PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 2025/13518

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Canela/RS
Secretaria Municipal de Gestão Pública
Necessidade da Administração: Alienação de Imóveis

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

1.1 No âmbito da política de gestão patrimonial do Município e diante da necessidade permanente de aprimorar a utilização dos ativos públicos, identificou-se a existência de bens imóveis pertencentes ao patrimônio municipal que se encontram atualmente subutilizados ou desprovidos de destinação administrativa compatível com as demandas institucionais.

1.2 A análise técnica realizada demonstrou que os imóveis previamente identificados não apresentam utilização efetiva, tampouco possuem planejamento de destinação a curto ou médio prazo que justifique sua permanência no patrimônio público municipal. A análise administrativa concluiu pela inexistência de interesse público atual ou prospectivo na manutenção desses imóveis no patrimônio municipal, razão pela qual se justifica sua alienação.

1.3 A alienação desses bens constitui medida de racionalização da gestão patrimonial, destinada a promover a adequada destinação dos ativos públicos e a otimização do patrimônio municipal.

1.4 A iniciativa encontra fundamento nos princípios da eficiência, economicidade, planejamento e boa governança administrativa, contribuindo para a efetivação da função social da propriedade e para a melhor utilização do território urbano.

2. ALINHAMENTO ENTRE A ALIENAÇÃO E O PLANEJAMENTO

2.1 O Plano de Contratações Anual – PCA constitui instrumento de planejamento destinado a consolidar as contratações públicas que impliquem dispêndio de recursos orçamentários, abrangendo aquisições de bens, contratações de serviços e execução de obras pela Administração.

2.2 A presente iniciativa não se enquadra no Plano de Contratações Anual, por não se tratar de contratação administrativa geradora de despesa, mas de procedimento de alienação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, cujo resultado consiste na possibilidade de ingresso de receita patrimonial para o Município.

2.3 Ainda que não esteja inserida no PCA, a alienação dos imóveis encontra-se alinhada às diretrizes de gestão patrimonial e de racionalização dos ativos públicos, na medida em que busca conferir adequada destinação a bens sem utilidade administrativa, reduzir custos de manutenção e possibilitar a geração de receitas públicas a serem aplicadas em ações e investimentos de interesse coletivo.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA ALIENAÇÃO

3.1 A alienação dos imóveis será realizada mediante procedimento licitatório na modalidade Leilão, do tipo maior lance, com participação presencial e eletrônica simultânea, na forma híbrida, nos termos dos arts. 31 e 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, observada a justificativa específica para a adoção da forma presencial, além da disponibilização da participação eletrônica.

3.2.1 Para o interessado que optar pelo pagamento parcelado, a documentação eventualmente exigida para análise da capacidade de cumprimento das obrigações deverá guardar pertinência com o risco da operação, ser proporcional e estar expressamente justificada no processo. A exigência de certidão de falência, recuperação judicial ou insolvência civil, prevista no Termo de Referência, deverá ser mantida somente após justificativa específica de sua necessidade e adequação, consideradas as diferenças entre pessoas físicas e jurídicas e vedada exigência sem amparo ou pertinência com a natureza do adquirente.

3.2 Poderão participar do certame pessoas físicas ou jurídicas que atendam às condições estabelecidas no edital, desde que não estejam impedidas de contratar com a Administração Pública ou enquadradas em hipóteses de conflito de interesses previstas na legislação aplicável.

3.3 A participação no leilão implica conhecimento prévio e aceitação integral das condições estabelecidas no edital, incluindo aquelas relativas às responsabilidades decorrentes da arrematação, tais como custos de escrituração, registro imobiliário, tributos incidentes, eventuais regularizações administrativas, urbanísticas ou judiciais necessárias à plena utilização do imóvel.

3.4 Os imóveis serão alienados pelo todo, no estado físico, jurídico e ocupacional em que se encontram, conforme descrições constantes dos laudos de avaliação, das matrículas e dos demais documentos imobiliários que instruem o processo. A atribuição de responsabilidades ao adquirente não afasta o dever da Administração de informar os ônus, gravames, limitações e pendências conhecidos, nem transfere ao comprador obrigações legais que sejam próprias do Município.

