



MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA/SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

DADOS GERAIS

Requisitante:	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Vinculado ao DFD:	66/2026

ESTUDO TÉCNICO

1. Descrição da necessidade:

Necessidade de alienação de bens imóveis considerados inservíveis ao patrimônio municipal, em razão da ausência de destinação pública, da falta de utilidade administrativa e da inviabilidade de manutenção pelo Município.

2. Levantamento do mercado (alternativas):

Consiste em duas alternativas:
a) Manter os imóveis considerados inservíveis no patrimônio municipal, arcando com custos de conservação e sem aproveitamento para as atividades públicas;
b) Realização de um Leilão Público para alienação dos imóveis inservíveis, possibilitando a otimização da gestão patrimonial e a geração de recursos ao Município.

3. Descrição da solução adotada:

A solução adotada consiste na realização de um Leilão Público para a alienação dos imóveis considerados inservíveis ao patrimônio municipal, conforme previsto na Lei Municipal nº 3.033/2026, que detalha a relação dos imóveis, suas respectivas matrículas, avaliações e demais informações necessárias. Tais imóveis, por não possuírem destinação pública ou utilidade administrativa, acabam gerando custos de conservação e manutenção ao Município, sem trazer benefícios à coletividade. Assim, a alienação se apresenta como medida adequada para otimizar a gestão patrimonial.

4. Requisitos indispensáveis da contratação:

- 4.1. O arrematante deverá enviar o comprovante de pagamento do bem em até 72 horas, a partir da convocação do leiloeiro pelo sistema de leilão eletrônico, sob pena de aplicação das sanções administrativas cabíveis.
- 4.2. Será permitida a vistoria presencial dos imóveis, entretanto, a Prefeitura Municipal de Forquilha não acompanhará tais visitas. Os interessados poderão, ainda, dirigir-se à Prefeitura, junto ao Setor de Cadastro, para solicitar, mediante o número de matrícula, o Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) correspondente ao imóvel de interesse.

5. Estimativa das quantidades a serem contratadas:

Serão leiloados 13 (treze) imóveis, conforme relação constante no anexo deste documento.

6. Estimativa do valor da contratação:

Estima-se, com base nos Laudos de Avaliação, realizado pela **COMISSÃO DE AVALIAÇÃO PARA FINS DE AQUISIÇÃO E ALIENAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS**, nomeada pelo Decreto Municipal N° 469, de 03 de junho de 2025, o valor total de R\$ 4.085.000,00 (quatro milhões e oitenta e cinco mil reais), conforme detalhamento nas avaliações em anexo.

7. Parcelamento ou não da solução (forma de julgamento):

Parcelado, ou seja, por item.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

<p>Não possui.</p>
<p>9. Alinhamento com o PCA – Plano de Contratações Anual:</p> <p>O Município de Forquilha não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.</p>
<p>10. Resultados pretendidos:</p> <p>Os resultados pretendidos incluem a otimização do patrimônio público por meio da alienação de imóveis considerados inservíveis ao Município, reduzindo custos com conservação e manutenção, além de possibilitar a geração de receita adicional para reinvestimento em áreas prioritárias e de interesse coletivo.</p>
<p>11. Providências a serem adotadas:</p> <p>Finalizar a fase preparatória desta demanda para permitir a publicação do edital de leilão.</p>
<p>12. Possíveis impactos ambientais:</p> <p>Não possui.</p>
<p>13. Adequação da forma de contratação:</p> <p>TERMO CONTRATUAL (INSTRUMENTO DE COMPRA E VENDA) Esta demanda será formalizada por meio De Instrumento de Compra e Venda, equivalente ao Termo Contratual previsto na lei de licitações e contratos. Trata-se de demanda com quantidades certas a serem alienadas conforme prévio pagamento por arte do arrematante, ou parcelado, conforme definição. O Instrumento de Compra e Venda seguirá, no que couber, as regras de contratação previstas no Decreto Federal nº 11.461 de 31 de março de 2023.</p>
<p>14. Adequação da forma de julgamento e critérios de seleção:</p> <p>Para a definição da modalidade de licitação, o critério de julgamento, o modo de disputa e a adequação e eficiência da forma de combinação desses parâmetros, com o objetivo de selecionar a proposta apta a gerar o resultado de contratação mais vantajoso para a Administração Pública, esta equipe de planejamento solicitou apoio técnico do Setor de Licitações do município, por ser matéria de conhecimento específico de profissionais que atuam nesta área, que assim definiu:</p> <p>14.1. Modalidade de Licitação</p> <p>Leilão: Será utilizado neste processo licitatório, a modalidade Leilão, que, conforme definido na Lei Federal nº 14.133 de 2021 é utilizada para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance.</p> <p>14.2. Critério de julgamento</p> <p>Maior lance ou oferta (por item): Esta licitação será julgada pelo critério de maior lance do lote/item, no dia da realização do leilão, em moeda corrente, expressos em reais, observado o preço mínimo de arrematação previsto no edital.</p> <p>14.3. Modo de disputa</p> <p>Aberto, sendo que os licitantes apresentarão lances públicos e sucessivos pelo período de 03 (três) horas. Conforme Art. 15 do Decreto Federal nº 11.461 de 2023, “na data e horário estabelecidos no edital, o procedimento será automaticamente aberto pelo sistema para envio de lances públicos e sucessivos por período não inferior a três horas e de, no máximo, seis horas.”</p>

14.4. Intervalo mínimo

R\$500,00 (Quinhentos reais):

Justificativa: o intervalo mínimo de diferença de valores entre os lances, que incidirá tanto em relação aos lances intermediários quanto em relação ao lance que cobrir a melhor oferta, foi definido com base no Art. 10, Inciso VII Decreto Federal nº 11.461 de 2023. O valor estabelecido tem o propósito de angariar descontos significativos a cada novo lance, evitando deduções irrelevantes dos preços e objetivando esta fase processual.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO ESTUDO

X	Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021.
	Esta equipe de planejamento declara INVIÁVEL a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021.

Forquilha/SC, 16/03/2026.

Cristian Nicoski Novack
Secretário de Desenvolvimento Econômico

Christian Nuernberg
Chefe da Divisão de Parcelamento de Solo

Joelson Monteiro
Auxiliar Administrativo