



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 1.138/2.025

Boituva, 29 de abril de 2.025.

INTRODUÇÃO

Este Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem como objetivo analisar a melhor solução para destinar imóveis pertencentes ao patrimônio municipal de Boituva, conforme autorizado pela legislação vigente. O estudo busca identificar a melhor estratégia para a destinação desses imóveis, considerando critérios técnicos e administrativos que orientem a futura licitação.

1 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Boituva possui imóveis públicos dominicais que, no momento, não possuem destinação para fins institucionais ou de interesse público imediato. A manutenção desses bens inativos gera custos administrativos contínuos e representa um uso ineficiente do patrimônio municipal, comprometendo a capacidade da administração em direcionar recursos para áreas prioritárias.

Diante da ausência de projetos para a utilização imediata desses imóveis, torna-se necessário avaliar a melhor forma de destinação, garantindo que sua gestão resulte em benefícios concretos para o interesse público. Essa análise deve considerar a otimização do patrimônio municipal e a possibilidade de conversão dos bens em recursos financeiros, contribuindo para o equilíbrio fiscal e para novos investimentos que atendam às necessidades da população.

2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Não se aplica ao caso, uma vez que o município não ira dispender recursos para o atendimento a essa demanda.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Requisitos Legais e Administrativos:

- Conformidade com a Lei 14.133/2021 (Lei de Licitações)
- Conformidade com a Lei Orgânica Municipal
- Avaliação prévia dos imóveis por comissão especializada
- Parecer jurídico sobre a legalidade da destinação
- Autorização legislativa específica (especialmente para doações)

Requisitos Técnicos:

- Levantamento topográfico atualizado dos lotes
- Regularidade da matrícula no Registro de Imóveis
- Avaliação das condições físicas e ambientais do terreno



- Análise da infraestrutura existente ou necessária
- Compatibilidade com o Plano Diretor municipal

Requisitos Econômicos e Sociais:

- Estudo de impacto econômico para o município
- Avaliação do valor de mercado dos imóveis
- Análise custo-benefício de cada modalidade de destinação
- Potencial de geração de empregos e renda
- Benefícios sociais esperados para a comunidade

Requisitos Específicos por Modalidade: Para Alienação:

- Justificativa do interesse público na venda
- Modalidade de licitação mais adequada
- Condições de pagamento e garantias
- Preço mínimo baseado na avaliação de mercado

Para Doação:

- Finalidade específica e interesse público justificável
- Prazo para cumprimento da finalidade
- Cláusulas de reversão caso a finalidade não seja cumprida
- Perfil do donatário (empresas, entidades sem fins lucrativos, etc.)

Para Concessão:

- Prazo da concessão claramente definido
- Condições para uso do imóvel
- Obrigações do concessionário
- Contrapartidas esperadas

Requisitos de Transparência e Controle:

- Publicidade dos atos administrativos
- Mecanismos de fiscalização do uso dos imóveis
- Prestação de contas periódica (especialmente em doações e concessões)
- Critérios objetivos para seleção dos beneficiários

4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A destinação abrangerá os seguintes terrenos:

- **Lote 10, Quadra “N”** – 250,00 m², situado à Alameda dos Ipês Amarelos, Bairro Pau D'Alho. Matrícula nº 13.769.
- **Lote 11, Quadra “N”** – 250,00 m², situado à Alameda dos Ipês Amarelos, Bairro Pau D'Alho. Matrícula nº 13.770.
- **Lote 12, Quadra “N”** – 250,00 m², situado à Alameda dos Ipês Amarelos, Bairro Pau D'Alho. Matrícula nº 13.771.
- **Lote 13, Quadra “N”** – 250,00 m², situado à Alameda dos Ipês Amarelos, Bairro Pau D'Alho. Matrícula nº 13.772.
- **Lote 01, Quadra “30”** – 982,62 m², situado no Loteamento Recanto Maravilha II, nos Bairros Americana e Campo de Boituva. Matrícula nº 7.249.



Os imóveis encontram-se devidamente registrados no **Cartório de Registro de Imóveis de Boituva/SP** e cadastrados na **Prefeitura Municipal de Boituva**. O valor mínimo de alienação será aquele estipulado nos laudos de avaliação anexos.

5 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Analisando a Lei orgânica do município de Boituva verificamos as seguintes hipóteses para destinação de bens imóveis:

Art. 148. A alienação, a aquisição de bens pelo município se fará de conformidade com a legislação pertinente.

Art. 149. A afetação e a desafetação de bens municipais dependerá de lei.

Parágrafo único. As áreas transferidas ao Município em decorrência da aprovação de loteamentos serão consideradas bens dominiais enquanto não se efetivarem benfeitorias que lhes dêem outra destinação.

Art. 150. O uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito por concessão, permissão ou autorização, conforme o interesse público o exigir, mediante prévia autorização legislativa.

