

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

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 anteprojeto, 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.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. Considerando que os bens imóveis inservíveis cujo reaproveitamento seja considerado inconveniente ou inoportuno, serão alienados em conformidade com a legislação aplicável a legislação aplicável às licitações e aos contratos no âmbito da administração pública, indispensável a avaliação prévia;

2.2. Considerando que a administração deve atender o interesse público de modo eficiente, não pode ela se valer de bens desgastados, e obsoletos, cujo desempenho seja aquém daquele que é esperado para atender a população, como bem aduz a Lei Federal nº 8.987/95, que incita a prestação de serviços públicos adequados, ou seja, de boa qualidade.

Se faz necessária a formulação deste Estudo Técnico Preliminar.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1 A referida aquisição não está prevista no Plano Anual de Contratações (PAC) de 2024.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor do(s) bem(s) móvel(is) serão sempre à vista e efetuados em valores individualizados em moeda corrente na(s) conta(s) identificada(s) pelo município.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, ou de forma simultânea (on-line e presencial) salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

O processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal, nomeado como Leiloeiro Administrativo, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, sendo este último mais vantajoso, a utilização de Leiloeiro Oficial, devidamente contratado para tal procedimento promoverá a divulgação de seus leilões em todo o Brasil, visto que ele dispõe de site eletrônico, 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, conseqüentemente, a possibilidade do bem leiloadado atingir maior valor de arrematação.

Considerando que já existe um Leiloeiro Público Oficial Contratado o Sr. Luiz Barbosa de Lima Junior JUCESC AARC/564 - através do CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS Nº 328/2024

Processo Administrativo nº 263/2024 – PMV - Pregão Eletrônico nº 117/2024 – PMV, ao qual não existe nenhum ônus a Administração Pública, visto que sua remuneração será exclusiva através de Comissão paga pelo arrematante no valor de 5% sob o valor do bem arrematado, sem qualquer interveniência do Município, conforme dispõe o Parágrafo Único do Art. 24 combinado com o § 2º

do Art. 42 do DECRETO Nº 21.981 DE 19 DE OUTUBRO DE 1932 que regulamenta a profissão de Leiloeiro ao território da República.

Os lances ofertados são IRREVOGÁVEIS e IRRETRATÁVEIS, sendo que o usuário será responsável por todas as ofertas registradas em seu nome, pelo que os lances não podem ser anulados e/ou cancelados em nenhuma hipótese.

