

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Palmital – SAAE

1. Objeto

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade estruturar a abertura de procedimento licitatório, na modalidade Pregão Eletrônico, visando à contratação de Leiloeiro Oficial, devidamente matriculado na Junta Comercial competente, para realização de leilão público destinado à alienação de imóvel pertencente ao Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Palmital (SAAE), consistente em um terreno com edificação residencial nele existente.

2. Necessidade da Contratação a partir do problema a ser resolvido:

O Serviço Autônomo de Água e Esgotos de Palmital – SAAE possui em seu patrimônio bem imóvel consistente em terreno com edificação residencial, cuja alienação foi previamente autorizada pelo Poder Legislativo Municipal.

Nesse sentido, foi encaminhado projeto de lei à Câmara Municipal, o qual, após tramitação e aprovação, deu origem à **Lei nº 3.267, de 6 de janeiro de 2026**, que autorizou a alienação do referido bem imóvel, a título oneroso, mediante venda.

Atualmente, o referido imóvel não se encontra vinculado diretamente às atividades operacionais ou administrativas desempenhadas pela Autarquia, razão pela qual sua permanência no patrimônio institucional não apresenta, no momento, aproveitamento funcional compatível com as finalidades do SAAE.

A alienação do bem configura medida de gestão patrimonial adequada, permitindo ao SAAE promover a racionalização de seus ativos, bem como a conversão do patrimônio em receita pública, a qual poderá ser direcionada ao fortalecimento das atividades finalísticas da Autarquia e à melhoria dos serviços prestados à população.

Para a efetivação da alienação, faz-se necessária a realização de leilão público, procedimento que exige a adoção de medidas técnicas e operacionais específicas, incluindo levantamento e organização documental, preparação do certame, divulgação, operacionalização em plataforma eletrônica e condução do leilão por profissional habilitado.

O SAAE não dispõe, em seu quadro funcional, de profissionais com capacitação técnica e estrutura operacional adequada para a execução dessas atividades, as quais demandariam a estruturação de serviços especializados, com disponibilização de pessoal capacitado, ferramentas tecnológicas e sistemas específicos para gestão de leilões.

Dessa forma, mostra-se necessária e vantajosa para a Autarquia a contratação de pessoa jurídica especializada na prestação de serviços de organização e operacionalização de leilões públicos, por meio de plataforma eletrônica, com disponibilização de leiloeiro oficial devidamente registrado na Junta Comercial do

Estado de São Paulo, responsável pela condução do certame, garantindo transparência, competitividade e segurança jurídica ao processo de alienação.

3. Há requisito especial de contratação, havendo indicar:

O SAAE de Palmital, exige requisitos quanto ao leiloeiro público ou oficial. A profissão é disciplinada pelos Decreto nº 21.981/1932 e Decreto nº 22.427/1933, que preveem todos os direitos e deveres intrínsecos e extrínsecos ao exercício da profissão, estabelecem os critérios para registro e definem as juntas comerciais estaduais como órgãos competentes para fiscalização.

Além disso, a condução do procedimento de leilão, dentre outras exigências, **requer sistema que possibilite a realização da sessão tanto presencial como via web, simultaneamente e em tempo real, com local para a realização do leilão com infraestrutura acessível ao público interessado**, domínio da capacidade de negociação e outros itens que integram a logística necessária à condução da sessão.

A possibilidade de participação no leilão via web amplia significativamente o número de potenciais arrematantes, traz compradores, torna a disputa mais acirrada, aumenta a eficácia dos lances, como também diminui a possibilidade de combinação de preços.

Esse recurso permite que o arrematante, traço comprador, ofereça seus lances quando o leilão estiver sendo realizado utilizando um computador, tablet ou smartphone.

4. Descrição de quantidades, memória de cálculo e consideração da economia de escala.

Trata-se de um terreno situado em área urbana, com área total de 484 m², medindo 11 metros de frente por 44 metros da frente aos fundos, contendo uma casa de tábuas com frente em tijolos, coberta com telhas, localizado na Rua João Moreira da Silva, nº 339, no município de Palmital/SP.

A matrícula do imóvel encontra-se anexada ao presente processo administrativo.

5. Alternativas de Mercado e Justificativa da Escolha

As alternativas possíveis seriam:

- Realização direta pelo próprio SAAE;
- Contratação de empresa especializada ou Leiloeiro Oficial.

A realização direta mostra-se inviável, pois:

A atividade exige profissional habilitado e matriculado na Junta Comercial;

Demandaria estrutura tecnológica específica;

Poderia comprometer a competitividade e publicidade do certame.