Parágrafo único. O Município poderá ceder seus bens a outros entes públicos, inclusive os da administração indireta, desde que atendido o interesse público.

Art. 151. A concessão administrativa dos bens municipais de uso especial e dominiais dependerá de lei e de licitação e far-se-á mediante contrato por prazo determinado, sob pena de nulidade do ato.

§ 1º A licitação poderá ser dispensada nos casos permitidos na legislação aplicável.

§ 2º A permissão, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita mediante licitação a título precário e por decreto.

§ 3º A autorização, que poderá incidir sobre qualquer bem público, será feita por portaria, para uso específico e transitório.

Já a Lei de licitações assim nos leciona quanto a alienação de bens imóveis:

Art. 76 (...)

I – tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão, dispensada a realização de licitação nos casos de:

a) dação em pagamento;

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas “f”, “g” e “h” deste inciso;

c) permuta por outros imóveis que atendam aos requisitos relacionados às finalidades precípuas da Administração, desde que a diferença apurada não ultrapasse a metade do valor do imóvel que será ofertado pela União, segundo avaliação prévia, e ocorra a torna de valores, sempre que for o caso;

d) investidura;

e) venda a outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo;

f) alienação de bens imóveis na administração, seja gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis residenciais construídos, destinados ou efetivamente usados em programas de habitação ou de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;



g) alienação gratuita ou onerosa, aforamento, concessão de direito real de uso, locação e permissão de uso de bens imóveis comerciais de âmbito local, com área de até 250 m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) e destinados a programas de regularização fundiária de interesse social desenvolvidos por órgão ou entidade da Administração Pública;

h) alienação e concessão de **direito real de uso, gratuita ou onerosa, de terras públicas rurais da União e do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra)** onde incidam ocupações até o limite de que trata o § 1º do art. 6º da Lei nº 11.952, de 25 de junho de 2009, para fins de regularização fundiária, atendidos os requisitos legais;

i) legitimação de posse de que trata o art. 29 da Lei nº 6.383, de 7 de dezembro de 1976, mediante iniciativa e deliberação dos órgãos da Administração Públicas competentes;

j) legitimação fundiária e legitimação de posse de que trata a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

Assim, nos resta analisar entre as opções previstas em Lei para realizar essa destinação de terrenos (venda, doação ou concessão de direito real de uso) aquela que se mostra mais vantajosa para o caso em tela.

• SOLUÇÃO 1: CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

A concessão de direito real de uso é um instituto criado pelo Decreto-lei nº 271, de 28.02.67, no seu art. 7º, podendo ser utilizada na transmissão da posse direta de bens públicos ou privados, de forma gratuita ou remunerada, visando dar cumprimento à função social do bem na cidade onde se localiza. É um contrato administrativo, de direito real, transmissível por ato inter vivos e causa mortis. Essa modalidade não proporciona capitalização imediata para a Prefeitura, mas pode gerar receitas periódicas através de contraprestações.

Os bens públicos possuem três características fundamentais: alienabilidade nos termos da lei (art. 67 do Código Civil); impenhorabilidade; e imprescritibilidade.

Os princípios constitucionais estabelecidos no "caput" do art. 37 (legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência) obrigam também ao Estado–proprietário. É imprescindível ter-se presente que toda e qualquer aquisição, utilização e alienação de bens públicos devem atender ao princípio do interesse público.

Hely Lopes Meirelles conceitua este instituto como:

“Concessão de direito real de uso – é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.”

A concessão de direito real de uso não extingue ou modifica o domínio do bem, representando uma fruição do bem público determinada pelos interesses social e público. É um instrumento que, como aponta Carvalho Filho, “salvaguarda o patrimônio da Administração e evita a alienação de bens públicos, autorizada às vezes sem qualquer vantagem para ela. Além do mais, o concessionário não fica livre para dar ao uso a destinação que lhe convier, mas será obrigado a destiná-lo ao fim estabelecido em lei, o que mantém resguardado o interesse público.”

Vantagens:

- **Receita Periódica:** Possibilidade de estabelecer contrapartidas financeiras regulares, gerando um fluxo contínuo de receitas.



- **Manutenção do Patrimônio:** A Prefeitura de Boituva mantém a propriedade do bem, preservando seu patrimônio imobiliário.
- **Controle pelo Poder Público:** Mantém-se o controle sobre o uso e destinação do imóvel, permitindo readequações futuras.
- **Reversibilidade:** Ao final do período de concessão, o bem retorna integralmente ao patrimônio público, incluindo benfeitorias realizadas.
- **Segurança Jurídica:** Transfere os direitos de uso por contrato formal, garantindo segurança jurídica maior que instrumentos precários.

