

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

PROCESSO ADMINISTRATIVO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Órgão: Município de Tapejara/RS

Solicitante: Secretaria Municipal de Administração

Objeto: Realização de Leilão Eletrônico para alienação de bem imóvel de propriedade do Município de Tapejara/RS, localizado na Avenida Sete de Setembro, nº 1133, Centro, objeto da Matrícula nº 9.504 do Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara/RS, conforme autorização legislativa conferida pela Lei Municipal nº 5.041, de 09 de junho de 2026.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar tem por finalidade demonstrar a necessidade e a viabilidade da alienação de bem imóvel integrante do patrimônio do Município de Tapejara/RS, cuja alienação foi previamente autorizada pelo Poder Legislativo Municipal por meio da Lei Municipal nº 5.041, de 09 de junho de 2026.

A medida decorre da análise quanto à destinação e à utilidade do imóvel para o atendimento das necessidades permanentes da Administração Municipal, tendo sido constatado que o bem não se mostra indispensável à continuidade ou à expansão dos serviços públicos municipais que justificariam sua permanência no patrimônio público.

A manutenção de patrimônio imobiliário que não esteja vinculado a finalidade pública específica pode representar imobilização de ativo patrimonial e gerar custos administrativos, operacionais, de conservação, manutenção, segurança e demais encargos decorrentes de sua permanência sob domínio municipal.

Nesse contexto, a alienação constitui alternativa para promover a gestão eficiente do patrimônio público, permitindo que o Município converta o ativo imobiliário em receita patrimonial, observada a legislação aplicável e a destinação legal dos recursos.

A realização de Leilão Eletrônico proporciona ampla publicidade e competitividade, permitindo que o imóvel seja ofertado ao mercado de forma transparente e isonômica, mediante disputa pública e sucessiva de lances, tendo como vencedor aquele que apresentar o maior lance válido, desde que igual ou superior ao preço mínimo estabelecido. A alienação, portanto, mostra-se compatível com o interesse público, desde que observados todos os requisitos legais, patrimoniais, registrais e administrativos aplicáveis.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO

A alienação deverá observar, cumulativamente, os requisitos estabelecidos na legislação aplicável, especialmente:

- a) demonstração do interesse público na alienação;
- b) existência de avaliação prévia do imóvel;
- c) autorização legislativa específica;
- d) realização de licitação na modalidade Leilão;
- e) adoção do critério de julgamento de maior lance;
- f) estabelecimento de preço mínimo para alienação;
- g) divulgação do Edital de Leilão e de seus anexos nos meios oficiais e demais meios legalmente exigidos;
- h) descrição completa do imóvel, suas características, situação e divisas, com remissão à matrícula e aos registros;
- i) indicação do valor de avaliação e do preço mínimo de alienação;
- j) indicação das condições de pagamento, estabelecidas no Edital;
- k) indicação da data, horário, plataforma eletrônica e período de realização do Leilão;
- l) indicação de eventuais ônus, gravames ou pendências incidentes sobre o imóvel;
- m) observância do direito de preferência previsto no art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando presentes os respectivos requisitos legais;
- n) realização do procedimento em ambiente eletrônico, por meio do Portal de Compras Públicas;
- o) alienação do imóvel *ad corpus*, no estado físico, jurídico, cadastral e de conservação em que se encontra;
- p) atribuição ao arrematante das despesas decorrentes da transferência do imóvel, nos termos estabelecidos no Edital.

3. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Considerando tratar-se de alienação de bem imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, não há alternativas de mercado para atendimento da necessidade apresentada.

Nos termos do art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14.133/2021, a modalidade adequada para alienação de bens imóveis é o Leilão, cujo julgamento ocorrerá pelo critério do maior lance.

Assim, verifica-se que o Leilão Eletrônico constitui a solução adequada para a consecução do objeto, possibilitando ampla publicidade, competitividade, transparência e obtenção da maior oferta válida para o imóvel, observado o preço mínimo estabelecido.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de procedimento licitatório, na modalidade Leilão Eletrônico, destinado à alienação do imóvel descrito neste estudo, em lote único.

O procedimento será realizado exclusivamente em ambiente eletrônico, por meio do Portal de Compras Públicas, observadas as condições estabelecidas no Edital e seus anexos.

O critério de julgamento será o de maior lance, respeitado o preço mínimo estabelecido mediante avaliação oficial do imóvel.

A alienação será realizada mediante disputa pública de lances, observadas as regras de funcionamento da plataforma eletrônica, as condições de participação, o direito de preferência previsto no art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021, quando aplicável, e as demais disposições estabelecidas no Edital.

5. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

Será objeto da alienação **01 (um) imóvel urbano**, em lote único, conforme autorização constante da Lei Municipal nº 5.041/2026.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR DE AVALIAÇÃO	VALOR MÍNIMO DE ALIENAÇÃO
UM TERRENO URBANO, objeto da matrícula nº 9.504 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Tapejara, constituído pelos lotes nº 11 e 12 da quadra nº 56, de forma retangular, com área superficial de oitocentos metros quadrados (800 m²), situado no lado ímpar da Avenida Sete de Setembro, nesta cidade, distante 31,50 m da esquina com a Rua Independência, quarteirão formado por essas e pelas Ruas Padre Anchieta e Ângelo Dalzotto, confrontando e medindo: ao NORDESTE, com a Avenida Sete de Setembro, onde mede 20,00 metros; ao SUDESTE, com terreno do Município de Tapejara, onde mede 20,00 metros; ao NOROESTE, com o terreno nº 10, onde mede 40,00 metros; e ao SUDOESTE, com o terreno nº 13, onde mede 40,00 metros, sobre o qual encontra-se edificada, desde o ano de 1992, uma edificação comercial em alvenaria, com área de 350,76 m², sob o nº 1.133, inscrita no cadastro municipal sob nº 885.	R\$ 3.096.127,33	R\$ 3.096.127,33

6. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não se aplica.

O imóvel constitui unidade patrimonial única e será alienado integralmente, em lote único, não sendo tecnicamente possível ou conveniente o parcelamento do objeto.

7. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não se aplica.

A realização do Leilão Eletrônico constitui procedimento próprio de alienação do bem imóvel, não dependendo de contratação correlata ou interdependente para sua execução.

8. DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PCA

A presente contratação não depende de previsão no Plano Anual de Contratações, considerando tratar-se de procedimento destinado à alienação de patrimônio público municipal, e não de aquisição de bens ou contratação de serviços.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização da alienação pretende-se:

- Promover a adequada gestão do patrimônio público municipal;
- Reduzir custos relacionados à manutenção de imóvel não essencial às atividades da Administração;
- Proporcionar maior eficiência na utilização dos bens públicos;
- Promover a conversão de ativo imobiliário em receita patrimonial, mediante obtenção do maior lance válido, observado o preço mínimo estabelecido;
- Possibilitar a destinação dos recursos provenientes da alienação às finalidades legalmente admitidas, contribuindo para a gestão financeira e patrimonial do Município.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

O imóvel será alienado *ad corpus*, no estado físico, jurídico e de conservação em que se encontra.

Eventuais divergências de medidas, confrontações, áreas ou características do imóvel não ensejarão revisão do preço ou desistência da aquisição.

A responsabilidade pela averbação, regularização documental, registros, escritura pública, tributos, emolumentos cartorários e demais despesas decorrentes da transferência da propriedade será integralmente da licitante vencedora.

Será facultada a realização de vistoria prévia pelos interessados, sendo que a ausência de vistoria implicará aceitação integral das condições do imóvel.

O pagamento integral do valor ofertado pelo arrematante deverá ser realizado no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a homologação do certame, conforme estabelecido pela Lei Municipal nº 5.041, de 09 de junho de 2026.

O não pagamento do valor total ofertado dentro do prazo estabelecido implicará a perda do direito à aquisição do imóvel, sem prejuízo da aplicação das penalidades previstas no Edital e na legislação aplicável.

No contrato e na escritura pública constará cláusula expressa estabelecendo que o Município não responderá por eventual evicção, nos termos do art. 448 do Código Civil.

O contrato deverá ser executado em conformidade com as cláusulas pactuadas e com o disposto no art. 115 da Lei nº 14.133/2021.

11. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se aplica.

A presente medida consiste na alienação de imóvel pertencente ao patrimônio municipal, não envolvendo execução de obra, instalação ou atividade que, por si só, implique impacto ambiental decorrente do procedimento licitatório.

12. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise da necessidade administrativa, da legislação vigente e das alternativas disponíveis, conclui-se pela viabilidade técnica, jurídica, econômica e administrativa da realização da alienação do bem imóvel mediante Leilão Eletrônico.

A solução proposta atende aos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, publicidade, transparência, isonomia e interesse público, constituindo procedimento adequado para promover a alienação do patrimônio público municipal.

O procedimento licitatório deverá observar integralmente a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Municipal nº 5.041/2026, o Edital de Leilão Eletrônico nº 01/2026 e as demais normas aplicáveis à matéria.

Tapejara – RS, 25 de setembro de 2026.



Assinado digitalmente por:
EDUARDA DOS SANTOS
LEMES
***.656.890-**

Eduarda dos Santos Lemes
Gerente de Departamento



Assinado digitalmente por:
SANDRA INES B RODIGHERI
***.191.560-**

Sandra Inês Bernardi Rodegheri
Secretaria de Administração