



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Município de Faxinal do Soturno - RS

Secretaria de Administração e Gestão Financeira

Necessidade da Administração: Alienação de bem imóvel localizado na Rodovia ERS 149, S/N, Linha Nova Palma, Interior, Faxinal do Soturno - RS.

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A contratação será realizada com respaldo na Lei Municipal nº 2.836/2024 que autoriza o Poder Executivo Municipal a alienar bem imóvel, tendo como objetivo buscar novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas.

Considerando que a administração deve atender o interesse público de modo eficiente, não pode ela se valer de bens desgastados, e obsoletos, cujo desempenho seja aquém daquele que é esperado para atender a população, como bem aduz a Lei Federal nº 8.987/95, que incita a prestação de serviços públicos adequados, ou seja, de boa qualidade.

Com a venda do imóvel, a administração visa uma gestão eficiente dos recursos patrimoniais imobiliários, bem como a arrecadação de recursos financeiros e para demandas de investimentos, além de proporcionar uma nova destinação ao imóvel público, bem como, por consequência, atrair empreendimentos ao município.

O imóvel a ser alienado era de uso da APAE de Faxinal do Soturno, contudo, com a mudança da sede da instituição, o imóvel ficou sem uso e sem expectativa de utilização por parte da Administração Municipal, tornando necessário a venda do patrimônio.

Deste modo, para evitar que o município tenha dispêndios financeiros com a manutenção de um imóvel em desuso e sem expectativa de utilização, opta-se pela alienação do imóvel como a opção mais vantajosa à Administração Municipal.

2. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DO LEILÃO

2.1. Para estar apto a ofertar lances para a aquisição do imóvel exposto, o interessado deverá ser capacitado para contratar, nos termos da legislação em vigor.

2.2. Menores de 18 (dezoito) anos não serão admitidos a participar do leilão.

2.3. O leilão ocorrerá de forma eletrônica em portal designado pela administração municipal via edital de leilão. Os lances serão exclusivamente de forma virtual.

2.4. Os participantes poderão ofertar mais de um lance para um mesmo bem, prevalecendo sempre o maior lance ofertado.

2.5. O preço de arrematação será o lance mais alto dentre os oferecidos pelos participantes, respeitado o lance mínimo estabelecido pelo Laudo de Avaliação.



2.6. Correrão por conta do arrematante do imóvel todos os ônus referentes a impostos, taxas, multas e outras obrigações de quaisquer naturezas associados à aquisição do imóvel arrematado no leilão.

2.7. O arrematante vencedor deverá efetuar o pagamento à **VISTA** da quantia devida, em até 2h (duas) úteis, em conta corrente indicada pela administração municipal.

3. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Objeto: Fração de terras rural registrada sob matrículas nº 4.127, proprietário: Município de Faxinal do Soturno, inscrita no CNPJ 88.488.341/0001-07.

Localização: Rodovia ERS 149, s/n, Linha Nova Palma, interior do município de Faxinal do Soturno/RS.

Dimensões: Área 2.000,00m² = 0,20 hectares.

Área benfeitoria: Edificação térrea, com área total de 166,17m², com as seguintes características: paredes internas e externas em alvenaria, laje em concreto, telhas cerâmicas, piso parquet e cerâmico, janelas e portas externas em ferro e portas internas em madeira.

Observações: Local possui um amplo pátio com grama, além de horta e árvores frutíferas. Possui energia elétrica, água de poço, cercamento da propriedade e acesso por via asfaltada pela ERS 149).

Os móveis, toldos e cobertura externa de acesso não fazem parte do objeto da alienação e serão removidos.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Em atendimento ao que dispõe o artigo 76, inciso I, da Lei Federal 14.133, de 1º de abril de 2021, procedeu-se a avaliação do bem a ser alienado conforme Laudo de Avaliação em anexo.

5. ESTIMATIVA DO VALOR DO LEILÃO

Com base nessas informações, chegou-se a um valor estimado para o leilão de **R\$ 230.000,00 (duzentos e trinta mil reais)**. Assim, o leilão foi planejado com base nesse valor estimado, garantindo uma abordagem justa e transparente para todos os envolvidos no processo de compra e venda do imóvel.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Conforme Lei Federal 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 artigo 6º, da referida lei, vincula a administração pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.



7. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a alienação do imóvel, o município poderá investir em novos empreendimentos e políticas públicas, visando o bem-estar da população de Faxinal do Soturno.

8. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para o presente certame, a Administração Municipal indica o leiloeiro através da Portaria 102/2025, de 25 de junho de 2025.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto. O leilão que se pretende, portanto, é autônomo e não prescinde de contratações correlatas ou interdependentes.

10. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

Não se vislumbram impactos ambientais provenientes desta contratação.

Caberá ao arrematante, no momento da posterior utilização do imóvel, avaliar necessidade de exigências de certificados, registros, autorizações ambientais ou de qualquer natureza.

11. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, declaramos que a venda é viável, nos termos deste documento e demais anexos.

Faxinal do Soturno, 16 de setembro de 2025.

Eduardo Garlet Prestes
Secretário de Administração e Gestão Financeira