ROLANTE - RS

COMPRAS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PEDIDO DE COMPRA: 003775 / 2026
EMISSÃO: 09/11/2026
SECRETARIA: SECRETARIA MUN. GESTAO ADMINIST., FINANCEIRA E PLANEJAMENTO

Objetivo: Realização de leilão de 6 bens imóveis para promover a alienação de bens imóveis de propriedade do Município que não se mostram necessários ou adequados ao atendimento das necessidades da Administração Pública Municipal, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência e interesse público.

DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Rolante possui 6 bens imóveis integrantes de seu patrimônio que, após análise da Administração Municipal, foram considerados **inservíveis, ociosos, subutilizados ou desnecessários ao atendimento das necessidades públicas atuais**, não apresentando, no momento, utilização compatível com o interesse público.

A manutenção desses imóveis no patrimônio municipal pode representar custos administrativos, tributários, de conservação, vigilância e manutenção, sem que haja correspondente benefício ou utilização pública.

Diante disso, verifica-se a necessidade de promover a **alienação dos imóveis mediante procedimento de leilão**, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, transparência, interesse público e valorização do patrimônio público.

A alienação permitirá ao Município dar destinação adequada aos bens que não possuem finalidade pública atual, possibilitando a conversão do patrimônio imobiliário em recursos financeiros que poderão ser aplicados em ações, projetos e investimentos de interesse da coletividade, respeitada a legislação vigente e a vinculação eventualmente existente sobre os recursos.

A medida deverá ser precedida da comprovação de que os imóveis são **legalmente alienáveis**, da avaliação prévia e da autorização legislativa quando exigível.

ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A realização do leilão encontra-se alinhada ao planejamento da Administração Municipal, especialmente às ações voltadas à **gestão, racionalização e valorização do patrimônio público municipal**.

A medida busca adequar o patrimônio imobiliário às necessidades efetivas do Município, evitando a manutenção de bens que não estejam sendo utilizados para atendimento direto das políticas públicas.

A alienação também poderá contribuir para o equilíbrio e a eficiência da gestão patrimonial, permitindo que recursos provenientes da venda sejam destinados às finalidades previstas na legislação, no planejamento municipal e na respectiva autorização legislativa.

A contratação/procedimento deverá estar compatível com o **Plano de Contratações Anual - PCA**, quando aplicável, bem como com a Lei Orçamentária Anual - LOA, a Lei de Diretrizes Orçamentárias - LDO e o Plano Plurianual - PPA, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis.

DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Para a realização do leilão deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

a) comprovação da propriedade dos imóveis pelo Município;

b) verificação da regularidade jurídica, registral e cadastral dos imóveis;

c) identificação individualizada de cada imóvel, contendo matrícula, localização, área, confrontações e demais características relevantes;

d) realização de **avaliação prévia dos imóveis**, por profissional ou comissão devidamente habilitada, quando cabível;

e) existência de autorização legislativa para alienação, quando exigida pela legislação;

f) definição do valor mínimo de alienação, conforme avaliação realizada;

g) elaboração do edital de leilão contendo todas as condições da alienação;

h) ampla publicidade do procedimento, garantindo igualdade de condições aos interessados;

i) realização do leilão por agente público designado ou leiloeiro oficial, conforme a modalidade e as condições estabelecidas pela Administração;

j) definição das condições de pagamento, transferência, posse e demais obrigações do arrematante;

k) previsão expressa das despesas que ficarão sob responsabilidade do adquirente, tais como impostos, taxas, emolumentos, escritura, registro e demais encargos incidentes após a arrematação, conforme legislação aplicável;

l) observância das disposições da Lei nº 14.133/2021 e demais normas municipais, estaduais e federais pertinentes.

ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A estimativa inicial corresponde aos imóveis pertencentes ao Município que forem considerados aptos à alienação após análise patrimonial, jurídica e administrativa.

