

**ANEXO I A – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR****(Processo Administrativo – nº 155030/2025)**

1 – OBJETO: O estudo técnico preliminar é o documento constitutivo da primeira etapa do planejamento de uma contratação que caracteriza o interesse público envolvido e a sua melhor solução e dá base ao ante projeto, ao termo de referência ou ao projeto básico a serem elaborados caso se conclua pela viabilidade da contratação, conforme art. 6º, XX, Lei Federal nº. 14.133/2021.

1.2 – O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

1.3 – O objeto da contratação é a alienação de domínio pleno de 05 (cinco) lotes urbanos de propriedade do Município da Estância Turística de Olímpia, localizados no loteamento denominado Di Vitória Condominium, especificados no Termo de Referência sendo complemento desse estudo.

2 – NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1 – Considerando que os bens imóveis serão alienados em conformidade com a legislação aplicável as licitações e aos contratos no âmbito da administração pública, sendo realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 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. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

*“Art. 6º - XL. Leilão: modalidade de licitação para alienação de **bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance.**”*

2.2 – Considerando indispensável a avaliação prévia dos lotes realizado pela Comissão de Avaliação Imobiliária nomeados através do Decreto n.º 9.396 de 17 de janeiro de 2025, responsáveis pela avaliação dos bens públicos municipais composto por servidores engenheiros e arquitetos, cumprida a exigência legal para que a alienação se dê por valores justos e de mercado.

2.3 – Considerando que a administração deve atender o interesse público de modo eficiente, vê-se o interesse público se encontra devidamente caracterizado, pois são atribuições do poder público municipal realizar o incentivo ao desenvolvimento urbano municipal, bem como, a obtenção de receita para a Administração Pública que permitirá ser utilizado para investir em melhorias no Município, como em infraestrutura e manutenções de serviços públicos prestados, tendo desta forma, as conquistas alcançadas e as almejadas possam se concretizarem com o real benefício à população.

2.4 – Demais disso, a administração desses bens consubstancia atividade que demanda dispêndio de recursos financeiros e manutenções de limpeza frequentes que poderiam ser direcionados a outras atividades administrativas mais relevantes para o atendimento da população.

**Casa Civil**

2.5 – Por conseguinte, verifica-se que as áreas a serem alienadas encontram-se em áreas urbanas que não poderão ser utilizados para construção de novos bens públicos em favor do Poder Executivo, tendo em vista os bairros já estarem consolidados, e realizando a alienação poderá direcionar os recursos efetivamente para aqueles projetos e políticas que estejam afetados a uma finalidade pública e principalmente ao interesse de toda população.

3 – DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

3.1 – A necessidade da presente contratação encontra-se alinhada com o Objetivo Estratégico de Garantir a Sustentabilidade Financeira, prover estrutura física segura, acessível, sustentável e flexível, com vistas a atingir os objetivos do Plano Estratégico.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 – A sessão pública de lances ocorrerá na data determinada no Edital.

4.2 – Realizada a sessão pública, na qual restará vencedor o licitante que oferecer o maior lance/ oferta para o item do objeto de alienação, transcorrido o prazo sem a interposição de recurso, será procedida a homologação do processo licitatório.

4.3 – Após a homologação da licitação, o arrematante deverá realizar, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, o pagamento da seguinte forma:

4.3.1 – Para pagamento à vista, 20% (vinte por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

4.3.2 – Para pagamento a prazo, pagamento em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas, atualizado pelo IPCA-IBGE, anualmente.

4.3.3 – As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

4.3.4 – A Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, ficará responsável pela atualização das parcelas pelo IPCA-IBGE, onde emitirá novo carnê e encaminhará por e-mail e/ou WhatsApp para o arrematante.

4.3.5 – É de responsabilidade do arrematante a obtenção da informação do subitem anterior, não sendo aceito qualquer atraso por alegação de não ciência do valor a ser efetuado.

4.3.6 – Eventuais mudanças de número de celular e/ou endereço do arrematante deverão ser comunicadas para os e-mails gcsilva@olimpia.sp.gov.br e qfurlanetto@olimpia.sp.gov.br.

4.4 – Após a realização do pagamento à vista, ou primeira parcela, o arrematante será convocado para assinatura do contrato.

4.4.1 – A partir do registro do contrato, fica o arrematante diretamente responsável, penal, administrativo, ambiental, urbanístico, fiscal ou civilmente, por toda e qualquer fato, verba ou responsabilidade jurídica incidente sobre o imóvel, seja oriunda de obrigação de fazer e/ou tributos ou tarifas devidas ao poder público ou a terceiros, contratual ou extracontratual (ainda que relativas a causas ou fatos anteriores), seja por qualquer dano moral, estético, material ou ambiental relacionados ao imóvel ou ocasionado a outrem nas dependências do imóvel ou em razão de seu uso.

4.5 – O imóvel será adquirido no estado em que se encontra. Qualquer averbação em decorrência da existência de benfeitorias e/ou outros, será de responsabilidade

**Casa Civil**

do adquirente.

4.6 - A falta de pagamento de 3 (três) prestações, sucessivas ou intercaladas, ocasionará o vencimento antecipado da dívida e a imediata execução do contrato, sem prejuízo das demais penalidades, observando-se o interesse público do Município.

4.7– Se ficar configurada a desistência do vencedor e não efetuando no prazo determinado os pagamentos a seu cargo, ou pela inobservância do prazo fixado para formalização da escritura, o Município reserva-se ao direito de vender o imóvel por meio de licitação pública, em data futura ou convocar o próximo classificado.

4.8 – No caso de convocação do próximo classificado, os licitantes remanescentes, obedecida à ordem de classificação, serão convocados para manifestarem o interesse em adquirir o imóvel, nas mesmas condições, inclusive preço, propostas pelo primeiro classificado.

