



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação:

A alienação do imóvel público descrito no *item 5* possui como objetivo a realização de investimentos e serviços públicos a partir dos valores auferidos da venda do imóvel.

A venda será devidamente viabilizada mediante o procedimento licitatório cabível e com respaldo na Lei Municipal nº 3.901, de 16/04/2024, que autoriza o Poder Executivo Municipal a alienação do bem imóvel descrito na matrícula nº 127.994 do Livro 02 do Registro de imóveis de Capão da Canoa/RS, bem imóvel inserido no patrimônio municipal, conforme Anexo I do presente¹.

2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, justificando-se, vez que o Município está em fase de elaboração do documento, possui contudo, a referida 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 da forma eletrônica, tipo maior lance, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, considerando que o objeto é a alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal.

Por fim, destaca-se que o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei Federal nº 14.133/2021. Contudo, 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, requer-se a adoção da primeira hipótese.

¹Matrícula nº 127.994 do Livro 02 do Registro de imóveis de Capão da Canoa/RS.



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

4. Requisitos da contratação

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei Federal nº 14.133/2021.

Os pagamentos deverão ser efetuado através de guia de pagamento emitida pela Secretaria Municipal de Orçamentos e Finanças para conta específica do Ente, à vista ou parcelado nas seguintes condições:

Pagamento integral até o 5º (quinto) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal) **ou; Pagamento**

Parcelado:

a) uma entrada no valor de **R\$ 12.681.453,28 (doze milhões, seiscentos e oitenta e um mil, quatrocentos e quarenta e três reais com vinte e oito centavos)** até o 5º (quinto) dia útil após o Leilão (decorrido prazo recursal);

b) O restante em 23 parcelas mensais de **R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais)**, sendo que a segunda parcela terá vencimento até 30 dias após o pagamento da primeira parcela, nos meses seguintes no mesmo dia.

Os lances superiores ao valor de referência terão a diferença entre o valor do lance e o valor da avaliação computada no valor da entrada.

Os procedimentos para a transferência de titularidade do imóvel arrematado se darão com a comprovação da quitação integral do imóvel, devendo constar cláusula editalícia de penalização do licitante que não realizar o devido pagamento no prazo estipulado no instrumento convocatório.

Em caso de inadimplência posterior a 15 (quinze dias), o Município retomar o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador, abatendo-se do valor pago as multas aplicáveis e procedendo a devolução dos valores remanescentes somente após nova alienação do bem.

Da posse

O bem imóvel encontra-se ocupado pela COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de PortoAlegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006.



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

Em anexo (Anexo II² do presente), segue o Anexo VI do Termo Aditivo para a adequação do Contrato de Programa nº 008/2006 ao regime de concessão do serviço público, o qual prevê a referida pactuação.

Portanto, deverá constar cláusula editalícia definindo que o licitante arrematante somente tomará posse do bem imóvel após o término do referido prazo, ou seja, após 27.11.2025.

Das benfeitorias

O licitante estará ciente que o imóvel possui benfeitorias que encontram-se ocupadas e sob responsabilidade da empresa acima referida. Portanto, eventuais benfeitorias remanescentes existentes no imóvel por ocasião da posse do arrematante (após 27/11/2025) serão de responsabilidade deste, não sendo responsável o ente Municipal por eventual necessidade de retirada e/ou demolição de quaisquer benfeitorias.

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133/2021. 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 Federal nº 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma *online*, 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, destaca-se que o processo licitatório deverá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal como Agente de Contratação, que atuará como Leiloeiro Administrativo nos termos do art. 31, caput da Lei Federal nº 14.133/2023 c/c o artigo 21, II do Decreto Municipal nº 793/2023, com fins a otimização dos recursos públicos.

²Anexo de Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006.



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

5. Estimativas das quantidades e valor da contratação

A avaliação do imóvel foi realizada através do LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL nº 04.2024, Anexo III³ do presente, por servidor técnico do quadro de servidores do Município, o qual estabeleceu o valor de mercado do imóvel, sendo este o critério adotado para delimitar o valor mínimo para a arrematação do imóvel a ser leiloado (valor mínimo da avaliação).

Convém frisar que o valor apurado pelo ente está adequado aos preços praticados no mercado imobiliário, tendo em vista todos os elementos considerados no laudo técnico.

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL	VALOR MÍNIMO
<p>Imóvel – Um terreno urbano, situado nesta Praia e Município de Capão da Canoa/RS, constituído dos lotes 09 ao 19 da quadra 33, setor 365, Gleba A, com a área total de 5.112,00 m², medindo 72,00 m de largura de frente ao Norte, confrontando com a Avenida Araribóia, medindo 72,00 m de largura nos fundos ao Sul, confrontando com os lotes 08 e 20, medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Leste, confrontando com a Avenida Paraguassú, e medindo 71,00 m de comprimento de frente ao Oeste, confrontando com a Rua Peri, estando o quarteirão formado pela Avenida Araribóia, Avenida Paraguassú, Rua Peri e Rua Tiarajú.</p> <p>Imóvel inscrito na Matrícula nº 127.994, Livro nº 2 do Registro de Imóveis de Capão da Canoa/RS.</p>	R\$ 35.681.453,28

³Laudo de Avaliação nº 04.2024



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

6. Descrição da solução

Conforme Lei Federal nº 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 Federal nº 14.133/2021 vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, restando estabelecida a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. Ainda, atendidos os pressupostos do artigo 76 *caput* e seu inciso I diante da autorização legislativa (Lei Municipal nº 3.901, de 16/04/2024) e a avaliação prévia do bem.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

Em conformidade com as características e peculiaridades de comercialização do imóvel no mercado, o objeto será composto por item indivisível, 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, fornecer serviços e equipamentos públicos, atrair novos investidores e gerar mais empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de desenvolvimento ao município.

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

Cientificar a COMPANHIA RIOGRANDENSE DE SANEAMENTO – CORSAN, sociedade por ações, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 92.802.784/0001-90, com sede na Rua Caldas Júnior, nº 120, 18º andar, Município de Porto Alegre, Estado do Rio Grande do Sul, CEP 90018-190, que detém o direito de posse do imóvel até o dia 27 de novembro de 2025, nos termos do Anexo VI do Termo Aditivo do Contrato de Programa nº 008/2006, acerca do procedimento licitatório para exercício do direito de preferência, querendo.

Advertir o comprador/arrematante sobre a obrigatoriedade e observância do cumprimento dos prazos acima referido.

Realizar a capacitação de servidores que atuarão no referido procedimento licitatório.



Prefeitura Municipal de Capão da Canoa/RS

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 793, de 27 de dezembro de 2023 que, dentre outros, regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade de leilão.

Capão da Canoa, 12 de novembro de 2024.

Secretário de Gestão, Inovação e Planejamento