A relação definitiva deverá constar em documento próprio, contendo, para cada imóvel:

Item	Descrição do imóvel	Matrícula	Área	
01	**Imóvel Objeto da Matrícula nº 17.412, Livro 02-RG, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS - IMÓVEL - UM TERRENO URBANO,** com área superficial de **418,63m²** (quatrocentos e dezoito metros e sessenta e três decímetros quadrados), sem construção, situado na Rua Padre Theodor Amstad, em ao lado par, distando 96,22 metros da esquina com a Avenida Tenente Pedro Von Mühlen, Bairro Rio Branco, neste município de Rolante-RS, ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO NOBILIS, do setor 014, no quarteirão formado pelas Avenida Tenente Pedro Von Mühlen (a norte e nordeste), Rua Padre Theodor Amstad (a oeste e noroeste) e Rio Rolante (a sul); com as seguintes medidas e confrontações: ao NORDESTE, por 3,46 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº lote 04 da mesma quadra, Livro 02-RG, deste Ofício; ao LESTE, por 23,04 metros, com terras de Osvaldo Dallastra; ao SUL, por 28,50 metros, com terras de Osvaldo Dallastra; ao NOROESTE, por 22,38 metros, com o imóvel objeto da matrícula nº a área institucional da mesma quadra, Livro 02-RG, deste Ofício; e, ao NORTE, por 12,34 metros, com a Rua Padre Theodor Amstad, para onde faz frente.	17412	418,63m²	R$ 120.833,00
02	**Imóvel corresponde ao Lote 07 do desdobro da Matrícula nº 12.371, Livro 02-RG, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS - IMÓVEL - UM TERRENO URBANO,** com a área superficial de 2.925,03 m² (dois mil novecentos e vinte e cinco metros e três centímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 22,62 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, Rua Presidente Costa e Silva, Rua Benjamin Corteletti, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 51,20 metros, com a matrícula 15.324; ao SUL, por 51,50 metros, com a Rua Presidente Costa e Silva; ao LESTE, por 54,51 metros, com o Lote 08; e, ao OESTE, por 60,13 metros, com as matrículas 3.827, 5.647, 8.434 e 5.646.	12371 Lote 07	2.925,03m²	R$644.586,00
	Imóvel corresponde ao Lote 09 do desdobro da Matrícula nº 12.371, Livro 02-RG, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS - IMÓVEL - UM TERRENO URBANO, com a área superficial de 1.303,62 m² (um mil trezentos e três metros e sessenta e dois decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Presidente Costa e Silva, em lado par, distando 87,40 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro	12371	1.303,62m²	

03	municipal, Rua Presidente Costa e Silva, Rua Benjamin Corteletti, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 24,84 metros, com a matrícula 15.324; ao SUL, por 25,44 metros, com a Rua Presidente Costa e Silva; ao LESTE, por 50,77 metros, com a matrícula 10.733; e, ao OESTE, por 53,23 metros, com o Lote 08.	Lote 09		R$ 314.787,06
04	**Imóvel corresponde ao Lote 03 do desdobro da Matrícula nº 12.371, Livro 02-RG, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS - IMÓVEL - UM TERRENO URBANO,** com a área superficial de 1.813,46 m^2 (um mil oitocentos e treze metros e quarenta e seis decímetros quadrados), sem benfeitorias, situado na Avenida General Bento Gonçalves, em lado ímpar, distando 88,93 metros da esquina com a Rua Governador Ildo Meneghetti, bairro Rio Branco, Setor 14 do cadastro municipal, no quarteirão formado pela Avenida Tenente Pedro Von Muhlen, Avenida General Bento Gonçalves, Rua Governador Ildo Meneghetti e Rua Delmar Puía Altnetter, com as seguintes medidas e confrontações: ao NORTE, por 28,11 metros, com a Avenida General Bento Gonçalves; ao SUL, por 28,10 metros, com o Lote da matrícula 12.370; ao LESTE, por 67,94 metros, com a matrícula 10.733; e, ao OESTE, por 62,47 metros, com o Lotes 02.	12371 Lote 03	1.813,46m^2	R$ 613.333,33
05	**Imóvel Objeto da Matrícula nº 7.225, Livro 02-RG, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS - IMÓVEL - UM TERRENO URBANO,** com a área superficial de 300,00m^2 (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, em lado par, neste Município de Rolante-RS, Setor 14 do cadastro municipal, distando 79,50 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº24, da Quadra "Q", do Loteamento Citrus Residencial, no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Emig, Tancredo Neves, Bertholdo Voltz e Benajmim Corteletti; confrontando-se: ao NORTE, com o Lote 23; ao SUL, com o lote 25, ambos na extensão de 24,00 metros; ao LESTE, com a Rua Guilherme Emig; e, ao OESTE, com o Lote 07, ambos na extensão de 12,50 metros.	7225	300,00m^2	R$ 69.500,00
06	**Imóvel Objeto da Matrícula nº 7.226, Livro 02-RG, do Ofício de Registro de Imóveis de Rolante/RS - IMÓVEL - UM TERRENO URBANO,** com a área superficial de 300,00m^2 (trezentos metros quadrados), sem benfeitorias, situado na Rua Guilherme Emig, Bairro Rio Branco, em lado par, neste Município de Rolante-RS, Setor 14 do cadastro municipal, distando 67,00 metros da esquina com a Rua Benjamim Corteletti, terreno este que leva o nº25, da Quadra "Q", do Loteamento Citrus Residencial, no quarteirão formado pelas Ruas: Guilherme Emig, Tancredo Neves, Bertholdo Voltz e Benajmim Corteletti; confrontando-se: ao NORTE, com o Lote 24; ao SUL, com o lote 26, ambos na extensão de 24,00 metros; ao LESTE, com a Rua Guilherme Emig; e, ao OESTE, com o Lote 06, ambos na extensão de 12,50 metros.	7226	300,00m^2	R$ 69.500,00

