



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N° 15/2024

1. Descrição da necessidade da contratação:

A contratação será realizada com respaldo na Lei Municipal n° 10.802/2024 que autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar e alienar imóvel do patrimônio municipal, tendo em vista que se encontra em desuso e sem expectativa de uso pela Administração Pública e por suas características e dimensões não podem ser aproveitados isoladamente a nenhum outro fim urbanístico, sendo, portanto, uma forma de dar a melhor destinação final aos bens públicos imóveis, garantir o uso eficiente dos recursos públicos e cumprir a função social da propriedade.

2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, justificando-se que o Município está elaborando o documento para ter início de vigência no exercício de 2025, sendo que consta autorização legislativa para alienação do bem imóvel.

3. Levantamento de mercado (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar)

A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei n° 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6°, da Lei Complementar 14.133/2021.

4. Requisitos da Contratação

Poderá participar do processo licitatório na modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei n° 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor do bem imóvel poderá ser à vista ou parcelada em até 12 (doze) prestações mensais, corrigidas monetariamente pelo IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo), acrescentados juros de 1% ao mês, sendo que o primeiro pagamento deverá ser feito no prazo improrrogável de, no máximo, 30 (trinta) dias, contados a partir da apresentação da proposta,

antes da publicação da homologação e da assinatura do compromisso de compra e venda junto ao Cartório de Notas competente desta Comarca. Em caso de mora no pagamento de qualquer das parcelas, incidirão juros, multa e atualização monetária idênticos aos aplicáveis aos tributos municipais.

Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública após a quitação total do valor do bem, devendo constar cláusula no edital que em caso de inadimplência, o Município, a seu critério, aplicará sanções, sendo garantida a ampla defesa, nos termos da Lei.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, ou de forma presencial, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

5. Estimativas das quantidades e valor da contratação

A Comissão Especial de Avaliação, composta por 3 (três) integrantes, funcionários municipais, é exclusivamente responsável pela avaliação de bens imóveis. Dessa forma foi elaborado Laudo de Avaliação Técnica pela referida Comissão, no qual é delimitado o valor do imóvel que pretendemos realizar no leilão, cujo valor foi aprovado pela Câmara Municipal de Santo André – SP, por meio da Lei Municipal nº 10.802/2024.

Convém frisar que o Laudo de Avaliação comporta pesquisa de mercado, sendo o valor adequado aos preços praticados no mercado imobiliário. A avaliação de imóveis no âmbito da Prefeitura de Santo André é feita por Comissão Especial de Avaliação, formada por servidores da prefeitura, e tem como objetivo produzir laudos de avaliação. O Laudo de Avaliação é feito com base em valor de mercado e pesquisa imobiliária de terrenos localizados na região, baseada e cumprindo o exigido pela Norma de Avaliação de Imóveis Urbanos – NBR 14653-2. O imóvel objeto deste ETP possui as seguintes características: “A área A-B-C-D-A correspondente a uma viela situada entre as quadras B e C da Rua Jorge Chammas, do loteamento “Jardim Dona Maria” no Bairro Pedrosinho, situada no perímetro urbano desta cidade; com a seguinte descrição: inicia-se no ponto A, assinalado na planta, distante 138,60 metros da confluência da Avenida Queiros Filho e Rua Jorge

Chammas, na divisa do lote 1 da quadra C, classificação fiscal 09.043.039, Rua Jorge Chammas nº 124; e segue por este alinhamento na distância de 3,00 metros até o ponto B, assinalado na planta; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 17,50 metros confrontando com o lote 9 da quadra B, Residencial a Morada XIX, Rua Jorge Chammas nº 130, classificações fiscais 09.043.098 a 09.043.101 até o ponto C, assinalado na planta; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 3,00 metros confrontando com o lote 13 da quadra 4, classificação fiscal 09.043.016, Rua Afonso Pena nº 127 até o ponto D, assinalado na planta; desse ponto deflete à direita e segue em linha reta na distância de 17,50 metros confrontando com o lote 1 da quadra C, classificação fiscal 09.043.039, até o ponto A, assinalado na planta, de onde teve início esta descrição; encerrando a área de 52,50m². Classificação Fiscal nº 09.043.107, avaliado em R\$ 63.070,48 (sessenta e três mil, setenta reais e quarenta e oito centavos) equivalentes a 11.896,50 (onze mil, oitocentos e noventa e seis inteiros e cinquenta centésimos) de unidades de Fator Monetário Padrão – F.M.P.

6. Descrição da solução

Conforme a Lei nº 14.133/2021, a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º da Lei nº 14.133/2024, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Municipal nº 10.802/2024 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei nº 10.432/21 e com fundamento na Lei nº 14.133/2021.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

A contratação será realizada por item, pois o objeto possui apenas um único elemento imóvel para alienação.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir em novos equipamentos, serviços, trazer novas empresas e gerar mais



empregos e renda, honrar com os pagamentos assumidos pela municipalidade, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:

Não cabe ao presente objeto.

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não cabe ao presente objeto.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não cabe ao presente objeto.

12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar o bem imóvel objeto deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos na Lei nº 10.802/2024, na Lei nº 10.432/21 e no Decreto Municipal nº 18.243/2024, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

Santo André – SP, 27 de novembro de 2024.

MIGUEL ANDERSON HEREDIA DE SÁ
SECRETÁRIO DE PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E LICENCIAMENTO