Desvantagens:

- **Não Gera Capitalização Imediata:** Não proporciona ingresso significativo de recursos no curto prazo para a Prefeitura.
- **Valor Total Menor:** O valor arrecadado ao longo do tempo geralmente é menor que o valor de mercado do imóvel.
- **Custos de Fiscalização:** Exige estrutura administrativa para fiscalizar o cumprimento das condições da concessão.
- **Baixa Atratividade para Interessados:** Interessados geralmente preferem a propriedade plena à concessão temporária.
- **Complexidade Contratual:** Requer elaboração de contratos mais complexos e detalhados que a simples alienação.

Esta modalidade, por não proporcionar capitalização imediata e substancial para a Prefeitura de Boituva, mostra-se menos adequada ao objetivo central de obtenção de recursos para investimentos municipais.

• **SOLUÇÃO 2: ALIENAÇÃO ONEROSA**

A alienação onerosa de imóveis pela Prefeitura de Boituva deve seguir os procedimentos estabelecidos pela Lei 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos) e representa a principal alternativa para capitalização imediata dos cofres públicos. Esta modalidade permite transformar patrimônio imobiliário em recursos financeiros disponíveis para investimentos prioritários da administração municipal.

Vantagens:

- **Capitalização Imediata da Prefeitura:** A venda gera entrada substancial de recursos em curto prazo, que podem ser direcionados para investimentos prioritários.
- **Maximização do Valor do Patrimônio:** A venda em momento de valorização imobiliária permite aproveitar o pleno valor comercial dos imóveis.
- **Redução de Custos de Manutenção:** Elimina custos de conservação, segurança e administração de imóveis subutilizados.
- **Simplificação Administrativa:** Reduz a necessidade de fiscalização e gestão contínua dos imóveis.
- **Alta Atratividade para Compradores:** A propriedade plena é mais atrativa para os interessados, facilitando a concretização das transações.
- **Aumento da Base Tributária:** Imóveis privados passam a gerar IPTU e demais tributos, aumentando a arrecadação municipal.



Desvantagens:

- **Redução Permanente do Patrimônio Municipal:** Uma vez alienado, o bem deixa definitivamente o patrimônio público.
- **Perda de Oportunidades Futuras:** Impossibilidade de aproveitar possíveis valorizações futuras ou novos usos estratégicos.
- **Perda de Controle Municipal:** O município perde o controle sobre o uso futuro do imóvel após a alienação.
- **Necessidade de Avaliação Precisa:** Exige avaliação cuidadosa para evitar subvalorização dos imóveis.
- **Processo Licitatório Complexo:** A alienação requer processo licitatório rigoroso conforme a Lei 14.133/2021.

A alienação onerosa representa a alternativa mais alinhada ao objetivo de capitalização da Prefeitura, pois proporciona ingresso imediato de recursos, simplifica a gestão patrimonial e permite direcionar os valores arrecadados para investimentos prioritários do município.

• SOLUÇÃO 3: DOAÇÃO COM ENCARGOS

A doação de imóveis públicos por parte da Prefeitura de Boituva representa uma terceira alternativa para destinação dos lotes municipais, porém é a que menos se alinha ao objetivo de capitalização imediata dos cofres públicos.

Aspectos Legais:

A doação de bens públicos está prevista na Lei 14.133/2021 e deve ocorrer apenas mediante interesse público devidamente justificado. Esta modalidade exige rigorosa demonstração do interesse público, forte justificativa para a não-onerosidade e comprovação de que os encargos impostos compensam economicamente a renúncia de receita pela administração pública.

Vantagens:

- **Contrapartidas Indiretas:** Possibilidade de obter contrapartidas não financeiras que beneficiem o município.
- **Retorno Social ou Econômico:** Potencial benefício indireto pela atividade a ser desenvolvida pelo donatário.
- **Controle Via Encargos:** Permite estabelecer condições específicas para utilização do imóvel.
- **Atratividade para Projetos Especiais:** Pode viabilizar projetos de interesse municipal que não seriam economicamente viáveis sob condições de mercado.
- **Reversibilidade Condicional:** Possibilidade de recuperar o bem em caso de descumprimento dos encargos.

Desvantagens:

- **Ausência de Capitalização:** Não gera nenhuma receita financeira direta para a Prefeitura.
- **Alto Risco de Questionamento:** Forte exposição a questionamentos pelos órgãos de controle quanto à renúncia de receita.
- **Complexidade Jurídica e Processual:** Requer processo administrativo robusto, autorização legislativa específica e cuidadosa demonstração do interesse público.



- **Fiscalização Permanente:** Necessidade de fiscalização contínua do cumprimento dos encargos.
- **Potencial Lesão ao Erário:** Risco de caracterização de dano ao patrimônio público caso os encargos não sejam cumpridos ou sejam desproporcionais ao valor do bem.