Quantidade estimada: 6 imóveis.

A inclusão definitiva dos bens no procedimento dependerá da conclusão das avaliações e da verificação de sua regularidade jurídica e patrimonial.

ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Foram consideradas, em caráter preliminar, as seguintes alternativas para destinação dos imóveis:

Alternativa 1 - Manutenção dos imóveis no patrimônio municipal

Consiste na permanência dos imóveis sob propriedade do Município.

Essa alternativa poderá resultar na continuidade de despesas relacionadas à manutenção, conservação, vigilância e gestão patrimonial, sem necessariamente proporcionar benefício público correspondente.

Alternativa 2 - Utilização dos imóveis para finalidade pública

Consiste na destinação dos imóveis para instalação de serviços, equipamentos ou estruturas públicas.

Essa possibilidade deverá ser analisada individualmente, considerando a localização, características do imóvel, necessidades da Administração e planejamento municipal.

Alternativa 3 - Alienação mediante leilão

Consiste na alienação dos imóveis que não apresentem utilidade pública atual, mediante procedimento de leilão, observando os requisitos legais.

Alternativa escolhida: a realização de leilão apresenta-se como a solução mais adequada para os imóveis considerados desnecessários à Administração, pois possibilita a racionalização do patrimônio público e a obtenção de recursos financeiros para aplicação nas finalidades legalmente autorizadas.

ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Por se tratar de procedimento destinado à **alienação de bens imóveis**, e não de aquisição de bens ou serviços pelo Município, a estimativa corresponde ao **valor mínimo de alienação dos imóveis**, definido a partir de avaliação prévia.

O valor estimado deverá ser estabelecido individualmente para cada imóvel, considerando suas características, localização, área, condições de uso, situação registral e valores praticados no mercado imobiliário.

O valor definitivo constará dos respectivos laudos de avaliação e do edital de leilão.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de procedimento administrativo destinado à **alienação, mediante leilão, dos bens imóveis municipais que sejam considerados legalmente alienáveis e desnecessários ao atendimento das necessidades públicas**.

O procedimento compreenderá, de forma geral:

- levantamento e identificação dos imóveis;
- análise da situação patrimonial e registral;
- verificação da existência de interesse público na manutenção dos bens;
- obtenção da autorização legislativa, quando exigível;
- realização das avaliações dos imóveis;
- definição dos valores mínimos;
- elaboração do edital;
- publicidade do procedimento;
- realização do leilão;
- julgamento e homologação do resultado;
- pagamento pelo arrematante;
- formalização da alienação;
- transferência da propriedade, observadas as exigências legais e registrais;
- recebimento dos valores pelo Município.

A solução deverá assegurar transparência, competitividade, isonomia entre os interessados e obtenção do melhor resultado possível para a Administração Pública.

JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Considerando que os imóveis possuem características físicas, localização, matrícula, valor de mercado e condições jurídicas próprias, **recomenda-se que cada imóvel seja tratado como item/lote individualizado**, salvo justificativa técnica específica

em sentido contrário.

A individualização possibilita a participação de maior número de interessados, amplia a competitividade e permite que cada imóvel seja adquirido de forma independente.

Assim, a alienação poderá ocorrer por **lotes individualizados**, correspondendo cada lote a um imóvel, com seu respectivo valor mínimo e condições de arrematação.