3.5 Caberá ao interessado realizar, antes da apresentação de lance, as diligências que entender necessárias à avaliação do imóvel, incluindo a verificação de aspectos registrais, urbanísticos, ambientais, fiscais e de ocupação, com base nas informações e documentos disponibilizados pela Administração. A apresentação de lance implica ciência das condições informadas do bem, sem prejuízo do dever de transparência quanto a ônus, gravames e pendências conhecidos.

3.6 Será assegurado, quando cabível, o exercício do direito de preferência previsto no art. 77 da Lei nº 14.133/2021, devendo o interessado apresentar a documentação comprobatória exigida no Edital.

3.7 A visitação facultativa dos imóveis poderá ocorrer desde a publicação do edital até o dia anterior à sessão pública do leilão, mediante agendamento prévio, no horário de atendimento do Paço Municipal, de segunda a sexta-feira, das 8h às 11h e das 13h às 16h30, com acompanhamento dos membros da Comissão de Leilão.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

4.1 A estimativa foi elaborada com o objetivo de identificar e quantificar os bens imóveis pertencentes ao patrimônio municipal aptos à alienação, considerando os levantamentos realizados pela Administração e os respectivos Laudos de Avaliação elaborados por Comissão de Avaliação de Imóveis regularmente designada, nos termos do inciso I do art. 76 da Lei nº 14.133/2021.

4.2 A relação detalhada dos imóveis objeto da alienação encontra-se consolidada na tabela a seguir, contendo as informações cadastrais, registrais e patrimoniais disponíveis nos sistemas administrativos do Município.

Lei Autorizativa (nº/ano)	Código Municipal	Matrícula RI	Endereço / Descrição	Bairro/ Distrito	Valor Venal (IPTU)	Valor Mercado
3.841/2016	20097, 20098 e 20099	16.421, 16.422 e 16.423, unificadas na matrícula nº 22.317	Rua Francisco Bertoluci	Sesi	R$ 580.796,25	R$ 550.000,00
3.841/2016	1706	1.982	Avenida Palace Hotel	Palace Hotel	R$ 1.050.401,49	R$ 850.000,00
3.841/2016	5395	3.027, posteriormente unificada na matrícula nº 22.327	Rua Gustavo Muller	Sesi	R$ 819.799,82	R$ 1.200.000,00
4.723/2022	21442	16.849	Rua dos Antúrios	Centro	R$ 1.174.232,32	R$ 2.500.000,00
4.733/2022	17041	47.457	Avenida Palace Hotel	Palace Hotel	R$ 705.153,35	R$ 600.000,00
3.201/2012	24877	11.460	Rua Rodolfo Schlieper	Centro	R$ 457.286,11	R$ 650.000,00

4.3 Os valores apresentados referem-se às informações constantes nos cadastros patrimoniais e tributários do Município, e nos respectivos Laudos de Avaliação Técnica, que estabelecem o valor mínimo de arrematação para cada lote.

4.4 Os imóveis serão ofertados individualmente no procedimento licitatório, observando-se o critério de julgamento por maior lance, visando ampliar a competitividade entre os interessados e maximizar o resultado econômico da alienação patrimonial.

4.5 Os laudos, pareceres técnicos e demais documentos que fundamentam a avaliação dos imóveis integrarão os autos do processo administrativo, garantindo a rastreabilidade das informações e a observância aos princípios da transparência e da publicidade.

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

5.1 Para o presente processo foram analisadas as alternativas juridicamente admitidas para alienação ou desincorporação de bens imóveis pertencentes ao patrimônio público, conforme a legislação aplicável, especialmente a Lei nº 14.133/2021, incluindo, entre outras, a realização de leilão público, a doação e a permuta. A análise considerou aspectos técnicos, jurídicos e operacionais das alternativas disponíveis, avaliando critérios como eficiência administrativa, potencial de retorno financeiro, transparência do procedimento e viabilidade de implementação.

5.2 A hipótese de doação não se mostra adequada ao caso concreto, uma vez que esse instrumento se destina primordialmente ao atendimento de interesse público específico ou a entidades que desempenhem atividades de relevante interesse social, não sendo compatível com o objetivo da Administração de promover a alienação patrimonial com geração de receita para o Município.

5.3 A alternativa de permuta também não se apresenta vantajosa no presente caso, tendo em vista que sua utilização pressupõe a existência de interesse público na aquisição de outro bem específico em substituição ao patrimônio alienado, circunstância que não se verifica no contexto atual da Administração.

