**ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP)**

**1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS:**

1.1 – Processo Administrativo: 1501/2024.

1.2 – Área Requisitante: Setor de Patrimônio

**2 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:**

2.1 - A contratação será realizada com respaldo na Lei Municipal nº 3.410/2024 que autoriza o Poder Executivo Municipal a 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.

2.2 – A alienação de áreas para o Município de Paverama possui diversos benefício, dentro eles:

1. **Desenvolvimento Urbano Sustentável:** Paverama pode estar buscando expandir sua infraestrutura urbana para atender ao crescimento populacional e econômico. Leiloar áreas de terras pode fornecer espaço para novos empreendimentos residenciais, comerciais e industriais, contribuindo assim para o desenvolvimento sustentável da região.
2. **Geração de Receita:** O leilão de áreas de terras pode ser uma fonte significativa de receita para o Município de Paverama. Os fundos arrecadados com o leilão podem ser direcionados para investimentos em serviços públicos, projetos de infraestrutura, educação ou programas sociais para beneficiar os residentes locais.
3. **Regularização Fundiária:** Paverama pode ter áreas de terra cuja propriedade é mal definida ou contestada. Leiloar essas terras pode ajudar a regularizar a situação fundiária, fornecendo uma forma transparente e legal para resolver disputas e formalizar a posse.
4. **Estímulo ao Desenvolvimento Econômico Local:** Ao leiloar áreas de terras para investidores e empreendedores, o município de Paverama pode atrair novos negócios e incentivar o crescimento econômico local. Isso pode criar empregos, aumentar a arrecadação de impostos e fortalecer a economia da região.
5. **Utilização Eficiente de Recursos:** Terras públicas no município de Paverama podem estar subutilizadas ou não utilizadas. Leiloar essas áreas permite que o município maximize o uso de seus recursos, garantindo que as terras sejam desenvolvidas e contribuam para o progresso da comunidade.
6. **Promoção de Projetos Específicos:** O leilão de áreas de terras também pode ser usado para promover projetos específicos de interesse público, como a criação de parques, áreas verdes, instalação de equipamentos de lazer ou espaços culturais, que enriquecem a qualidade de vida dos cidadãos de Paverama.

**3 – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:**

3.1 – Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

3.2 – A forma de pagamento do valor dos bem imóvel foi definida na Lei Municipal n° 3.410/2024, podendo ser à vista ou arrematação de 20% e o restante parcelado em até 04 (quatro) parcelas mensais e sucessivas.

3.3 – 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.

**3.4 – Ressaltamos que conforme informações da Administração Pública o bem imóvel possui canos de tubulação no meio da sua área, e a Administração compromete-se a deslocar a tubulação 90 (noventa) dias após a arrematação.**

3.5 - 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.

3.6 - 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.

**4 - LEVANTAMENTO DO MERCADO:**

4.1 – 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 n° 14.133/2021.

4.2 - 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 Federal 14.133/2021.

**5 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:**

5.1 – 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. 6°, da Lei Complementar n° 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 Municipal n° 3.410/2024 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Federal n° 14.133/2021.

**6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS:**

6.1 – A definição dos quantitativos propostos fundamenta-se através da autorização da Lei Municipal 3.410/2024, que autorizou a alienação de área de terras localização no Bairro Morro Bonito.

6.2 – Foi realizado Laudo de Avaliação pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, sendo esse critério adotado para delimitar o valor do imóvel.

6.4 – Consta no quadro abaixo a descrição da área a ser alienada:

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIÇÃO** | Uma área de terras, com uma área superficial de 496,98m² (quatrocentos e noventa e seis metros e noventa e oito centímetros quadrados), localizada na Rua Catarino José de Souza, distante 71,93m da esquina com a Rodovia VRS 835, lodo par, Bairro Centro, Paverama-RS, confrontando-se: pelo lado NODESTE a área mede 10,00m e confronta-se com a rua Catarino José de Souza; formando um ângulo de 117º18’20" o rumo segue 29,99m para SUL, confrontando-se neste lado LESTE com terras do imóvel matriculado son nº 30.739 deste Ofício; formando um ângulo de 89º59’42" o rumo segue 4,77m para OESTE, confrontando-se neste lado SUL com terras do Município de Paverama (imóvel matriculado sob nº 24.555 deste Ofício); formando ângulo de 152º41’58" o rumo segue 19,53m para o NOROESTE, confrontando-se neste lado SUDOESTE com terras do imóvel matriculado sob nº 32.778 deste Ofício; formando ângulo de 90º00’00" o rumo segue 28,83m para NORDESTE, confrontando-se neste lado NOROESTE com Remanescente (imóvel matriculado sob n 38.752 deste Ofício); formando um ângulo de 90º00’00" o rumo encontra-se com o ponto de partida, fechando assim o perímetro. |

