



Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 01/2024

### 1. Descrição da necessidade da contratação:

A contratação será realizada com respaldo na Lei Complementar Municipal nº 118/2023 que autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar e alienar bens imóveis do patrimônio municipal, tendo como objetivo buscar novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas, gerando maior número de empregos, renda e impulsionando a economia local.

### 2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, justificando-se que o Município está elaborando o documento para ter início de vigência no exercício de 2024, sendo que consta autorização legislativa para alienação do bem imóvel.

### 3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).

A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 14.133/2021.

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 Complementar 14.133/2021.

### 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 dos bem imóvel foi definida na Lei Municipal Complementar nº 118/2023, podendo ser à vista ou parcelado em até dez (10) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento não poderá ser inferior a 50% (cinquenta por cento) do valor do bem.

Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública após a quitação total do valor do bem, devendo constar cláusula no edital que em caso de inadimplência, o Município retomará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador/Arrematante, servindo o valor pago de entrada como multa compensatória/contratual.

Ressaltamos que conforme informações da Administração Pública o bem imóvel/Benfeitoria - Barracões Industriais encontram-se ocupados por Empresa que detém o direito de uso, por meio de contrato de concessão, nos termos do Contrato Administrativo nº 115/2017, com prazo de vigência até a data de 03/10/2027 e Contrato Administrativo nº 050/2020, com prazo de vigência até a data de 28/09/2030.

Por isso, deverá constar cláusula editalícia definindo que, em caso de negativa do Concessionário pela rescisão amigável, o comprador/arrematador somente tomará posse do bem imóvel após o término da vigência dos contratos, tendo em vista a garantia de segurança jurídica contratual e evitar prejuízo a terceiro.

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, ou de forma 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

Por fim, 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 custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

### 5. Estimativas das quantidades e valor da contratação

Foram realizados três (3) laudos de avaliação técnica, com empresas especializadas, partes integrantes do processo legislativo, que estabeleceram o valor de mercado do imóvel, sendo este o critério adotado para delimitar o valor do imóvel que pretendemos realizar no leilão, cujo valor foi aprovado pela Câmara Municipal de Jardinópolis-SC., por meio da Lei Complementar nº 118/2023.

Convém frisar que o valor está adequado aos preços praticados no mercado imobiliários, pois o bem teve um valor imputado de avaliação muito acima ao valor relacionado na ficha patrimonial do município, em anexo.

| ITEM  | VALOR  |
|---|--|
| FRAÇÃO DE ÁREA DE 10.618,00M <sup>2</sup> (dez mil seiscientos e dezoito metros quadrados) de Parte do Lote Rural nº 406 e nº 393, da Secção Ouro, com área total do imóvel de 39.284,00m <sup>2</sup> (trinta e nove mil duzentos e oitenta e quatro metros quadrados), em condomínio, localizado na linha Barrinhas, interior do município de Jardinópolis, matrícula do imóvel nº 4.327, no Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Coronel Freitas-SC., contendo duas benfeitorias (barracões industriais) com as seguintes dimensões:<br><br>i) Barracão Industrial, com área total de 1.003,25m <sup>2</sup> (um mil e três metros e vinte e cinco centímetros quadrados) - ano da edificação: 2009- número de patrimônio 4581;<br><br>ii) Barracão Industrial com área de 806,34m <sup>2</sup> (oitocentos e seis metros e trinta e quatro centímetros quadrados) ano edificação: 2004, - número do patrimônio 3473. | R\$ 1.054.000,00<br>(um milhão e cinquenta e quatro mil reais) |



## **6. Descrição da solução**

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 nº 118/2023 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Complementar nº 14.133/2021.

## **7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

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

## **8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:**

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir em novos empreendimentos, trazer novas empresas e gerar mais empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

## **9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:**

Identificar a possibilidade de rescindir amigavelmente os Contratos de Concessão de Uso para que possibilite o comprador/arrematante tomar posse do imóvel após a quitação do valor e outorga da escritura pública. Caso isso não ocorra, advertir o comprador/arrematante sobre a obrigatoriedade e observância do cumprimento dos prazos de vigência dos contratos das concessões pelo Município.

## **10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Não cabe ao presente objeto.



**11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.**

Não cabe ao presente objeto.

**12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

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 o bem imóvel mencionado na tabela do item 5 deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal Nº 6.481/2023, de 28 de dezembro de 2023, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

Jardinópolis – SC, 02 de janeiro de 2024.

---

EDUARDO LUIZ COSSETIN  
Assistente Administrativo