Requisitos Essenciais:

- **Cláusulas de Encargos Específicos:** Obrigações claras quanto a investimentos, geração de empregos, prazos de instalação.
- **Cláusula de Reversão:** Garantia de retorno do imóvel ao patrimônio público em caso de descumprimento.
- **Prazo para Cumprimento:** Estabelecimento de prazos claros para cumprimento dos encargos.
- **Avaliação Prévia:** Avaliação do imóvel para registro do valor patrimonial envolvido.
- **Interesse Público Justificado:** Demonstração clara da vantajosidade social e econômica da doação.

A doação com encargos representa uma solução intermediária entre a concessão e a alienação, oferecendo maior atratividade que a concessão (por transferir a propriedade) e menor custo para o empresário que a alienação onerosa, mas exigindo contrapartidas específicas que garantam o interesse público.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Após análise detalhada das três alternativas possíveis para destinação dos imóveis municipais em Boituva, conclui-se que cada modalidade possui características próprias que podem ser mais ou menos adequadas conforme os objetivos específicos da gestão municipal.

Considerando o objetivo principal de capitalização da Prefeitura para viabilizar investimentos prioritários, este estudo recomenda a seguinte ordem de prioridade:

- **Alienação Onerosa:** Representa a alternativa mais adequada para a maioria dos imóveis, proporcionando capitalização imediata, maximização do valor dos ativos e simplificação administrativa.
- **Concessão de Direito Real de Uso Remunerada:** Para imóveis estratégicos que a Prefeitura deseje manter no patrimônio, mas que possam gerar receita continuada.
- **Doação com Encargos:** Apenas em casos excepcionais de alto interesse público, onde os encargos representem contrapartida econômica claramente superior ao valor do imóvel e haja forte justificativa para a não-onerosidade.

Logo, a regra para alienação de bens na administração pública é que seja feita por licitação, existindo algumas exceções onde fica a licitação dispensada. Além disso, é **requisito para essa alienação que seja feita uma avaliação prévia do bem, assim como se obtenha uma autorização legislativa. Ou seja, nesses casos há uma atuação do poder executivo (executa a alienação) e do poder legislativo (autoriza a alienação).**

Por fim, perceba que, **nesses casos, a lei impõe que a licitação ocorra na modalidade leilão.** Na verdade o leilão existe justamente por conta da alienação de bens.

6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO



A presente contratação refere-se à **alienação de bens imóveis por meio de leilão público**, não envolvendo dispêndio direto de recursos públicos com aquisição de bens ou serviços. No entanto, poderão ocorrer **custos operacionais** relacionados à execução do certame, tais como:

Divulgação do Edital: despesas com publicação em meios oficiais, conforme exigências legais;

Custos Administrativos: gastos internos com organização, acompanhamento e formalização do processo.

Receita Estimada: Com base nas avaliações técnicas já realizadas, a estimativa de receita com a alienação dos imóveis é de **R\$ 1.420.482,92 (um milhão, quatrocentos e vinte mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e noventa e dois centavos)**, considerando os seguintes imóveis:

Lote 01 – Quadra 30, com área de 982,62 m², localizado no Loteamento Recanto Maravilha II (Bairros Americana e Campo de Boituva), matrícula nº 7.249. **Valor estimado:** R\$ 133.262,92 (cento e trinta e três mil, duzentos e sessenta e dois reais e noventa e dois centavos).

Lotes 10, 11, 12 e 13 – Quadra N, cada um com área de 250,00 m², localizados à Alameda dos Ipês Amarelos (Bairro Pau D'Alho), matrículas nº 13.769, 13.770, 13.771 e 13.772. **Valor estimado individual de cada lote:** R\$ 321.805,00 (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e cinco reais).

Totalizando os lotes da quadra N: R\$ 1.287.220,00 (um milhão, duzentos e oitenta e sete mil, duzentos e vinte reais).

Dessa forma, o processo de alienação poderá gerar **arrecadação significativa ao Município**, com base nos valores mínimos estabelecidos na avaliação técnica.

7 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Fundamentação legal e análise das alternativas:

A análise das alternativas para destinação dos imóveis da Prefeitura Municipal de Boituva indicou que a alienação onerosa, por meio de licitação na modalidade leilão, representa a solução mais adequada para o objetivo de capitalização do município. Esta modalidade está expressamente prevista no art. 76 da Lei 14.133/2021, que estabelece que “a alienação de bens imóveis da Administração Pública cuja aquisição tenha sido derivada de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento dispensará autorização legislativa e exigirá apenas avaliação prévia e licitação na modalidade leilão.”

Diante desta definição, é necessário analisar as alternativas para condução do processo. A Lei 14.133/2021, em seu art. 31, estabelece que o leilão poderá ser conduzido por servidor designado pela autoridade competente da Administração ou por leiloeiro oficial. Ambas as possibilidades apresentam aspectos positivos e negativos que merecem uma análise aprofundada.