5.4 Nesse cenário, a alienação por meio de leilão apresenta-se como a solução técnica e economicamente mais adequada, por possibilitar a participação ampla de interessados, promover a competitividade entre os licitantes e assegurar a seleção da proposta mais vantajosa, mediante a adjudicação ao participante que apresentar o maior lance.

5.5 O leilão será realizado na forma híbrida, com participação presencial e eletrônica simultânea, mediante utilização de plataforma digital especializada e realização de sessão presencial em local indicado no edital. A solução busca ampliar as possibilidades de participação, preservar a publicidade e a rastreabilidade dos lances e assegurar igualdade de condições entre os interessados. A adoção da participação presencial deverá estar acompanhada, nos autos, de justificativa concreta quanto à sua necessidade, especialmente diante da preferência legal pela realização eletrônica e das hipóteses legais que admitem a forma presencial.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO

6.1 O valor estimado para alienação dos imóveis foi definido com base nos Laudos de Avaliação elaborados pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Departamento de Cadastro Imobiliário, os quais consideraram critérios técnicos como localização, características físicas do imóvel, potencial construtivo, situação urbanística, condições do mercado imobiliário local e metodologias técnicas de avaliação imobiliárias aplicáveis.

6.2 A relação dos imóveis objeto da alienação, contendo identificação cadastral, registral e valores patrimoniais, encontra-se discriminada na tabela a seguir:

Lei Autorizativa (nº/ano)	Código Municipal	Matrícula RI	Endereço / Descrição	Bairro/ Distrito	Valor Venal (IPTU)	Valor Mercado
3.841/2016	20097, 20098 e 20099	16.421, 16.422 e 16.423, unificadas na	Rua Francisco Bertoluci	Sesi	R$ 580.796,25	R$ 550.000,00

		matrícula nº 22.317				
3.841/2016	1706	1.982	Avenida Palace Hotel	Palace Hotel	R$ 1.050.401,49	R$ 850.000,00
3.841/2016	5395	3.027, posteriormente unificada na matrícula nº 22.327	Rua Gustavo Muller	Sesi	R$ 819.799,82	R$ 1.200.000,00
4.723/2022	21442	16.849	Rua dos Antúrios	Centro	R$ 1.174.232,32	R$ 2.500.000,00
4.733/2022	17041	47.457	Avenida Palace Hotel	Palace Hotel	R$ 705.153,35	R$ 600.000,00
3.201/2012	24877	11.460	Rua Rodolfo Schlieper	Centro	R$ 457.286,11	R$ 650.000,00

6.3 Os valores mínimos de alienação serão definidos com base nos Laudos de Avaliação elaborados pela Comissão de Avaliação de Imóveis, os quais integrarão o processo administrativo e servirão como valor inicial de lance no procedimento licitatório na modalidade leilão.

6.4 Não será admitida adjudicação por valor inferior ao preço mínimo estabelecido em avaliação oficial, de modo a resguardar o interesse público e evitar prejuízo ao erário, assegurando que a disputa entre os licitantes ocorra a partir de parâmetro compatível com o valor de mercado dos bens.

6.5 A estimativa total de arrecadação, considerada a soma dos valores mínimos de avaliação dos 6 (seis) lotes, corresponde a R$ 6.350.000,00 (seis milhões, trezentos e cinquenta mil reais), conforme os valores constantes do Termo de Referência e dos respectivos Laudos de Avaliação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1 A solução consiste na alienação de bens imóveis públicos classificados como ociosos ou sem destinação administrativa imediata, mediante procedimento formalmente instruído e autorizado, com fundamento na legislação vigente e na autorização legislativa específica.

7.2 O processo administrativo compreenderá a identificação e caracterização dos bens, a demonstração do interesse público e da inexistência de destinação administrativa, a realização de avaliação prévia por comissão competente, a verificação da regularidade registral e patrimonial dos imóveis, a existência de autorização legislativa específica e a eventual desafetação do bem, quando juridicamente necessária. A situação dominial e a destinação originária de cada imóvel deverão ser verificadas individualmente, especialmente quanto ao Lote 04, matrícula nº 16.849, identificado nos documentos do certame como área institucional do Loteamento Altos Pinheiros. A inclusão desse imóvel no leilão fica condicionada à comprovação documental de sua disponibilidade jurídica para alienação, mediante conferência da matrícula atualizada, da planta e do registro do loteamento, da legislação autorizativa e do ato de desafetação, quando exigível, bem como de manifestação jurídica específica.