**7 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**:

7.1 – Os valores estão adequado aos preços praticados no mercado imobiliários pois, foram obtidas após avaliação da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, designada através de portaria, são preços praticados atualmente pela Administração, nas cobranças de Guia de ITBI nas compras e vendas das áreas de terras do mesmo local, e está especificada na tabela abaixo, com valor da área:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Item** | **Especificação** | **Valor Unitário** |
| 1 | Uma área de terras, com uma área superficial de 496,98m² (quatrocentos e noventa e seis metros e noventa e oito centímetros quadrados), localizada na Rua Catarino José de Souza, distante 71,93m da esquina com a Rodovia VRS 835, lodo par, Bairro Centro, Paverama-RS, confrontando-se: pelo lado NODESTE a área mede 10,00m e confronta-se com a rua Catarino José de Souza; formando um ângulo de 117º18’20" o rumo segue 29,99m para SUL, confrontando-se neste lado LESTE com terras do imóvel matriculado son nº 30.739 deste Ofício; formando um ângulo de 89º59’42" o rumo segue 4,77m para OESTE, confrontando-se neste lado SUL com terras do Município de Paverama (imóvel matriculado sob nº 24.555 deste Ofício); formando ângulo de 152º41’58" o rumo segue 19,53m para o NOROESTE, confrontando-se neste lado SUDOESTE com terras do imóvel matriculado sob nº 32.778 deste Ofício; formando ângulo de 90º00’00" o rumo segue 28,83m para NORDESTE, confrontando-se neste lado NOROESTE com Remanescente (imóvel matriculado sob n 38.752 deste Ofício); formando um ângulo de 90º00’00" o rumo encontra-se com o ponto de partida, fechando assim o perímetro. | R$ 53.042,68 (cinquenta e três mil e quarenta e dois reais e sessenta e oito centavos) |

7.2 – A Avaliação está anexada aos autos processuais, que são procedimentos obrigatórios e prévios à realização de processos de contratação pública.

**8 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**:

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

Alienação.

**9 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES**

9.1 – Não cabe ao presente objeto.

**10 – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO**:

10.1 – Os valores a serem recebidos decorrentes desta contratação serão utilizados pela Administração Municipal para pavimentação de vias ou contrapartida em alguma obra, conforme previsão em lei orçamentária.

10.2 – A contratação pretendida está alinhada ao Plano de Contratação aprovado para o Exercício de 2024, observando-se todas as peculiaridades de planejamento prévio. Maiores informações disponíveis em: <https://paverama.rs.gov.br/licitacao/visualizar/id/3077/?pca---2024.html>

**11 – RESULTADOS PRETENDIDOS**:

11.1 – 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.

11.2 – A alienação pretendida busca a economicidade, eficácia, eficiência, e o melhor aproveitamento dos bens públicos, inclusive com respeito aos possíveis impactos ambientais.

**12 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO**:

12.1 – Realizar o deslocamento das tubulações para que o arrematante possa utilizar totalmente sua área adquirida, após a conclusão do referido leilão.

**13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS**:

13.1 – Deverão ser observadas as disposições da Lei Municipal nº 1.984, de 27/08/2008 (Dispõe sobre a política de preservação e defesa do meio ambiente, no âmbito do Município de Paverama), bem como, toda legislação vigente e relacionada ao tema.

**14 – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:**

14.1 – O Estudo Técnico Preliminar trouxe informações importantes acerca da alienação de bens imóveis mediante modalidade de leilão eletrônico, nas descrições e imóveis apresentados nesta ETP.

14.2 – Este estudo técnico preliminar busca, subsidiar a elaboração do Termo de Referência, consolidações e comparação de preços praticados. Dessa forma, e considerando o conjunto de informações apresentadas, conclui-se pela viabilidade da contratação, no que tange aos aspectos econômico-financeiros, pelos benefícios almejados, e, principalmente, o alcance dos objetivos institucionais com eficiência.

14.3 – Com base nas informações levantadas ao longo do ETP, declaramos a viabilidade de contratação da solução, através de Processo Licitatório. Nesta perspectiva, considerando as diretrizes estabelecidas e o levantamento realizado no Estudo aqui citado, o Setor de Compras que referenda este ETP entende que a contratação pretendida é viável.

**15 – ANEXOS:**

15.1 – Consta em anexos, Laudo de Avaliação elaborado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

**16 – RESPONSÁVEL:**

|  |  |
| --- | --- |
| 16.1 – Responsável pelo Estudo: Elisandra De Fatima Favin De Oliveira | Matricula: 402 |
| Email: patrimonio@paverama.rs.gov.br | Fone: 51 3761-1044 |

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do Termo de Referência e/ou Projeto Básico.

Paverama/RS, 11 de junho de 2024.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ELISANDRA DE FATIMA FAVIN DE OLIVEIRA**

**SETOR DE PATRIMÔNIO**

Realizadas as tarefas pertinentes ao ETP, encaminho o documento solicitando ciência e aprovação para posterior elaboração do Termo de Referência e/ou Projeto Básico.

|  |
| --- |
| **SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO, FAZENDA E PLANEJAMENTO:**  **Parecer conclusivo de ciência e aprovação:**  **( ) Defiro; ou**  **( ) Indefiro.**  **Motivar: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Paverama/RS, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_.**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Secretário(a) Responsável** |