A opção pela designação de servidor da Administração Municipal apresentaria vantagens como a economia direta pela não incidência de comissão, maior controle administrativo sobre o processo e o conhecimento prévio das particularidades dos imóveis municipais. No entanto, esta alternativa se mostra inadequada para o caso concreto devido a importantes limitações, como a provável falta de expertise específica em leilões entre os servidores municipais, o menor alcance na divulgação do



certame, a necessidade de infraestrutura própria para realização do leilão e, principalmente, o risco de obtenção de valores finais significativamente menores do que o potencial de mercado dos imóveis.

Em contrapartida, a contratação de leiloeiro oficial, embora implique o custo representado pela comissão deste profissional, apresenta vantagens substanciais que compensam amplamente este dispêndio. Dentre estas, destacam-se a expertise e conhecimento técnico especializado, a ampla rede de contatos e potenciais compradores já estabelecida, a infraestrutura própria para realização do certame e o maior potencial de divulgação e publicidade, fatores que tendem a resultar na obtenção de valores significativamente mais elevados nos lances finais.

Considerando que o objetivo principal da alienação é a capitalização da Prefeitura Municipal de Boituva, a maximização dos valores obtidos torna-se critério preponderante na escolha. Adicionalmente, a administração municipal não dispõe de servidores com conhecimento técnico específico e experiência em leilões de imóveis, o que potencializaria os riscos do processo. Deste modo, a opção pela contratação de leiloeiro oficial apresenta-se como a solução mais adequada para o caso concreto.

Seleção do leiloeiro e forma de contratação

Uma vez definida a contratação de leiloeiro oficial como a melhor alternativa para condução do leilão, faz-se necessário estabelecer a forma de seleção deste profissional. A Lei 14.133/2021, em seu art. 31, §1º, estabelece duas possibilidades: “Se optar pela realização de leilão por intermédio de leiloeiro oficial, a Administração deverá selecioná-lo mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão e adotar o critério de julgamento de maior desconto para as comissões a serem cobradas, utilizados como parâmetro máximo os percentuais definidos na lei que regula a referida profissão e observados os valores dos bens a serem leiloados.”

Analisando estas alternativas à luz das necessidades da Prefeitura Municipal de Boituva, identifica-se que o credenciamento, apesar de não promover competição específica quanto ao desconto na comissão, apresenta vantagens significativas que superam esta limitação. O processo de credenciamento proporciona maior agilidade processual, permitindo que a Prefeitura inicie o processo de alienação mais rapidamente, fator relevante considerando o objetivo de capitalização em curto prazo.

Além disso, o credenciamento possibilita a criação de um banco de leiloeiros oficiais qualificados, garantindo continuidade dos processos de alienação mesmo em caso de impedimento de algum profissional. Esta característica é particularmente importante considerando que a Prefeitura poderá realizar múltiplos leilões à medida que mais imóveis sejam identificados para alienação, ou mesmo organizar lotes em datas distintas para maximizar o interesse do mercado.

A sistemática do credenciamento também favorece a isonomia e impessoalidade, através de um sistema de rodízio transparente na distribuição dos serviços. Esta característica reduz significativamente o risco de questionamentos quanto a possíveis favorecimentos, contribuindo para a segurança jurídica do processo. Adicionalmente, evita-se a concentração de serviços em um único



leiloeiro, reduzindo riscos operacionais e possibilitando, quando necessário, a seleção de profissionais com áreas de especialização específicas para diferentes tipos de imóveis.

Embora o pregão pudesse potencialmente gerar economia através de competição pelo maior desconto na comissão, esta vantagem se mostra menos significativa quando consideramos que: (i) o valor da comissão é limitado por lei; (ii) a possibilidade de obtenção de valores finais mais elevados no leilão tem impacto financeiro muito superior ao potencial desconto na comissão; e (iii) o tempo adicional necessário para preparação e realização do pregão poderia retardar o processo de capitalização da Prefeitura.

Por estas razões, recomenda-se o credenciamento como forma de seleção do leiloeiro oficial para a condução do leilão dos imóveis municipais, em consonância com o princípio da eficiência administrativa previsto no art. 37 da Constituição Federal.

Obrigações do leiloeiro e resultados esperados

O edital de credenciamento e os contratos subsequentes deverão estabelecer claramente as obrigações do leiloeiro oficial, de modo a garantir a efetividade do processo e a maximização dos resultados. Estas obrigações devem abranger todo o ciclo do processo, desde a fase preparatória até a conclusão da transferência dos imóveis aos arrematantes.

Na fase preparatória, o leiloeiro deverá auxiliar na avaliação preliminar dos imóveis, elaborar estratégia específica de divulgação, preparar descrição detalhada dos lotes, disponibilizar plataforma eletrônica para o leilão em conformidade com o art. 76, §2º, IV da Lei 14.133/2021, e organizar visitas aos imóveis para potenciais interessados. A experiência do leiloeiro nesta fase é fundamental para a estruturação adequada dos lotes e definição das estratégias de valorização dos imóveis.