Caso existam imóveis que, por suas características jurídicas, físicas ou econômicas, devam ser alienados conjuntamente, essa condição deverá ser devidamente justificada no processo administrativo

RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a realização do leilão, pretende-se alcançar os seguintes resultados:

a) promover a adequada gestão do patrimônio público municipal;

b) alienar imóveis que não sejam necessários às atividades atuais do Município;

c) reduzir eventuais despesas decorrentes da manutenção e conservação dos imóveis;

d) evitar a permanência de bens ociosos ou subutilizados no patrimônio municipal;

e) obter o melhor resultado econômico possível na alienação;

f) ampliar a eficiência da gestão patrimonial;

g) possibilitar a utilização dos recursos arrecadados nas finalidades legalmente permitidas;

h) conferir transparência e publicidade à destinação dos bens públicos;

i) garantir que a alienação seja realizada de forma legal, impessoal e vantajosa ao interesse público.

PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Antes da realização do leilão, deverão ser adotadas as seguintes providências:

a) levantamento e conferência dos imóveis integrantes do patrimônio municipal;

b) conferência das respectivas matrículas junto ao Registro de Imóveis;

c) atualização dos dados cadastrais e patrimoniais;

d) verificação da inexistência de impedimentos legais à alienação;

e) análise quanto à existência de eventuais ônus, gravames, restrições ou direitos de terceiros;

f) elaboração dos laudos de avaliação;

g) obtenção de autorização legislativa, quando necessária;

h) elaboração do edital de leilão;

i) designação dos responsáveis pela condução do procedimento;

j) definição do local, data, horário e plataforma, quando houver realização eletrônica;

k) divulgação do edital nos meios legalmente exigidos;

l) preparação da documentação necessária à posterior transferência dos imóveis aos arrematantes.

CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Poderão existir contratações ou providências correlatas necessárias à adequada execução do procedimento, tais como:

a) serviços de avaliação imobiliária, caso a Administração não disponha de profissionais habilitados para sua realização;

b) serviços técnicos de engenharia, arquitetura ou topografia, quando necessários;

c) serviços cartorários e registrais relacionados à regularização ou transferência dos imóveis;

d) eventual contratação de leiloeiro oficial, caso essa seja a solução adotada pela Administração;

e) serviços de divulgação e publicidade do leilão, quando necessários.

As contratações correlatas deverão ser avaliadas individualmente e somente realizadas quando efetivamente necessárias à execução do procedimento.

POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A alienação dos imóveis, por si só, não apresenta impactos ambientais significativos, uma vez que o objeto consiste na transferência da propriedade de bens imóveis.

Entretanto, deverão ser observadas as características ambientais e urbanísticas de cada imóvel, especialmente quanto à existência de:

- áreas de preservação permanente;
- áreas de proteção ambiental;
- restrições ambientais;
- áreas sujeitas a alagamento ou outros riscos;
- limitações decorrentes do plano diretor e da legislação municipal;
- eventuais passivos ambientais.

Quando identificadas restrições ou condicionantes ambientais, estas deverão ser expressamente informadas no edital, de modo a assegurar transparência aos interessados.

A Administração deverá evitar qualquer alteração física ou intervenção ambiental nos imóveis exclusivamente em razão do procedimento de alienação.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Considerando a necessidade de racionalização e adequada gestão do patrimônio público municipal, a análise das alternativas disponíveis e a possibilidade de alienação de imóveis que não apresentam utilidade pública atual, **declara-se viável a realização do procedimento de leilão para alienação dos bens imóveis pertencentes ao Município**, desde que previamente comprovada a sua disponibilidade e regularidade jurídica e patrimonial.

A realização do leilão deverá observar integralmente a legislação aplicável, especialmente a **Lei Federal nº 14.133/2021**, bem como eventual legislação municipal específica e as autorizações necessárias.

A solução mostra-se adequada ao interesse público, pois permite a destinação eficiente de bens imóveis sem utilização pública atual, reduzindo custos de manutenção e possibilitando a obtenção de recursos financeiros para aplicação nas finalidades permitidas pela legislação.

Dessa forma, **conclui-se pela viabilidade técnica, econômica e administrativa da alienação dos imóveis mediante leilão**, condicionada ao cumprimento de todas as etapas legais e administrativas necessárias.