4.9 – O próximo licitante terá o mesmo prazo, contado a partir da caracterização da desistência do classificado anteriormente, para contratar nas mesmas condições e valor constantes da proposta do 1º (primeiro) classificado.

4.10 – A partir da posse concedida por parte do Município, sendo com o pagamento à vista ou com o pagamento da primeira parcela, ficará a arrematante responsável pelo imóvel como se dono fosse, inclusive por obrigações que acompanham o imóvel (ambientais, propter rem, etc.), devendo conceder livre acesso ao imóvel para fiscalização do Município até a quitação de todos os pagamentos/parcelas eventualmente pendentes, somente tendo direito real ao imóvel e podendo transferir/negociar a sua propriedade após a quitação integral e atestada de todas as obrigações registrais e demais pagamentos obrigatórios.

4.11 – Pelo não cumprimento de quaisquer dos prazos, pagamentos, condições e obrigações estipuladas, ficará automaticamente cancelada a venda e resolvido o contrato, perdendo o arrematante de imediato o direito a qualquer indenização ou restituição das importâncias já pagas, podendo o Município promover a venda do(s) lote(s) em continuação ao Leilão.

4.12 – Após a liquidação de todos os pagamentos e obrigações, devidamente atestada pela Secretaria Municipal de Planejamento e Finanças, no prazo de 90 (noventa) dias úteis, o arrematante ficará obrigado em realizar lavratura da Escritura Pública de Venda e Compra, bem como a promover o seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 – A avaliação prévia dos lotes foi realizado pela Comissão de Avaliação Imobiliária nomeados através do Decreto n.º 9.396 de 17 de janeiro de 2025, responsáveis pela avaliação dos bens públicos municipais composto por servidores engenheiros e arquitetos, cumprida a exigência legal para que a alienação que estabeleceram o valor de mercado do imóvel, cujo valor foi publicado através do Decreto n.º 9.454. de 27 de fevereiro de 2025.

**Casa Civil**

LOTE/ QUADRA	MATRÍCULA	M²	VALOR EM R\$ POR M²	VALOR MÍNIMO EM R\$
01/ R1	44.981	604,07	R\$ 625,15	R\$ 380.000,00
09/ R4	45.046	465,60	R\$ 625,15	R\$ 295.000,00
10/ R4	45.047	465,60	R\$ 625,15	R\$ 295.000,00
12/ R7	45.120	426,00	R\$ 625,15	R\$ 270.000,00
13/ R7	45.121	647,20	R\$ 625,15	R\$ 405.000,00

6 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

6.1 – Em virtude das justificativas apresentadas no item do levantamento de mercado deste Estudo Técnico Preliminar, a alienação dos lotes de bens imóveis deverão ser realizadas através da modalidade Leilão.

6.2 – A avaliação prévia do local é imprescindível para o conhecimento pleno das condições dos lotes, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim e horário definidos pela Secretaria Municipal de Obras, Engenharia e Infraestrutura.

6.3 – Serão disponibilizados data e horário diferentes aos interessados em realizar a vistoria prévia.

6.4 – Para a vistoria, o representante legal deverá estar devidamente identificado, apresentando documento de identidade civil.

6.5 – A não realização da vistoria não poderá embasar posteriores alegações de desconhecimento da área, dúvidas ou esquecimentos de quaisquer detalhes do local.

6.6 – O lote está localizado no loteamento denominado Di Vitória Condominium no município de Olímpia/SP.

7 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

7.1 – A quantidade de lotes estará detalhada no Termo de Referência, e foi definida com base na avaliação da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, através do Decreto n.º 9.454. de 27 de fevereiro de 2025.

8 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1 – Os lotes serão homologados conforme lance mínimo estabelecido pela avaliação da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, publicada através da Decreto n.º 9.454 de 27 de fevereiro de 2025.

9 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

9.1 – Não se torna viável o parcelamento em função do processo licitatório ser na modalidade de leilão que contempla o maior lance ofertado e através de carta de arrematação, objetivando a maior vantajosidade para este ente público.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1 – Não há outra licitação na modalidade de leilão em andamento.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 – A utilização de plataforma para tal procedimento promoverá a divulgação do

**Casa Civil**

leilão em todo o Brasil, permitindo que pessoas físicas e jurídicas em qualquer lugar que estejam, conheçam os lotes virtualmente, ampliando assim a participação e a quantidade de lances e, conseqüentemente, a possibilidade do bem leiloadado atingir maior valor de arrematação.

11.2 – Com os valores arrecadados com a alienação, a administração municipal será possível investir em novos empreendimentos e trazendo maior recursos que poderão ser aplicados e investidos para a população.

12 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

12.1 – Não se vislumbra providências a serem adotadas além daquelas que compõe a rotina administrativa no que se refere à realização da Licitação em questão, como, designação de Leiloeiro, elaboração de documentos, publicações de Editais e outros atos.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS DE TRATAMENTO

13.1 – Neste caso específico não haverá descarte de material.

14 – CONCLUSÃO

14.1 – Conforme informações expostas neste Estudo Técnico Preliminar, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar os bens imóveis.

14.2 – O edital deverá seguir os critérios expostos na Lei Federal 14.133/2021 e Decretos n.º 9.278, de 30 de setembro de 2024 e Decreto n.º 9.454, de 27 de fevereiro de 2025.

Prefeitura Municipal da Estância Turística de Olímpia.

Tamires Aparecida Nicolussi

Diretora da Divisão de Planejamento e Gestão de Projetos

Responsável pela Elaboração

Raquel Cristina Crepaldi Righetti

Secretária Municipal da Casa Civil