



23805000017067



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Número do processo: 23 8050 0001706 7

2 - DESIGNAÇÃO DA EQUIPE DE PLANEJAMENTO:

Portarias n.º 188434/2025 e n.º 187755/2025

3 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Caxias do Sul, estão autorizados pela Lei 9.044, de 18 de dezembro de 2023. Essa forma de alienação através de leilão eletrônico permite que a administração pública se desfaça de bens que não são mais necessários ou que não estejam sendo utilizados, gerando assim recursos financeiros que podem ser reinvestidos em áreas prioritárias, como saúde, educação, segurança e infraestrutura.

4 - DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS PARA A CONTRATAÇÃO:

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

Não haverá exigência de garantia de proposta (caução) no leilão.

Poderão participar desta licitação empresas reunidas em consórcio ou isoladamente, que satisfaçam plenamente todos os termos e condições do Termo de Referência.

Não será permitida a participação de empresa consorciada, na mesma licitação, por meio de mais de um consórcio ou isoladamente.

O comprador pagará integralmente e imediatamente ao vendedor, por meio de um DARM (Documento de Arrecadação de Receitas Municipais), emitido pela Secretaria Gestora, a importância ofertada na proposta.

A caução em dinheiro, caso exigida, será abatida do valor total a ser pago pelo comprador.

O arrematante enviará o comprovante de pagamento à Secretaria Gestora que enviará ao(à) leiloeiro(a) oficial.

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO:

A alienação do bem imóvel será realizada por meio de licitação na modalidade leilão, sob a forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei n.º 14.133/2021. A adjudicação será por lote.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei 14.133/2021.

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)

Fone: (54) 3218.6000



1



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar os bens imóveis 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 o Decreto Municipal nº 22.639, de 17 de julho de 2023 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Complementar nº 14.133/2021.

7 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:

Conforme Lei Municipal 9.044, de 18 de dezembro de 2023, serão leiloadas 04 áreas que foram desafetadas e autorizadas para alienação, como segue:

LOTE	ITENS	CÓD. GRP	DESCRIÇÃO DO OBJETO	UN.	QTD.	VALOR DE AVALIAÇÃO	PREÇO MÍNIMO DE ALIENAÇÃO
1	1	59233	ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS – matrícula 56.294 Imóvel: ÁREA VERDE I – situada na esquina das ruas “D”, “E” e sem denominação, integrante da quadra “I”, do loteamento denominado Jardim da Colina, nesta cidade de Caxias do Sul/RS, no quarteirão formado pela rua “D” – ao Noroeste, área a quem de direito – ao Sudeste, rua sem denominação – ao Sudoeste, terras de, Pedro Basso e Margarida Brambatti Basso – ao Leste, e rua “E” – ao Oeste; perfazendo uma área superficial de 869,60m² (oitocentos e sessenta e nove metros e sessenta decímetros quadrados); medindo e confrontando: ao Noroeste, por 26,25 metros, com rua “D”; ao Sudoeste, por 24,16 metros, com área a quem de direito; ao Nordeste, por 30,00 metros com o lote nº 01, da quadra “I”; ao Sudoeste, por 12,00 metros, com a rua sem denominação; e, a Oeste, por 23,00 metros, com a rua “E”, de propriedade do de propriedade do Município de Caxias do Sul.	1	UN	R\$ 310.000,00	R\$ 310.000,00
PREÇO MÍNIMO DO LOTE 1						R\$ 310.000,00	
2	2	59233	ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS –matrícula 102.101 IMÓVEL: PARTE DO LOTE ADMINISTRATIVO Nº 02, DA	1	UN	R\$ 277.000,00	R\$ 277.000,00

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)

