MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA/SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

DADOS GERAIS	
Requisitante:	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Vinculado ao DFD:	299/2026

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 nas Leis Municipais nº 3.076 de 19 de agosto de 2026 e nº 3.033, de 28 de maio de 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 Forquilhinha 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 19 (dezenove) 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$ 3.790.000,00 (três milhões, setecentos e noventa 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:

As contratações correlatas compreendem os Leilões Públicos nº 083/PMF/2026, nº 111/PMF/2026, nº 132/PMF/2026 e nº 148/PMF/2026, cujos editais foram anteriormente publicados pelo Município com a finalidade de promover a alienação de imóveis públicos. Registra-se que os Leilões Públicos nº 083/PMF/2026 e nº 132/PMF/2026 restaram desertos, enquanto os Leilões Públicos nº 111/PMF/2026 e nº 148/PMF/2026 restaram fracassados.
O presente procedimento tem por finalidade viabilizar a realização de novo Leilão Público para a alienação dos imóveis que não foram arrematados nos certames anteriores, especialmente aqueles que permaneceram sem alienação em razão dos resultados registrados. Considerando que tais bens não possuem destinação pública ou utilidade administrativa para o Município, sua manutenção no patrimônio municipal pode representar custos de conservação e gestão, sem retorno efetivo à coletividade. A realização de novo certame constitui medida adequada para buscar a efetiva alienação desses imóveis, otimizar a gestão patrimonial e possibilitar a destinação mais eficiente dos bens públicos.

9. Alinhamento com o PCA – Plano de Contratações Anual:

O Município de Forquilhinha não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.

10. Resultados pretendidos:

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.

11. Providências a serem adotadas:

Finalizar a fase preparatória desta demanda para permitir a publicação do edital de leilão.

12. Possíveis impactos ambientais:

Não possui.

13. Adequação da forma de contratação:

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.

14. Adequação da forma de julgamento e critérios de seleção:

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:

14.1. Modalidade de Licitação

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.

14.2. Critério de julgamento

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.

14.3. Modo de disputa

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.”

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.

Forquilhinha/SC, 18/11/2026.

_____
Cristian Nicoski Novack
Secretário de Desenvolvimento Econômico

_____
Christian Nuernberg
Chefe da Divisão de Parcelamento de Solo

_____
Joelson Monteiro
Auxiliar Administrativo