Quanto à divulgação, as obrigações incluirão a publicação do edital em site especializado, a promoção ampla em diversos canais midiáticos, o envio direcionado de informações para potenciais compradores cadastrados, a elaboração de material promocional em diversos formatos e a criação de catálogo detalhado dos lotes com fotografias e informações técnicas relevantes. A efetividade da divulgação é diretamente proporcional ao sucesso do leilão, sendo elemento crucial para a atração de maior número de interessados e obtenção de valores mais elevados.

Durante a realização do leilão propriamente dito, o leiloeiro terá a responsabilidade de conduzir o certame em conformidade com os princípios administrativos, verificar a documentação e habilitar os participantes, conduzir a sessão de forma transparente e organizada, registrar detalhadamente todos os lances e ocorrências, e lavrar ata circunstanciada. A condução técnica e profissional desta fase é determinante para o resultado financeiro do processo.

Após a conclusão do leilão, as obrigações do leiloeiro incluirão o recebimento e processamento dos pagamentos conforme condições do edital, a prestação de contas detalhadas à Prefeitura em prazo não superior a cinco dias úteis, o repasse dos valores arrecadados no prazo estabelecido, o fornecimento de relatório completo do processo com os dados dos arrematantes, e o auxílio na



elaboração da documentação necessária para transferência formal dos imóveis. A celeridade e precisão nesta fase são essenciais para a efetiva capitalização da Prefeitura.

Adicionalmente, o leiloeiro deverá observar obrigações administrativas e legais, como a manutenção de sigilo sobre informações confidenciais, o cumprimento das normas específicas da profissão, a responsabilização por eventuais danos causados à Administração ou a terceiros, o custeio de todas as despesas relacionadas à realização do leilão e a não subcontratação de suas funções principais.

No aspecto financeiro, a comissão do leiloeiro será estabelecida conforme os percentuais definidos na legislação específica da profissão, incidindo apenas sobre os lotes efetivamente arrematados, sendo vedada a cobrança de qualquer valor adicional da Prefeitura.

Com a implementação desta solução, espera-se maximizar os valores arrecadados com a alienação dos imóveis, garantir um processo transparente, eficiente e em conformidade legal, alcançar ampla divulgação e participação de potenciais compradores, obter maior agilidade administrativa através do cadastro permanente de leiloeiros credenciados, e assegurar a segurança jurídica e técnica durante todo o processo.

Em síntese, a combinação da modalidade leilão, conduzido por leiloeiro oficial selecionado via credenciamento, representa a solução mais adequada para atender ao objetivo de capitalização da Prefeitura Municipal de Boituva, garantindo a maximização dos recursos obtidos e a conformidade com os princípios que regem a administração pública.

8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

CONTEXTUALIZAÇÃO

A Prefeitura Municipal de Boituva, no intuito de promover a capitalização do erário municipal por meio da alienação de imóveis subutilizados, precisa definir a estratégia mais eficiente para a realização do leilão, especificamente quanto ao agrupamento ou individualização dos bens. Esta análise visa determinar se é mais vantajoso para a Administração Pública realizar um único leilão contemplando todos os imóveis a serem alienados ou se é preferível a realização de leilões distintos para cada imóvel.

A Lei 14.133/2021, em seu art. 40, estabelece que “o planejamento de compras deverá considerar a expectativa de consumo anual e observar o seguinte: [...] III – o parcelamento visando à ampliação da participação de licitantes, desde que não implique perda de economia de escala, preserve a competitividade do mercado e assegure a viabilidade técnica e econômica da contratação”. Embora este dispositivo se refira diretamente a compras, seu princípio norteador é aplicável às alienações, devendo-se buscar a solução que maximize o valor obtido e amplie a competitividade.

ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS

- **Opção 1: Leilão Único com Todos os Imóveis (Sistema de Lotes)**



Nesta modalidade, todos os imóveis a serem alienados seriam incluídos em um único edital de leilão, sendo cada imóvel tratado como um lote independente dentro do mesmo processo licitatório.

Vantagens:

- **Economia processual:** Redução significativa de custos administrativos com a realização de um único processo licitatório, incluindo publicações, recursos humanos envolvidos e tempo de processamento.
- **Eficiência na contratação do leiloeiro:** Um único processo de credenciamento e contratação para todos os imóveis, simplificando a gestão contratual.
- **Maior atratividade do certame:** Um leilão com múltiplos lotes tende a atrair maior número de participantes interessados, pois aumenta as possibilidades de arrematação.
- **Otimização da divulgação:** A estratégia de marketing e publicidade pode ser concentrada em uma única data, potencializando seu alcance e efetividade.
- **Sinergia entre os lotes:** A apresentação simultânea de todos os imóveis possibilita que participantes atraídos por um determinado lote conheçam e eventualmente se interessem por outros, ampliando a competitividade.
- **Celeridade na capitalização:** A alienação simultânea de todos os imóveis permite a entrada de recursos nos cofres públicos em período mais concentrado, atendendo ao objetivo de capitalização mais rapidamente.