Fone: (54) 3218.6000





MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

			QUADRA Nº 4.651, sito nesta cidade, sem benfeitorias, com área de 372,49m ² (trezentos e setenta e dois metros e quarenta e nove metros quadrados), medindo e confrontando: ao norte, por 24,02metros, com propriedade de Ivo Forini; ao sul, por 24,00metros, com área remanescente do lote nº 02, de José Carvalho Belardinelli; ao leste, por 14,51metros, com a Rua Cesare Cambruzzi; e, ao oeste, por 16,53metros, com área remanescente do lote nº 02, de José Carvalho Belardinelli, de propriedade do Município de Caxias do Sul.				
PREÇO MÍNIMO DO LOTE 2						R\$ 277,000.00	
3	3	59233	ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - matrícula 66 IMÓVEL: Um terreno urbano situado no perímetro urbano da Vila de Forqueta, neste município, e que pertencia ao antigo lote rural nº 40, da Linha Feijó, lotes nºs quatorze (14) e dezesseis (16) da quadra "D", com a área de seiscentos e quatro metros quadrados 504,00 m² – com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, por 25,00 metros, com o lote nº 12, da quadra d; ao sul, pela mesma medida, com o lote nº 19, da quadra D; a leste por 24,16m. com a rua Dona Virgínia; e a oeste, na mesma medida, com os lotes nºs 13 e 15 da quadra D, área destinada à praça, de propriedade do Município de Caxias do Sul.	1	UN	R\$ 290,000.00	R\$ 290000,00
PREÇO MÍNIMO DO LOTE 3						R\$ 290,000.00	
4	4	59233	ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS - Matrícula 67 - IMÓVEL: Um terreno situado no perímetro urbano da Vila de Forqueta, neste Município que pertencia ao lote rural nº 40 da Linha Feijó, constituindo os lotes nº dezessete e dezoito (17 e 18) da quadra "D", com a área de quinhentos e noventa e sete metros quadrados	1	UN	R\$ 287,000.00	R\$ 287.000,00

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)

Fone: (54) 3218.6000



3



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

		e cinquenta decímetros quadrados (597,50 m ²) destinada à praças, com as seguintes medidas e confrontações – ao norte, por 25 metros com o lote nº 15; da quadra "D"; ao sul, pela mesma medida com quem de direito; a leste, por 23 metros, com o lote nº 19 da quadra "D"; e, ao oeste, por 24,80 metros com a rua Margareth, de propriedade do Município de Caxias do Sul.				
PREÇO MÍNIMO DO LOTE 4						R\$ 287,000.00

8 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO:

Os laudos de avaliação dos bens imóveis, realizados pelo setor técnico da Secretaria Municipal do Urbanismo, estão anexados ao processo PROA.

9 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO:

Não se aplica.

10 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Não se aplica.

11 - DEMONSTRATIVO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÃO – PAC:

Não se aplica

12 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir em áreas prioritárias do Município, como saúde, educação, segurança e infraestrutura, trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

13 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

A alienação será "ad corpus". Nenhuma diferença porventura evidenciada nas dimensões/descrições dos bens imóveis pode ser invocada, a qualquer tempo, como motivo para compensações ou modificações no valor ou nas condições de pagamento, ficando a sua regularização, se necessário, a cargo da licitante vencedora.

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)

Fone: (54) 3218.6000





23805000017067



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

Os bens imóveis serão alienados no estado em que se encontram, ficando a cargo e ônus da licitante vencedora a averbação de áreas e/ou regularização documental das propriedades, não cabendo reclamações por vícios redibitórios.

A licitante poderá realizar vistoria, não sendo obrigatória para fins de participação no certame, contudo a licitante não poderá desistir da compra em virtude de alegação quanto ao estado dos bens, cabendo, portanto, a verificação pela licitante no ato da vistoria.

A licitante vencedora, depois da lavratura da Ata da Sessão Pública, não poderá desistir da compra sob quaisquer pretextos, respondendo, se assim o fizer, na forma da Lei n.º 14.133/21 e dos artigos 417 e seguintes do Código Civil.

No contrato de compromisso de compra e venda e na escritura definitiva ficará convencionado entre as partes que o Município não será responsabilizado por eventual evicção (Art. 448 do Código Civil).

O Contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei n.º 14.133/21, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei n.º 14.133/21, art. 115, *caput*).

14 - IMPACTOS AMBIENTAIS:

Não se aplica

15 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO:

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar os bens imóveis mencionados nas tabelas do item 7 deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal nº 22.639, de 17 de julho de 2023, que regulamenta os procedimentos da licitação na modalidade leilão eletrônico para alienação de bens imóveis públicos.

Caxias do Sul, 15 de outubro de 2025.

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)

Fone: (54) 3218.6000



5



23805000017067



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL

Marcos Antônio da Silva- 2187
Responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar - ETP

Rua Alfredo Chaves, n.º 1.333 - Bairro Exposição - CEP: 95.020-460 - Caxias do Sul (RS)

Fone: (54) 3218.6000



6



23805000017067

Nome do documento: Substituicao do Tecnico Preliminar.odt

Documento assinado por

Órgão/Grupo/Matrícula

Data

MARCOS ANTONIO DA SILVA

PMCXSUL / SMU-EAP / 2187

14/10/2025 13:50:53