O Usuário poderá ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

5. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

5.1. Os bens apreçados são os relacionados abaixo:

Lote Único - Edifício residencial, denominado Condomínio Edifício Neiva Lucia em alvenaria, de 4 pavimentos, sendo o térreo e mais 3 pavimentos, com área total edificada de 540,55 m² (quinhentos e quarenta metros e cinquenta e cinco decímetros quadrados), conforme descrição: **(A) O apartamento n.º 10**, localizado no segundo pavimento, objeto do condomínio Edifício Neiva Lucia, situado à Rua Antonio Pinto, nº 249, Bairro Alvorada, em Videira/SC, com área útil de 122,48m², área comum de 28,1812m², área total de 150,6612m² e fração ideal de 27,8718%, construído sobre um terreno urbano, com área de 547,463m²; matriculado sob nº. 28.822 no ORI de Videira/SC registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Videira sob o nº 28.822 (R./AV.1). OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 22.08.2024), consta registrado: que o imóvel pertence ao Município de Videira (R.3). OBS.2: O número de inscrição imobiliária junto ao Município de Videira/SC é 01.04.091.0338.001.01.02 (AV.2). **(B) O apartamento n.º 20**, localizado no segundo pavimento, objeto do condomínio Edifício Neiva Lucia, situado à Rua Antonio Pinto, nº 249, Bairro Alvorada, em Videira/SC, com área útil de 122,48m², área comum de 28,1812m², área total de 150,6612m² e fração ideal de 27,8718%, construído sobre um terreno urbano, com área de 547,463m², registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Videira sob o nº 28.823 (R./AV.1). OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 22.08.2024), consta registrado: que o imóvel pertence ao Município de Videira (R.3). OBS.2: O número de inscrição imobiliária junto ao Município de Videira/SC é 01.04.091.0338.002.01.02 (AV.2). **(C) O apartamento n.º 30**, localizado no segundo pavimento, objeto do condomínio Edifício Neiva Lucia, situado à Rua Antonio Pinto, nº 249, Bairro Alvorada, em Videira/SC, com área útil de 122,48m², área comum de 28,1812m², área total de 150,6612m² e fração ideal de 27,8718%, construído sobre um terreno urbano, com área de 547,463m², registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Videira sob o nº 28.824 (R./AV.1). OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 22.08.2024), consta registrado: que o imóvel pertence ao Município de Videira (R.3). OBS.2: O número de inscrição imobiliária junto ao Município de Videira/SC é 01.04.091.0338.003.01.02 (AV.2). **(D) A garagem n.º 01**, localizada no primeiro pavimento térreo, objeto do condomínio Edifício Neiva Lucia, situado à Rua Antonio Pinto, nº 249, Bairro Alvorada, em Videira/SC, com área útil de 24,0000m², área comum de 5,5221m², área total de 29,5221m² e fração ideal de 5,4615%, construída sobre um terreno urbano, com área de 547,463m², registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Videira sob o nº 28.819 (R./AV.1). OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 22.08.2024), consta registrado: que o imóvel pertence ao Município de Videira (R.3). OBS.2: O número de inscrição imobiliária junto ao Município de Videira/SC é 01.04.091.0338.001.02.02 (AV.2). **(E) A garagem n.º 02**, localizada no primeiro pavimento térreo, objeto do condomínio Edifício Neiva Lucia, situado à Rua Antonio Pinto, nº 249, Bairro Alvorada, em Videira/SC, com área útil de 24,0000m², área comum de 5,5221m², área total de 29,5221m² e fração ideal de 5,4615%, construída sobre um terreno urbano, com área de 547,463m², registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Videira sob o nº 28.820 (R./AV.1). OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 22.08.2024), consta registrado: que o imóvel pertence ao Município de Videira (R.3). OBS.2: O número de inscrição imobiliária junto ao Município de Videira/SC é 01.04.091.0338.002.02.02 (AV.2). **(F) A garagem n.º 03**, localizada no primeiro pavimento térreo, objeto do condomínio Edifício Neiva Lucia, situado à Rua Antonio Pinto,



nº 249, Bairro Alvorada, em Videira/SC, com área útil de 24,0000m², área comum de 5,5222m², área total de 29,5222m² e fração ideal de 5,4616%, construída sobre um terreno urbano, com área de 547,463m², registrado no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Videira sob o nº 28.821 (R./AV.1). OBS.1: Junto à matrícula do imóvel (atualizada até 22.08.2024), consta registrado: que o imóvel pertence ao Município de Videira (R.3). OBS.2: O número de inscrição imobiliária junto ao Município de Videira/SC é 01.04.091.0338.003.02.02 (AV.2).

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. Considerando a inservibilidade de alguns imóveis para o nosso município, onde muitas vezes só causam transtornos aos nossos cidadãos, pois é necessário uma manutenção e limpeza constantes, pois do contrário ocasionam insetos, lixos, sujeiras e favorecem a criminalidade, prejudicando o bem-estar e a segurança dos nossos munícipes.

6.2. Considerando a inviabilidade de aplicação/implementação de ferramentas públicas nos imóveis descritos, tendo em vista a existência de tais ferramentas nas proximidades dos bens e também as dimensões (metragem) não tornarem viável a aplicação das mesmas.

6.2. Considerando que tais imóveis estão em localizações boas, onde são possíveis bons empreendimento com a construção de residências que muito fomentariam a economia local, com geração de emprego, renda e impostos nas atividades imobiliárias, movimentando segmentos importantes da nossa economia local: pedreiros, pintores, eletricitas, construtoras, engenheiros, arquitetos, topógrafos, metalúrgicas, depósitos de construção, vidraçarias, locação de máquinas, postos de combustíveis, instituições financiadoras, imobiliárias etc.

6.3. Considerando o considerável déficit habitacional do nosso município, em que muitos moradores ainda carecem de casa própria, de modo que esses terrenos ofertados na iniciativa privada podem propiciar melhores condições de negócios a essas pessoas.

6.4. Considerando a necessidade da Prefeitura em fazer caixa para custear obras de suma importância ao nosso município, sobretudo na área de infraestrutura urbana (galerias pluviais, recape, pavimentação asfáltica, canteiros e calçadas), na construção de um prédio multifuncional para o município (para redução de aluguéis) e nas contrapartidas de Convênios importantes tais como: construção de DBS e Construção de Escolas Municipais).