Desvantagens:

- **Complexidade operacional do leilão:** Maior número de lotes pode tornar a sessão mais longa e complexa.
- **Possível diluição do foco dos participantes:** Alguns imóveis podem receber menos atenção em meio a um grande número de lotes.
- **Necessidade de data única que atenda a todos os interessados:** Pode limitar a participação de alguns potenciais arrematantes com indisponibilidade na data específica.
- **Opção 2: Leilões Individuais para Cada Imóvel**

Nesta modalidade, seria realizado um processo de leilão independente para cada imóvel a ser alienado, com editais, datas e processos distintos.

Vantagens:

- **Foco específico em cada imóvel:** Cada bem receberia atenção exclusiva durante seu leilão, potencialmente valorizando suas características particulares.
- **Flexibilidade de datas:** Possibilidade de programar os leilões em datas estratégicas, considerando condições de mercado específicas para cada tipo de imóvel.
- **Menor complexidade operacional por sessão:** Cada leilão seria mais simples de conduzir, com foco em um único bem.



- **Possibilidade de aprendizado sequencial:** A experiência adquirida nos primeiros leilões poderia ser aplicada para otimizar os subsequentes.

Desvantagens:

- **Multiplicação de custos administrativos:** Necessidade de repetir todos os procedimentos administrativos para cada leilão (publicações, editais, atas, etc.).
- **Fragmentação da divulgação:** O orçamento e o esforço de marketing seriam divididos entre múltiplos eventos, potencialmente reduzindo o alcance de cada um.
- **Menor atratividade individual:** Leilões com um único item tendem a atrair apenas os interessados específicos naquele bem, reduzindo a competitividade.
- **Prolongamento do processo de capitalização:** A realização sequencial de leilões estenderia significativamente o tempo necessário para a capitalização completa.
- **Múltiplas contratações de leiloeiro:** Mesmo com sistema de credenciamento, cada leilão demandaria um processo administrativo de designação e contratação.

CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS A SEREM ALIENADOS

A definição da estratégia mais adequada deve considerar também as características específicas dos imóveis a serem alienados pela Prefeitura de Boituva:

- **Diversidade de perfis:** Os imóveis possuem características variadas em termos de localização, dimensão, zoneamento e potencial de uso.
- **Valores heterogêneos:** Existem diferenças significativas de valor entre os diversos imóveis, desde lotes de menor valor até áreas mais extensas e valorizadas.
- **Públicos-alvo distintos:** Alguns imóveis são mais atrativos para uso residencial, outros para fins comerciais ou industriais, direcionando-se a públicos potencialmente diferentes.
- **Documentação regularizada:** Todos os imóveis se encontram com situação documental regularizada, não apresentando impedimentos particulares que justificariam tratamento individualizado do processo.

CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÃO

Após análise detalhada das vantagens e desvantagens de cada alternativa, considerando o objetivo primordial de capitalização da Prefeitura Municipal de Boituva e as características específicas dos imóveis a serem alienados, conclui-se que a realização de um **LEILÃO ÚNICO COM TODOS OS IMÓVEIS**, organizados em lotes independentes, representa a solução mais vantajosa para a Administração Pública.

Os fatores determinantes para esta conclusão são:

- A significativa economia processual e redução de custos administrativos, resultando em maior eficiência na utilização dos recursos públicos.
- O potencial de maior atratividade e competitividade do certame, com possível obtenção de valores mais elevados pela ampliação do número de participantes.



- A otimização das estratégias de divulgação e marketing, concentrando recursos para maximizar o alcance e a efetividade.
- A maior celeridade no processo de capitalização, permitindo o ingresso de recursos nos cofres públicos em período mais concentrado.
- A simplificação da gestão contratual com o leiloeiro credenciado, reduzindo a carga administrativa.

Para mitigar as potenciais desvantagens desta opção, recomenda-se:

- Organização cuidadosa da sequência de lotes, agrupando-os por características semelhantes para facilitar a participação de públicos específicos.
- Disponibilização de tempo adequado para visitação prévia de todos os imóveis, garantindo que os interessados possam conhecer detalhadamente os bens antes do leilão.
- Elaboração de material informativo detalhado sobre cada lote, destacando suas características particulares e potencialidades.
- Planejamento da sessão de leilão com intervalos adequados entre lotes, garantindo tempo suficiente para decisões dos participantes.

Desta forma, o não parcelamento do objeto, com a realização de um único leilão contemplando todos os imóveis a serem alienados, apresenta-se como a solução que melhor atende ao interesse público, maximizando a eficiência administrativa e o potencial de capitalização da Prefeitura Municipal de Boituva.

