



Casa Civil

APÊNDICE DO ANEXO I – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR
Processo Administrativo nº 162111/2026**1. OBJETO:**

1.1 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 área urbana de propriedade do Município da Estância Turística de Olímpia, localizada no prolongamento da Av. Aurora Forti Neves, especificada no Termo de Referência sendo complemento desse estudo.

2. NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

2.1. Considerando que o bem imóvel será alienado 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 desse bem 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.

2.5. Por conseguinte, verifica-se que a área a ser alienada encontra-se em região estratégica de polo turístico e de grande potencial econômico no município. Com o entorno composto por bairros consolidados, a área não poderá ser utilizada para a construção de novos bens públicos em favor do Poder Executivo. Dessa forma, a alienação poderá impulsionar o desenvolvimento sustentável, gerando empregos e renda, além de possibilitar que os recursos obtidos sejam direcionados de forma eficiente para projetos e políticas de interesse público, beneficiando toda a população e promovendo o crescimento ordenado do município.

3. DO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

3.1. A necessidade da presente contratação encontra-se alinhada com o Objetivo Estratégico

**Casa Civil**

de Garantir a Sustentabilidade Financeira, prover estrutura física segura, acessível, sustentável e flexível, com vistas a atingir os objetivos do Plano Estratégico.

3.2. A presente demanda não consta no Plano de Contratações Anual de 2026, tendo em vista que a alienação de bem imóvel não se caracteriza como contratação, mas como procedimento de desincorporação patrimonial, regido por normas próprias, com requisitos específicos de interesse público, avaliação prévia e autorização legal, quando aplicável. Ressalta-se que o Plano de Contratações Anual destina-se ao planejamento de aquisições e contratações pela Administração, não havendo exigência legal de inclusão de procedimentos de alienação em referido instrumento.

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 5% (cinco por cento) de desconto sobre o valor arrematado;

4.3.2 Para pagamento a prazo, em até 06 (seis) parcelas mensais e consecutivas referente ao valor fixado.

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 bcamioto@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 da assinatura 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 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 Na hipótese de não realização do pagamento pelo arrematante, o leiloeiro oficial ou o servidor designado, após atestar formalmente o fato, examinará o lance imediatamente subsequente, observada a ordem de classificação, e assim sucessivamente, até a apuração de proposta válida que atenda ao interesse da Administração, mantidas as condições estabelecidas no edital.

Casa Civil

4.9 – O licitante convocado nos termos do item anterior será instado a manifestar-se e efetivar a contratação nas condições e pelo valor correspondente ao lance por ele próprio ofertado, no prazo estabelecido no edital, contado da convocação formal, sob pena de convocação do classificado subsequente, observada a ordem classificatória.

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 da área urbana foi realizada 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 9864, de 14 de janeiro de 2026 e Decreto nº 9913 de 19 de fevereiro de 2026.

ITEM	MATRÍCULA	M²	VALOR EM R\$ POR M²	VALOR MÍNIMO EM R\$
01	45442	8238,87	R\$ 1.062,87	R\$ 8.756.847,76

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 do lote de bens imóveis deverá ser realizada através da modalidade Leilão.

6.2. A visitação é uma faculdade a critério do licitante e aqueles que não a usufruírem não poderá alegar ou ressaltar qualquer direito decorrente a real situação e estado do lote.

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

6.4. O lote está localizado no prolongamento da Av. Aurora Forti Neves no município de Olímpia/SP, conforme especificações no Termo de Referência.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

7.1. A área estará detalhada no Termo de Referência, e foi definida com base na avaliação 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 9864, de 14 de janeiro de 2026 e Decreto nº 9913 de 19 de fevereiro de 2026.

**Casa Civil****8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

8.1. A área urbana será homologada conforme lance mínimo estabelecido pela avaliação da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, publicada através do Decreto n.º 9864 de 14 de janeiro de 2026 e Decreto 9913 de 19 de fevereiro de 2026.

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 existem contratações correlatas ou interdependentes.

11. RESULTADOS PRETENDIDOS

13.1. 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, consequentemente, a possibilidade do bem leiloado atingir maior valor de arrematação.

13.2 Com o valor arrecadado 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, Decreto n.º 9864 de 14 de janeiro de 2026 e Decreto n.º 9913 de 19 de fevereiro de 2026.

Prefeitura da Estância Turística de Olímpia.

Tamires Aparecida Nicolussi
Diretora da Divisão de Governança, Processos e
Projetos Estratégicos
Responsável pela Elaboração

Raquel Cristina Crepaldi Righetti
Secretária Municipal da Casa Civil