos da Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026;

12.2. Arrecadação de, no mínimo, R\$ 11.980.000,00, destinados, nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 1.655, de 8 de setembro de 2026, à pavimentação asfáltica e a Programas habitacionais.

13. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À ALIENAÇÃO

13.1. Elaboração e aprovação da Justificativa de Preço, da Matriz de Gerenciamento de Riscos, do Termo de Referência e do Edital de Leilão pela Secretaria Municipal de Administração;

13.2. Publicação do Edital nos Diários Oficiais dos Municípios, no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) e no sítio eletrônico oficial do Município;

13.3. Cadastro dos imóveis na plataforma eletrônica de leilões, com identificação individualizada de cada lote e respectivas imagens;





Estado de Mato Grosso

Prefeitura Municipal de Matupá

13.4. Verificação da regularidade registral e da inexistência de ônus ou gravames sobre os imóveis, perante o Cartório do 1º Ofício de Matupá/MT, e disponibilização das respectivas certidões de inteiro teor atualizadas.

14. IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. Não há restrições ambientais, urbanísticas ou quaisquer limitações conhecidas que possam afetar a plena utilização dos imóveis pelos futuros adquirentes, observado o fim industrial exclusivo de que trata o item 4.4.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES

15.1. Não há, até o presente momento, contratação correlata ou interdependente necessária à execução do certame, ressalvada eventual contratação de leiloeiro oficial ou plataforma eletrônica, caso não disponível o acesso direto da Administração à plataforma de leilões.

16. DA CONDUÇÃO DO CERTAME

16.1. O leilão será conduzido por leiloeiro(a) oficial ou pela comissão de leilão designada pela Administração Municipal, de forma eletrônica, por meio do sistema BLL Leilões (plataforma www.bll.org.br), com apoio da equipe técnica da Secretaria Municipal de Administração.

Município de Matupá/MT, 29 de setembro de 2026.

GILMAR VIEBRANTZ

Supervisor de Patrimônio

MARYLAINE DE LIMA SANTANA

Secretaria Municipal de Administração