9 – DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A realização do leilão tem por objetivo viabilizar a alienação dos imóveis de forma transparente e eficiente, assegurando o interesse público e a observância dos princípios que regem a Administração Pública. Com este procedimento, o município pretende:

Obter receita para investimentos públicos, possibilitando a aplicação dos recursos arrecadados em áreas prioritárias da gestão municipal;

Assegurar a venda dos imóveis pelo maior valor ofertado, garantindo que a alienação ocorra de maneira vantajosa para o interesse público e em conformidade com os laudos de avaliação;

Promover ampla concorrência e publicidade, permitindo que o certame alcance o maior número possível de interessados, assegurando um processo isonômico e transparente;

Otimizar a gestão patrimonial, possibilitando a destinação adequada de bens considerados inservíveis e reduzindo custos relacionados à manutenção e administração desses imóveis;

Atender integralmente às disposições legais vigentes, garantindo que o procedimento seja conduzido de acordo com a legislação aplicável e dentro dos princípios da legalidade, eficiência e economicidade.

Dessa forma, o município busca assegurar que a alienação dos imóveis seja realizada de forma eficaz, transparente e em benefício da coletividade.

10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO



Para a realização do leilão, nos termos da Lei nº 14.133/2021 e da legislação municipal aplicável, as seguintes medidas deverão ser adotadas antes da execução do certame:

Definição do Responsável pela Condução do Leilão

Designação de **leiloeiro oficial**, mediante credenciamento ou licitação na modalidade pregão, conforme o **art. 31 da Lei nº 14.133/2021**, ou;

Indicação de **servidor designado** para conduzir o leilão, de acordo com as normas internas do município.

Elaboração e Aprovação do Edital

Definição das condições do certame, incluindo critérios de participação, forma de pagamento e prazos.

Inclusão dos **laudos de avaliação** no edital, assegurando que os valores mínimos de venda sejam respeitados.

Revisão jurídica para garantir conformidade com a legislação vigente.

Publicação e Divulgação do Leilão

Publicação do edital no Diário Oficial e demais meios oficiais de comunicação, garantindo ampla publicidade.

Divulgação em plataformas digitais, jornais de grande circulação e, se aplicável, em sites especializados.

Cadastro e Credenciamento de Interessados

Estabelecimento dos critérios para a participação no certame.

Procedimentos para recebimento e análise da documentação dos licitantes.

Planejamento da Sessão Pública do Leilão

Definição do local, data e horário do certame.

Preparação da infraestrutura necessária para a realização do leilão, seja presencial ou eletrônico.

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há contratações correlatas ou interdependentes a este processo, uma vez que a alienação dos imóveis será realizada exclusivamente por meio de leilão, nos termos da legislação vigente

12 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A alienação dos imóveis não gera impactos ambientais diretos, uma vez que se trata apenas da transferência de propriedade. Contudo, o uso futuro das áreas deverá observar as normas ambientais vigentes, incluindo eventuais restrições de zoneamento e exigências de licenciamento, conforme a legislação aplicável.

13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após a análise das alternativas, conclui-se que a alienação dos imóveis por meio de leilão público é a opção mais adequada, pois está em conformidade com a legislação vigente, incluindo a Lei Municipal que autoriza a alienação, além de atender aos princípios da legalidade, transparência e eficiência. Esse modelo assegura ampla publicidade ao certame e favorece a maximização da receita municipal.



A permuta de imóveis poderia ser considerada caso houvesse interesse estratégico e compatibilidade de valores, enquanto a concessão de direito real de uso se aplica a situações em que a manutenção da propriedade pelo município seja essencial para o interesse público.

Quanto à forma de execução, definiu-se pela realização de um **leilão único**, contemplando todos os imóveis a serem alienados, **organizados em lotes independentes**. Optou-se por não parcelar o objeto, entendendo que essa solução melhor atende ao interesse público, potencializa a eficiência administrativa e amplia a capacidade de capitalização da Prefeitura Municipal de Boituva.

Dessa forma, a viabilidade da contratação está demonstrada, **sendo o leilão público, em certame único, com os imóveis organizados em lotes independentes**, o meio mais eficiente e adequado para a alienação, em conformidade com a legislação municipal e federal aplicável.

<i>Assinado Digitalmente</i>	
Raquel Antunes dos Santos Moreno	Gabrielle Aparecida Sonogo



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A537-790E-D7EB-CAA2

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

- ✓ RAQUEL ANTUNES MORENO (CPF 369.XXX.XXX-96) em 29/04/2025 11:49:37 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ GABRIELLE APARECIDA SONEGO (CPF 420.XXX.XXX-82) em 29/04/2025 11:51:26 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Esta versão de verificação foi gerada em 29/04/2025 às 11:51 e assinada digitalmente pela MUNICIPIO DE BOITUVA:46634499000190 para garantir sua autenticidade e inviolabilidade com o documento que foi assinado pelas partes através da plataforma 1Doc, que poderá ser conferido por meio do seguinte link:

<https://boituva.1doc.com.br/verificacao/A537-790E-D7EB-CAA2>