Assim, a contratação de Leiloeiro Oficial via Pregão Eletrônico apresenta-se como solução mais eficiente, garantindo:

Ampla concorrência;

Maior alcance de interessados;
Transparência;
Potencial maximização do valor de arrematação.

6. Estimativa de Valor da Contratação

Nos termos do art. 24 do Decreto nº 21.981/1932:

A comissão do leiloeiro será de até 5% sobre bens móveis;

E até 3% sobre bens imóveis.

Tratando-se de alienação de bem imóvel, aplica-se o percentual máximo de 3%, salvo convenção diversa estabelecida no instrumento convocatório.

A comissão será paga pelo arrematante, conforme prática usual e previsão editalícia, não gerando ônus direto ao SAAE.

7. Descrição da solução como um todo, considerando manutenção, assistência técnica e garantias oferecidas, quando for o caso:

Considerando que o bem imóvel se encontra ocioso e que sua manutenção gera custos à Administração, bem como o fato de que a alienação do referido bem poderá gerar retorno financeiro aos cofres públicos, mostra-se mais vantajosa ao SAAE a adoção de medidas destinadas à sua alienação.

Diante desse cenário, o SAAE, por meio de sua Diretoria, deliberou pela realização de leilão público para a alienação do imóvel, sendo necessária, para tanto, a contratação de leiloeiro público oficial, profissional devidamente habilitado para a condução do procedimento.

A contratação compreenderá a prestação de serviços especializados para levantamento, avaliação, preparação, organização, divulgação e realização do leilão, bem como a execução de todos os atos administrativos decorrentes, tais como elaboração e publicação do edital, ações de publicidade e marketing, condução da sessão de lances e formalização dos documentos resultantes do certame, como atas, relatórios, recibos de arrematação e demais registros necessários à conclusão do procedimento.

8. Justificativa para Não Parcelamento

O objeto consiste na contratação de um único Leiloeiro Oficial para condução integral do leilão do imóvel, não havendo possibilidade técnica de parcelamento da solução.

9. Resultados Pretendidos

Considerando que o SAAE não dispõe, em seu quadro funcional, de profissionais com o conhecimento técnico necessário para a consecução do objeto proposto, cuja execução demandaria investimentos e despesas adicionais não justificáveis, tendo em vista que envolveria a estruturação e gestão de diversos serviços agregados, como disponibilização de pessoal, capacitação específica, equipamentos, veículos, combustíveis e deslocamentos, entre outros recursos.

Diante disso, mostra-se necessária e vantajosa para a Administração a contratação de empresa especializada para a prestação de serviços de levantamento, inventário, preparação, organização, divulgação, realização e condução de leilões públicos destinados à alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio do SAAE de Palmital.

Os serviços deverão ser executados por meio de plataforma eletrônica, com a atuação de leiloeiro público oficial devidamente registrado na Junta Comercial do Estado de São Paulo (JUCESP), observadas as normas que regulamentam o exercício da profissão.

10. Providências complementares que devem ser adotadas, em paralelo, no tocante à operacionalização do objeto da contratação:

A contratação do serviço será realizada por meio de pregão eletrônico, visando à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração.

Após a formalização da contratação, o SAAE disponibilizará à empresa contratada as informações e documentos necessários à preparação e realização do leilão público do imóvel, o qual será conduzido em plataforma eletrônica por leiloeiro oficial devidamente habilitado.

A execução do serviço permitirá a efetivação da alienação do bem autorizado por lei, com a consequente conversão do patrimônio em receita pública para a Administração.

11. Contratações correlatas e/ou interdependentes, se houver

Para a contratação do objeto pretendido, não serão necessárias demais contratações correlatas ou interdependentes.

12. Impactos Ambientais

Por se tratar de contratação de serviço intelectual para realização de leilão público, não se identificam impactos ambientais diretos relevantes.

Ainda assim, a contratada deverá observar a legislação ambiental vigente e adotar práticas que privilegiem meios eletrônicos, reduzindo o uso de papel sempre que possível.

10. Posicionamento Conclusivo

Conclui-se que a contratação de Leiloeiro Oficial, por meio de Pregão Eletrônico, mostra-se:

Técnica e juridicamente adequada;

Economicamente vantajosa;

Compatível com os princípios da eficiência, publicidade e economicidade.

A solução atende ao interesse público ao possibilitar a alienação regular do imóvel pertencente ao SAAE de Palmital, revertendo recursos à Autarquia para aplicação em suas atividades institucionais.