7.3 A alienação será realizada por meio de licitação na modalidade leilão, com critério de julgamento pelo maior lance, igual ou superior ao valor mínimo definido em avaliação oficial, assegurando ampla publicidade, transparência e igualdade de condições entre os participantes. A sessão será estruturada para participação presencial e eletrônica simultânea, conforme justificativa constante dos autos e regras do edital.

7.4 Os imóveis serão alienados como corpo certo e determinado, no estado físico, urbanístico, ambiental e jurídico em que se encontram, compreendendo o terreno, eventuais acessões, benfeitorias e confrontações existentes, independentemente de eventuais diferenças entre as medidas reais e aquelas constantes do registro imobiliário ou do cadastro municipal, não cabendo ao adquirente qualquer reclamação posterior quanto a área, dimensões ou características do bem.

7.5 A responsabilidade por eventuais providências necessárias à regularização do imóvel, bem como por encargos, registros, averbações, tributos incidentes após a alienação e demais medidas relacionadas à utilização ou aproveitamento do bem, será integralmente do adquirente.

7.6 A Administração limitar-se-á à prática dos atos necessários à regular realização da alienação, compreendendo a instrução do processo administrativo, a realização do certame, a adjudicação e a homologação do resultado, bem como a formalização do instrumento de transferência, não assumindo obrigações posteriores relacionadas ao uso ou exploração do imóvel.

7.7 A adoção da presente solução está alinhada às diretrizes de gestão patrimonial da Administração Pública, permitindo a racionalização do patrimônio imobiliário municipal, a redução de ativos ociosos e a conversão desses bens em recursos financeiros a serem destinados às atividades institucionais do Município.

7.8 O pagamento da arrematação poderá ocorrer à vista, no prazo máximo de 10 (dez) dias corridos, contado da convocação formal da Administração após o encerramento das etapas pertinentes do certame, ou de forma parcelada, mediante entrada de 30% (trinta por cento) do preço e pagamento do saldo remanescente em até 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e sucessivas. O saldo devedor será atualizado pela variação do IPCA e acrescido de juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata temporis, conforme as condições detalhadas no Termo de Referência, no edital e no instrumento contratual. Na hipótese de parcelamento, a formalização da compra e venda será acompanhada da constituição de alienação fiduciária do imóvel em garantia, em favor do Município, com observância da Lei Federal nº 9.514/1997 e do respectivo registro na matrícula imobiliária, permanecendo a garantia até a quitação integral do preço e dos encargos. Em caso de inadimplemento, deverão ser observados os procedimentos legais de constituição em mora, intimação para purgação da mora e, quando cabível, consolidação da propriedade fiduciária e medidas possessórias pertinentes, não se admitindo retomada administrativa automática em substituição aos procedimentos legais e registrais aplicáveis.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO

8.1 A alienação dos imóveis será realizada por lotes individuais, correspondendo cada imóvel a um lote específico no certame, permitindo que os interessados apresentem lances de forma independente para cada bem.

8.2 A adoção da alienação individualizada amplia a competitividade do certame, possibilitando maior participação de interessados e reduzindo barreiras econômicas decorrentes da necessidade de aquisição conjunta de múltiplos bens.

8.3 A alienação individualizada evita a vinculação de imóveis com diferentes características urbanísticas, localização, potencial de aproveitamento e valores de mercado, assegurando maior transparência, competitividade e eficiência na formação dos preços.

8.4 A divisão será realizada em 6 (seis) lotes, correspondendo cada lote a um imóvel ou conjunto de matrículas identificado na relação patrimonial constante deste processo, com identificação detalhada conforme o item 4 – Estimativa das Quantidades, contendo matrícula imobiliária, localização e valor mínimo de arrematação.

8.5 A estruturação por lotes independentes permite que cada bem seja disputado individualmente no leilão, observando-se o critério de julgamento pelo maior lance, desde que igual ou superior ao valor mínimo definido em avaliação oficial.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 Redução de custos indiretos associados à manutenção, conservação, vigilância e gestão patrimonial dos imóveis atualmente ociosos ou subutilizados.

9.2 Geração de receita ao erário municipal por meio da alienação dos bens imóveis, possibilitando a recomposição parcial de recursos públicos e sua posterior aplicação em políticas públicas e investimentos de interesse coletivo.

