



Município de **CAMPO MOURÃO**

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP **ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS POR MEIO DE LEILÃO PÚBLICO** **Processo Digital nº 27155/2026**

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade subsidiar a realização de procedimento licitatório, na modalidade Leilão Público, visando à alienação de imóveis de propriedade do Município de Campo Mourão, considerados ociosos, sem destinação pública definida e classificados como passíveis de desfazimento.

Os imóveis em questão não se mostram adequados para implantação de equipamentos ou serviços públicos, encontrando-se sujeitos a ocupações irregulares e demais ações indesejadas, demandando acompanhamento administrativo, fiscalização e eventuais despesas de manutenção e conservação.

Trata-se de nova tentativa de alienação dos bens imóveis, tendo em vista que os lotes não foram arrematados em certame anterior.

Diante disso, e conforme autorizado pela Lei Municipal nº 4.947/2025 e deliberações constante dos autos, ficam autorizadas as seguintes condições:

I – desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor de avaliação para pagamento à vista;

II – desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor de avaliação para pagamento parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas.

As medidas visam ampliar a competitividade do certame e incentivar a alienação dos imóveis.

A alienação dos imóveis apresenta-se como medida de racionalização do patrimônio público municipal, permitindo a adequada destinação dos bens, a redução de custos administrativos e a conversão de patrimônio ocioso em receita pública.

2. DEMONSTRAÇÃO DO INTERESSE PÚBLICO

A alienação pretendida encontra fundamento nos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, publicidade, isonomia e supremacia do interesse





Município de **CAMPO MOURÃO**

público, tendo em vista que a manutenção dos imóveis no patrimônio municipal não produz benefício direto à coletividade e, ao contrário, gera riscos decorrentes de eventual ocupação irregular, deterioração, necessidade de fiscalização e custos administrativos.

Além disso, a alienação permitirá que os imóveis recebam destinação privada adequada, mediante procedimento público e competitivo, convertendo bens ociosos em receita pública, a qual poderá ser destinada ao atendimento de outras demandas prioritárias da Administração Municipal.

A realização de nova tentativa de leilão, com aplicação dos descontos autorizados em lei e possibilidade de pagamento parcelado, mostra-se compatível com o interesse público, na medida em que busca ampliar a atratividade dos imóveis, aumentar a participação de interessados e viabilizar a efetiva alienação dos bens.

3. PREVISÃO NO PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

A alienação dos imóveis integra as ações permanentes de gestão patrimonial desenvolvidas pela Secretaria Municipal de Administração, especialmente aquelas voltadas à racionalização do patrimônio público, ao desfazimento de bens ociosos, à redução de custos administrativos e à melhoria da eficiência da gestão dos bens municipais.

4. REQUISITOS DA SOLUÇÃO

Para atendimento da necessidade identificada, a solução deverá observar os seguintes requisitos:

- I – existência de autorização legislativa específica para alienação dos imóveis;
- II – realização de avaliação prévia dos bens pela Gerência de Avaliações e Perícias – GEAVA;
- III – instrução do processo administrativo com matrículas imobiliárias atualizadas, laudos de avaliação, croquis de localização e demais documentos técnicos pertinentes;
- IV – realização de procedimento licitatório na modalidade Leilão Público, na forma eletrônica ou presencial, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021 e da legislação municipal aplicável;





Município de **CAMPO MOURÃO**

- V – adoção do critério de julgamento de maior lance ou maior oferta por lote;
- VI – utilização dos valores constantes dos respectivos Laudos Técnicos de Avaliação elaborados pela Gerência de Avaliações e Perícias – GEAVA como valores de referência dos imóveis;
- VII – aplicação dos descontos autorizados pela Lei Municipal nº 4.947/2025, correspondentes a 10% para pagamento à vista e 5% para pagamento parcelado;
- VIII – alienação dos imóveis no estado de conservação e situação jurídica, registral, tributária, ambiental e de ocupação em que se encontram, sob a modalidade *ad corpus*;
- IX – previsão de pagamento à vista ou parcelado, conforme condições estabelecidas no Termo de Referência e no Edital;
- X – transferência da propriedade somente após a quitação integral do valor da arrematação e confirmação dos pagamentos devidos.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando a natureza da demanda, verificou-se que a Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece o leilão como modalidade licitatória adequada para a alienação de bens imóveis da Administração Pública.

Não se identificam soluções alternativas mais vantajosas à Administração, uma vez que:

- a) a manutenção dos imóveis no patrimônio público não atende, neste momento, a finalidade pública específica e gera custos administrativos;
- b) a cessão, permissão ou concessão de uso não se mostram adequadas diante da inexistência de finalidade pública definida para os imóveis;
- c) a alienação mediante leilão público assegura ampla publicidade, isonomia entre os interessados, transparência e obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração;
- d) por se tratar de segunda tentativa de alienação, a aplicação dos descontos e a possibilidade de pagamento parcelado constituem mecanismos voltados ao aumento da competitividade e à ampliação das chances de êxito do certame.





Município de **CAMPO MOURÃO**

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de Leilão Público, na forma eletrônica ou presencial, para alienação dos imóveis relacionados no Termo de Referência, pelo critério de maior lance ou maior oferta por lote, observados os valores mínimos de arrematação ali estabelecidos.

Os valores mínimos de arrematação foram definidos com base nos respectivos Laudos Técnicos de Avaliação elaborados pela Gerência de Avaliações e Perícias – GEAVA, com aplicação dos descontos autorizados pela Lei Municipal nº 4.947, de 26 de novembro de 2025, exclusivamente para composição dos valores mínimos.

