

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO INTERNO 202385/2025

DEMANDANTE: Município de Florianópolis

OBJETO: Leilão de imóveis - Leis Municipais nº 10.774/2021

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Florianópolis identificou a necessidade de alienar imóveis públicos de sua propriedade, tendo sido editada a Lei Municipal nº 10.774/2021 (anexa) neste sentido. A receita de capital arrecadada com a venda desses imóveis será destinada ao Regime Próprio de Previdência dos Servidores Públicos Municipais e/ou na amortização de parcelas de operações de crédito, conforme determinação do art. 6º, da referida Lei.

A alienação dos imóveis visa principalmente capitalizar o fundo de previdência dos servidores públicos municipais. Adicionalmente, busca otimizar a gestão do patrimônio do Município, convertendo ativos imobilizados em ativos financeiros. Isso ampliará a capacidade de investimento do Poder Público, beneficiando a coletividade.

2. PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A presente alienação está prevista no PCA/2025, através de alteração autorizada pelo Comitê Gestor de Governo (Processo Administrativo nº 186175/2025).

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A alienação do imóvel objeto deste estudo, qual seja, o previsto no artigo 1º, V, da Lei em tela, deverá ser realizada através da modalidade leilão e critério de julgamento de maior lance, por força de obrigação legal, constante da Lei Federal nº 14.133/2021, art. 6º, XL e art. 33, V.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O Edital do leilão deverá conter as informações previstas no art. 31, §2º, da Lei nº 14.133/2021.

Poderão participar do presente processo licitatório qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei 14.133/2021.

O leilão será realizado na forma eletrônica, através de leiloeiro servidor público municipal, a ser designado pela Secretaria Municipal de Licitações, Contratos e Parcerias.

Nos termos do artigo 77, da Lei nº 14.133/2021, será concedido direito de preferência ao licitante que, submetendo-se a todas as regras do Edital, comprove a ocupação do imóvel objeto da licitação.

Deverão ser previstas como obrigações do licitante vencedor:

4.1. O licitante vencedor, no prazo de até 5 (cinco) dias após a homologação da venda, deverá realizar o pagamento de 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura do Contrato de Compra e Venda, a qual deverá ocorrer no prazo máximo de 5 (cinco) dias após a convocação do licitante vencedor para este fim.

4.2. Realizar transferência da titularidade do imóvel, no competente Ofício de Registro de Imóveis, nos registros do Município, Secretaria de Patrimônio da União, se aplicável, e demais órgãos necessários;

4.3. Arcar com todas as despesas necessárias para a lavratura e registro das escrituras públicas do imóvel, adotando as providências descritas no Edital e em lei;

4.4. Tomar todas as iniciativas necessárias para a lavratura da escritura e seu registro, incluindo a obtenção de guias, declarações e documentos exigíveis, e o pagamento de taxas, impostos de transmissão, laudêmio, multas, emolumentos, regularizações, retificações de área, desmembramentos, remembramentos, desdobros, averbações, registros, cadastramentos, entre outras providências e despesas necessárias para a regularização do imóvel;

4.5. No caso de transferência do imóvel por procuração, o portador deverá apresentar instrumento específico com firma reconhecida em Cartório.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES

O imóvel que se pretende alienar está indicado na Lei Municipal 10.774/2021, art. 1º, inciso V, que autoriza sua venda e desafetação, situado na Rua Cel. Ivan Dentice Linhares, Bairro Coqueiros, com área de 2.904,00m².

Em valores, espera-se arrecadar, no mínimo, R\$ 11.462.170,36 (onze milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, cento e setenta reais e trinta e seis centavos), que é o valor de avaliação do imóvel a ser leilado, valor esse que será o lance mínimo para arrematação do imóvel, conforme disponibilizado no link:

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1QQ01tu9Cv7LHaK81D_8rjD24QeeWWGkv/edit?rtpof=true&sd=true&gid=947813365#gid=947813365

Anexa segue, também, a matrícula do imóvel, sem que conste qualquer gravame ou restrição que possa impactar na alienação, transferência de posse e propriedade do mesmo.

6. ESCOLHA DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução pelo leilão de imóveis através do critério de julgamento de maior lance, como forma de atender ao disposto na Lei Municipal nº 10.774/2021, veio como a única possível, vez que consta previsão expressa na Lei nº 14.133/2021 neste sentido. Vejamos:

Art. 6º Para os fins desta Lei, consideram-se:

(...)

XL - leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance;

Optou-se por utilizar Leiloeiro Administrativo, vez que o Município possui pessoal integrante de seus quadros efetivos com experiência nesta modalidade de licitação. Assim, além da confiabilidade na execução da função, haverá ganho financeiro, já que não existe previsão para pagamento de comissões relacionadas ao valor de alienação dos imóveis nestes casos.

A definição de qual imóvel alienar foi tomada no ano de 2021, no momento da edição da Lei Municipal nº 10.774. Igualmente ocorreu com a destinação da receita derivada do leilão, ao se prever no art. 6º, da mencionada Lei, que será aplicada no regime próprio de previdência dos servidores públicos municipais e/ou na amortização de parcelas de operações de crédito. Assim, não há margem para decisão diversa na seara administrativa.

Foi realizada consulta junto aos principais órgãos municipais a respeito da existência de projetos para utilização do espaço para exercício de alguma atividade administrativa de interesse público, tendo em vista atualmente estar registrada como uma ACI - Área Comunitária Institucional (Processo Administrativo nº 236161/2024). Em resposta, as Pastas consultadas foram unâimes em informar que não possuem projetos para a utilização do imóvel. Com isso, foi realizada sua desafetação.

7. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

O parcelamento da contratação não se mostra viável, tendo em vista que a alienação isolada do imóvel indicado no art. 1º, V, da Lei Municipal nº 10.774/2021 é a alternativa mais adequada para o atendimento do interesse público.

Isto porque, trata-se de imóvel localizado no bairro Coqueiros, não existindo nenhum outro imóvel lindeiro que seja de propriedade do Município ou tenha recebido autorização legal para sua alienação.

Além disso, sua metragem já permite um bom aproveitamento construtivo, o qual certamente atrairá interessados no leilão. À título de exemplo, em imóvel adjacente, de metragem muito similar a do tratado neste Estudo, foi realizada a construção de um condomínio residencial, o que demonstra o potencial do imóvel e a existência de interesse imobiliário para a região.

7.1. Alto Valor de Avaliação

Ao todo, os 42 imóveis objeto da Lei Municipal nº 10.774/2021 estavam avaliados em R\$ 46.515.025,48 (quarenta e seis milhões, quinhentos e quinze mil e vinte e cinco reais e quarenta e oito centavos).

Assim, reuni-los em lote único certamente limitaria o número de potenciais compradores devido à necessidade de um capital significativo a ser dispendido no prazo de 15 dias após o certame. Ao parcelar a licitação em itens ou lotes menores, criam-se condições atraentes para diferentes perfis de licitantes, desde grandes investidores, que podem estar interessados em itens diversos e mais valiosos, até pequenos investidores, que podem preferir um único imóvel de menor valor. Isso diversifica a base de interessados e promove uma maior competição, o que é crucial para alcançar melhores resultados financeiros.

7.2. Peculiaridade e Exclusividade dos Imóveis

Cada imóvel possui características únicas que podem atender a diferentes demandas e preferências do mercado. Ao alienar individualmente o imóvel do inciso V, do art. 1º, essas peculiaridades são destacadas de forma mais eficaz, permitindo que os compradores encontrem exatamente o que procuram. Isso aumenta a atratividade e pode resultar em ofertas mais competitivas.

7.3. Atração de um Maior Número de Interessados e Ampla Competitividade

A estratégia de leilão por item, individualizando e destacando o único imóvel localizado no Bairro Coqueiros que está disponível, atrai um maior número de interessados, pois oferece opção acessível a diferentes perfis de investidores.

Essa diversidade de participantes é fundamental para assegurar uma ampla competitividade no certame. Uma maior competição tende a elevar os lances, resultando em preços de venda mais elevados. Isso, por sua vez, maximiza o retorno ao Tesouro municipal, objetivo primordial do leilão.

7.4. Conclusão

Em suma, a recomendação para a realização do leilão deste imóvel por item é justificada pela característica do terreno, sua localização em relação aos demais imóveis que estão disponíveis para alienação, os benefícios que ela traz em termos de organização, acessibilidade, atração de diversos perfis de investidores e maximização do retorno financeiro. Com uma abordagem que considera o valor e a singularidade do imóvel, é possível criar um ambiente competitivo e eficaz para a alienação desse ativo, garantindo, assim, o melhor resultado possível para o Município.

Essas considerações asseguram que o processo de alienação seja conduzido de maneira eficiente, transparente e vantajosa para os cofres públicos e para os licitantes, atendendo aos princípios de legalidade, economicidade, competitividade e eficiência administrativas.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Os resultados pretendidos e esperados se dividem nas seguintes categorias:

8.1. Valor Arrecadado Esperado

Supondo que o imóvel seja arrematado pelo valor mínimo, o valor arrecadado esperado é a soma dos valores de avaliação, isto é, R\$ 11.462.170,36 (onze milhões, quatrocentos e sessenta e dois mil, cento e setenta reais e trinta e seis centavos).

8.2. Benefícios na Gestão Mais Eficiente do Patrimônio

A alienação do imóvel elimina os custos diretos de manutenção dessa propriedade, gerando uma economia significativa ao Erário, e o custo de oportunidade derivado da imobilização de patrimônio público em ativos sem uso.

8.3. Aporte de Capital no Fundo de Previdência e Redução do Déficit Atuarial

O valor arrecadado será destinado ao fundo de previdência dos servidores municipais e/ou na amortização de parcelas de operações de crédito, em obediência à Lei Municipal nº 10.774/2021.

Esse aporte de capital ajudará a estabilizar as finanças do fundo, garantindo a sustentabilidade dos benefícios previdenciários a longo prazo.

Com a redução do déficit atuarial, o Município diminui a necessidade de realizar aportes adicionais frequentes, liberando recursos para aplicação em outras políticas públicas e investimentos, em áreas como saúde, educação, infraestrutura e serviços sociais, promovendo o bem-estar da coletividade.

Caso se opte por amortizar parcelas de operações de crédito, igualmente mostra-se a vantajosidade ao erário, já que não será necessário dispor de verbas próprias, arrecadadas através de tributos, para isso.

9. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Diante da necessidade identificada pelo Município de Florianópolis de alienar o imóvel público, concluímos pela viabilidade da realização do leilão.

Florianópolis, 02 de setembro de 2025

LAÍS DE PAULA GONÇALVES GUERRA

Auxiliar do Gabinete de Licitações,
Contratos e Parcerias

ALINE BITTENCOURT

Diretoria de Concessões e Convênios