9.3 Ampliação da transparência, da publicidade e da rastreabilidade do procedimento de alienação patrimonial, mediante realização de leilão público com ampla divulgação e observância das disposições da Lei nº 14.133/2021.

9.4 Promoção da adequada destinação urbana dos imóveis, incentivando sua ocupação regular, utilização produtiva e integração ao desenvolvimento urbano do Município.

9.5 Estímulo à atividade econômica local, uma vez que a alienação dos imóveis possibilita a realização de novos empreendimentos privados, potencializando investimentos, geração de empregos, circulação de renda e dinamização do mercado imobiliário municipal.

9.6 Racionalização da gestão patrimonial da Administração Pública Municipal, mediante a alienação de ativos que não se mostram necessários ao atendimento das finalidades institucionais do Município, permitindo melhor alocação dos recursos administrativos e financeiros.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS E CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1 A realização do leilão contará com a atuação de Leiloeiro Público Oficial, cuja contratação já se encontra indicada no edital e deverá estar comprovada e integralmente instruída no processo administrativo.

10.2 A condução do certame será realizada pelo Leiloeiro Público Oficial João Antônio Cargnelutti, matriculado na Junta Comercial do Estado do Rio Grande do Sul sob o nº 44/85, contratado pelo Município por meio do Contrato nº 156/2026, conforme indicado no edital, devendo ser conferida nos autos a regularidade do procedimento de contratação e a compatibilidade das condições de remuneração com o instrumento contratual.

10.3 A atuação do leiloeiro compreenderá a condução da sessão pública, a recepção e o registro dos lances presenciais e eletrônicos e os demais atos inerentes à atividade, observadas as condições do contrato celebrado, do edital e da legislação aplicável.

10.4 A Administração deverá manter nos autos a justificativa da forma híbrida de realização do leilão, a comprovação da contratação do leiloeiro oficial e a definição das atribuições dos agentes responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização da execução contratual.

10.5 A fiscalização dos contratos decorrentes da alienação ficará a cargo da servidora Laura Leal da Cunha, lotada na Secretaria-Geral de Governo, Departamento de Projetos, mediante designação formal pela autoridade competente, conforme indicação administrativa constante do processo.

11. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

11.1 A alienação de imóveis não gera, por si, impactos ambientais diretos imputáveis ao Município, considerando que a transferência da propriedade não implica, automaticamente, alteração do uso ou da ocupação do solo.

11.2 Eventuais impactos ambientais estarão associados à futura utilização do imóvel pelo arrematante, razão pela qual o Edital de Leilão e a Escritura Pública deverão consignar que o adquirente será integralmente responsável pela obtenção das licenças e autorizações necessárias (urbanísticas, ambientais, de construção ou outras) perante os órgãos competentes, observada a legislação municipal, estadual e federal aplicável, bem como as disposições do Plano Diretor do Município.

11.3 Caberá ao arrematante observar integralmente a legislação ambiental e urbanística vigente, ficando sujeito à fiscalização dos órgãos competentes quanto ao cumprimento das normas relativas ao uso e ocupação do solo, licenciamento ambiental e demais exigências legais aplicáveis.

12. CLASSIFICAÇÃO DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

12.1 Não há necessidade de classificar este Estudo Técnico Preliminar como sigiloso, nos termos da Lei nº 12.527, de 2011 (Lei de Acesso à Informação).

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1 Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, a alienação dos imóveis poderá ser considerada viável, desde que previamente atendidas e comprovadas as condições de regularidade dominial, patrimonial, legislativa e registral de cada bem, especialmente a condição estabelecida no item 13.1.1 para o Lote 04, bem como as demais providências indicadas neste estudo.

13.1.1 A viabilidade da alienação do Lote 04, matrícula nº 16.849, fica condicionada à comprovação prévia de sua disponibilidade jurídica para alienação, inclusive quanto à destinação originária como área institucional e à eventual necessidade de desafetação, mediante documentação registral, urbanística e legislativa e manifestação jurídica específica. Caso essa condição não seja comprovada, o referido lote deverá ser excluído do certame até a regularização da situação.

Canela, 04 de novembro de 2026.

Laura Pietzsch Leiria
Agente Administrativa
Matrícula 10098

Ismael Viezze
Secretário Municipal de Gestão Pública