Os imóveis serão ofertados tomando por base os valores constantes dos respectivos Laudos Técnicos de Avaliação elaborados pela Gerência de Avaliações e Perícias – GEAVA.

Nos termos da Lei Municipal nº 4.947/2025, o interessado poderá optar:

I – pagamento à vista, hipótese em que fará jus ao desconto de 10% (dez por cento);

II – pagamento parcelado em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, mediante entrada mínima de 30% (trinta por cento), hipótese em que fará jus ao desconto de 5% (cinco por cento).

A Administração optou por conferir maior vantagem econômica ao pagamento à vista em razão do ingresso imediato de recursos, da redução dos riscos de inadimplemento e da eliminação dos custos administrativos relacionados ao acompanhamento de parcelamentos.

Os imóveis serão alienados no estado em que se encontram, inclusive quanto à situação física, registral, tributária, ambiental e de eventual ocupação, sendo a venda realizada *ad corpus*, cabendo aos interessados realizar previamente as diligências que entenderem necessárias.

7. ESTIMATIVA DOS VALORES ENVOLVIDOS

Os valores de avaliação dos imóveis são aqueles constantes dos Laudos Técnicos elaborados pela Gerência de Avaliações e Perícias – GEAVA.





Município de **CAMPO MOURÃO**

Os valores mínimos de arrematação variam conforme a modalidade de pagamento escolhida pelo participante, observados os descontos autorizados pela Lei Municipal nº 4.947/2025.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

Não se aplica o parcelamento da solução, considerando que a licitação será realizada por lotes individualizados, correspondentes a imóveis distintos, permitindo a participação independente dos interessados em cada um dos bens.

Quanto à forma de pagamento, admite-se o parcelamento do valor da arrematação em até 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, mediante entrada mínima de 30% (trinta por cento), por representar mecanismo apto a ampliar a competitividade do certame e incrementar as possibilidades de alienação dos imóveis, especialmente por se tratar de segunda tentativa de leilão.

A possibilidade de pagamento parcelado encontra respaldo na Lei Municipal nº 4.947, de 26 de novembro de 2025, e deverá observar as condições estabelecidas no Termo de Referência e no Edital, inclusive quanto à correção das parcelas, inadimplemento, vencimento antecipado e eventual rescisão da negociação.

9. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Para viabilização do procedimento, deverão ser adotadas as seguintes providências:

- I – conferência e atualização da documentação imobiliária;
- II – juntada dos laudos de avaliação, matrículas imobiliárias, croquis de localização e demais documentos técnicos pertinentes;
- III – definição dos valores mínimos de arrematação, com aplicação dos descontos autorizados pela Lei Municipal nº 4.947, de 26 de novembro de 2025;
- IV – elaboração e aprovação do Termo de Referência e do Edital de Leilão;
- V – definição, pela Administração e pelo setor competente, da forma de realização do leilão, eletrônico ou presencial;





Município de **CAMPO MOURÃO**

- VI – publicação do Edital e realização do procedimento licitatório;
- VII – emissão dos Documentos de Arrecadação Municipal – DAM para pagamento do valor integral ou da entrada, conforme a modalidade escolhida pelo arrematante;
- VIII – acompanhamento do pagamento das parcelas, quando houver parcelamento;
- IX – adoção das providências necessárias à lavratura e registro da Escritura Pública de Compra e Venda, após a quitação integral do valor da arrematação;
- X – baixa patrimonial e atualização cadastral após apresentação da matrícula atualizada pelo arrematante.

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Não foram identificadas contratações correlatas ou interdependentes indispensáveis à execução da solução pretendida.

A realização do leilão poderá demandar a atuação dos setores administrativos competentes, especialmente Gerência de Licitações, Diretoria de Patrimônio Público, Secretaria Municipal de Finanças e Orçamento, Gerência de Avaliações e Perícias e demais unidades envolvidas na instrução, acompanhamento e conclusão do procedimento.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não foram identificados impactos ambientais relevantes decorrentes da realização do procedimento licitatório de alienação dos imóveis.

Os imóveis serão alienados no estado em que se encontram, cabendo aos adquirentes observar a legislação ambiental, urbanística e edilícia aplicável em eventuais intervenções futuras.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Considerando:

- I – a inexistência de destinação pública definida para os imóveis;





Município de **CAMPO MOURÃO**

- II – a condição de ociosidade dos bens;
- III – a necessidade de racionalização do patrimônio público municipal;
- IV – a existência de autorização legislativa específica;
- V – a realização de avaliações prévias dos imóveis;
- VI – tratar-se de segunda tentativa de alienação dos bens;
- VII – a possibilidade legal de aplicação de descontos para definição dos valores mínimos de arrematação;
- VIII – a possibilidade de pagamento parcelado, como mecanismo de ampliação da competitividade;
- IX – a possibilidade de obtenção de receita pública mediante alienação;
- X – a adequação da modalidade Leilão Público, prevista na Lei Federal nº 14.133/2021;

conclui-se pela viabilidade técnica, jurídica e administrativa da realização de procedimento licitatório, na modalidade Leilão Público, para alienação dos imóveis relacionados no Termo de Referência.

Campo Mourão, 23 de junho de 2026.

Maria José Pereira da Silva

Secretária Municipal de Administração

Adriana Borges de Araújo Smaha

Diretora de Patrimônio Público