6.5. Considerando o art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal que veda a aplicação da receita de capital derivada da alienação de bens e direitos que integram o patrimônio público para o financiamento de despesa corrente. Venho pelo presente solicitar a Vossa Senhoria a elaboração do certame licitatório de leilão on-line para alienação de bens imóveis.

6.4. A opção pela alienação dos bens na modalidade de leilão eletrônico e/ou presencial se dá pelo fato de tratar-se de procedimento legal e célere, sem maiores obstáculos burocráticos existentes em outros procedimentos, constituindo-se na melhor forma para atingir-se o objetivo proposto e o interesse público.

6.5. O critério de julgamento das propostas adotado no leilão é, segundo dispõe o artigo 33, V, da nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos o de maior lance, o que torna o procedimento menos complexo, inclusive porque não se exige, para o leilão, registro cadastral prévio, não contemplando, por igual, a fase de habilitação. Logo, na modalidade leilão, a homologação ocorre assim que concluída a fase de lances, quando superada a fase recursal e efetivado o pagamento pelo licitante vencedor, na forma definida no edital (§4º do artigo 36 da Lei nº 14.133/2021).

7. ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

7.1. Abaixo consta a relação dos bens a serem alienados e respectivos valores, atribuídos pela Comissão Permanente de Avaliação de Bens e Imóveis, nomeadas através da Portaria n 46/2024:



1) Terreno: O valor do imóvel acima descrito (547,46 m²) baseado no método comparativo, aliado ao Critério Excludente de Chauvenet é de **R\$ 750,00/m² (setecentos e cinquenta reais por metro quadrado)**, totalizando o valor de:

R\$ 410.595,00 (Quatrocentos e dez mil, quinhentos e noventa e cinco reais)

2) Benfeitoria: Imóvel com Edificação comercial, com área de 540,55 m² de 4 pavimentos, a qual pode ser avaliada em **R\$ 2.100,00/m²**, avaliado analisando-se o valor do CUB atual, totalizando o valor de:

R\$ 1.135.155,00 (Um milhão, cento e trinta e cinco mil, cento e cinquenta e cinco reais)

Em suma, o valor do imóvel (terreno + benfeitoria) totaliza o valor de:

R\$ 1.545.750,00 (Um milhão, quinhentos e quarenta e cinco mil, setecentos e cinquenta reais)

Avaliado em 28 de fevereiro de 2024

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

8.1. Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Complementar Municipal estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. A contratação será realizada por item, pois o objeto só possui apenas um único elemento para alienação.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com os valores arrecadados com a alienação, a administração municipal poderá adquirir novos veículos, máquinas, implementos e/ou investir em infraestrutura.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

11.1. O arrematante deverá efetuar o pagamento dos valores devidos pela arrematação dos bens através depósito identificado ou por transferência bancária (TED) na conta da Prefeitura Municipal Videira/SC identificada em edital, em até 01 (um) dia útil a contar do encerramento do leilão.

11.2. A retirada do bem arrematado correrá por conta do arrematante as despesas ou custos relativos à impostos incidentes sobre os bens arrematados

11.3. O ARREMATANTE deverá apresentar ao VENDEDOR (Comitente), no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis da data do efetivo pagamento total, os documentos necessários à elaboração da respectiva Escritura Pública, sendo que o Tabelião de Notas será definido pelo VENDEDOR (Comitente).

11.4. O ARREMATANTE será convocado para, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis, contados do recebimento da convocação, assinar a correspondente Escritura Pública e, no prazo máximo de até 60 (sessenta) dias de sua assinatura, encaminhar ao VENDEDOR (Comitente) cópia da Escritura Pública devidamente registrada, acompanhada da respectiva certidão atualizada da matrícula em que conste o registro efetuado.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1. Não há outra licitação na modalidade de leilão em andamento.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS



13.1. Neste caso específico não haverá descarte de material.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

14.1. Diante de todo o exposto, entende-se fundamental a realização da licitação para leiloar os bens móveis conforme comissão de avaliação e por interesse público.

14.2. Entende-se como viável e razoável a alienação dos bens por meio de processo licitatório.

14.3. Descrição do Objeto: Leilão para alienação de bens móveis inservíveis do município de Videira/SC, conforme Lei Municipal 4277 de 19 de agosto de 2024.

14.4. Modalidade da licitação: Leilão.

14.5 Critério de julgamento: MAIOR LANCE, ou seja, será vencedor o licitante que apresentar a proposta de acordo com as especificações do Edital e apresentar o MAIOR LANCE.

Videira/SC, 27 de novembro de 2024

Maynara Guill
Departamento de Patrimônio