

## ANEXO I A – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### Processo Administrativo 162396/2026

#### INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a alienação de lotes remanescentes do Leilão 08/2025, comerciais/Industriais de propriedade do Município de Olímpia, localizados na Gleba A no prolongamento da Rua Brás Vicente Moura, pertencentes ao Distrito Industrial de Baguaçu “**Kayky Henrique Vilela**”.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

#### 1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Alienação do domínio pleno de 04 (quatro) lotes remanescentes do Leilão 08/2025, comerciais/industriais de propriedade do Município, localizados no Distrito de Baguaçu na cidade de Olímpia-SP, e que constituem parte do Distrito Industrial de Baguaçu “**Kayky Henrique Vilela**”, cuja venda será realizada por valor igual ou superior aos preços mínimos especificados no Decreto Nº 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração Decreto nº 9.693, de 29 de agosto de 2025.

O município expressa interesse em alienar, por meio de procedimento licitatório, nos moldes da Lei nº 14.133/2021, 05 (cinco) lotes localizados no Distrito Industrial de Baguaçu “**Kayky Henrique Vilela**”, com objetivo de atender a demandas de interesse geral.

#### 2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A alienação de imóveis de propriedade do Município não consta no Plano de Contratações Anual por se tratar de medida de natureza patrimonial e não rotineira, cuja necessidade e oportunidade dependem de fatores supervenientes, como

**Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável**

avaliações de mercado, interesse público e autorizações legais específicas. Por não possuir caráter previsível ou contínuo, sua inclusão prévia no planejamento anual mostra-se inviável, devendo cada caso ser analisado conforme a conveniência e a oportunidade administrativa, em observância à legislação vigente.

### **3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

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

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.

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

Para pagamento à vista, 10% (dez por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

Para pagamento a prazo, pagamento em até 60 (Sessenta) parcelas mensais e consecutivas, atualizado pelo IPCA, anualmente.

As parcelas serão emitidas pela Secretaria Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável em forma de carnê, que deverão ser pagas pelo arrematante mensalmente.

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

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.

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.

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

**Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável**

adquirente.

A falta de pagamento de 06 (seis) prestações, sucessivas ou intercaladas, perderá o adquirente em favor do Município todas as quantias que houver pago, obrigando-se a restituir o imóvel, independente de qualquer indenização ou retenção, estando o imóvel sujeito à reversão ao Município.

A partir da posse concedida por parte do Município, 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.

Serão de responsabilidade do adquirente:

- a) Todas as despesas necessárias à lavratura da escritura e registro na matrícula do imóvel.
- b) Iniciativa necessária à lavratura da escritura, inclusive a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, com o consequente pagamento, às suas expensas, de taxas, impostos, emolumentos, registros, e demais encargos que se fizerem necessários;
- c) Custas processuais e taxas judiciárias, quando for o caso;
- d) Apresentação do contrato no Cartório de Registro de Imóveis.

**4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Lotes	Gleba	Matrícula	M <sup>2</sup>
1	A	74825	644,01
6	A	74830	628,06
7	A	74831	875,00
8	A	74832	876,38



## 5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Os valores do metro quadrado, que serão utilizados no procedimento licitatório, foram obtidos por meio da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município, 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 9.619 de 23 de julho de 2025 e sua alteração Decreto nº 9.693, de 29 de agosto de 2025.

A receita obtida com a alienação dos imóveis mencionados será destinada a conta específica, que permitirá transparência na verificação do valor arrecadado, bem como na fiscalização da destinação de tais recursos.

## 6 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

**AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA CONFORME DECRETO Nº 9.693 de 29 de agosto de 2025 e sua alteração Decreto Nº 9.619 de 23 de Julho de 2025.**

Lotes	Gleba	Matrícula	M²	Valor PGV 2025 M²	Valor Mínimo Avaliado
1	A	74825	644,01	R\$ 156,31	R\$ 100.665,20
6	A	74830	628,06	R\$ 156,31	R\$ 98.172,05
7	A	74831	875,00	R\$ 156,31	R\$ 136.771,25
8	A	74832	876,38	R\$ 156,31	R\$ 136.986,95

## 7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

O Presente Estudo evidencia a venda de 04 (quatro) lotes Comerciais/Industriais de propriedade do município de Olímpia no Distrito Industrial de Baguaçu “**Kayky Henrique Vilela**”, o seu intuito é viabilizar o desenvolvimento local, trazendo novas

**Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável**

empresas que contribuíram com a criação de novas vagas de trabalho e desenvolvimento econômico para a municipalidade.

## **8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

O não parcelamento do objeto justifica-se em razão da natureza da alienação de imóveis, que exige a análise e a condução do procedimento de forma integral e indivisível, considerando-se o bem como uma unidade patrimonial única.

## **9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Licitação para a venda de 04 (quatro) lotes remanescentes do Leilão 08/2025 comerciais/industriais pela melhor oferta, observado o preço mínimo constante no Decreto Nº 9.619 de 26 de julho de 2025 e sua alteração Decreto nº 9.693, de 29 de agosto de 2025.

A utilização de plataforma para tal procedimento promoverá a divulgação do 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 leiloado atingir maior valor de arrematação.

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.

## **10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

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.

## **11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

**Secretaria de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico Sustentável**

Não há contratações correlatas, tendo em vista que a alienação de imóveis de propriedade do Município constitui procedimento específico e pontual, de natureza patrimonial, que não se vincula a outras contratações de bens ou serviços. Trata-se de ato administrativo autônomo, cuja realização não gera dependência nem continuidade com outros objetos contratuais.

**12 – IMPACTOS AMBIENTAIS**

As atividades industriais e/ou comerciais a serem implantadas e que carecem de emissão da Licença Ambiental, serão objeto de análise específica pelo órgão ambiental competente, ficam limitadas àquelas cujo fator de complexidade (W) nunca sejam superiores ao índice 3, conforme disposto na Lei Estadual [997/1976](#) e seus Decretos Regulamentadores.

**13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Vê-se que o interesse público se encontra devidamente caracterizado, pois são atribuições do poder público municipal o incentivo ao desenvolvimento da Indústria local, bem como, a obtenção de receita que permita pagamento de contrapartida das obras públicas no âmbito da municipalidade, permitindo, desta forma, que as conquistas alcançadas e as almejadas possam se concretizarem com real benefício à população.

---

Mateus Tamberlini Mialich

Servidor Responsável pela elaboração do Estudo

---

Wilson França Prado

Secretário Municipal de Inovação, Tecnologia e Desenvolvimento Econômico  
Sustentável