



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE

PROCESSO ADMINISTRATIVO

MUNICÍPIO DE SOLEDADE/RS

SECRETARIA MUNICIPAL DE

OBJETO DA AQUISIÇÃO/CONTRATAÇÃO: ABERTURA DE PROCESSO LICITATÓRIO NA SUA MODALIDADE LEILÃO PARA A ALIENAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS CONSIDERADOS INSERVÍVEIS, IRRECUPERÁVEIS OU ANTIECONÔMICOS INTEGRANTES AO PATRIMÔNIO MUNICIPAL.

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE:

Preenchimento: O presente Estudo Técnico Preliminar visa avaliar a viabilidade da **alienação de bem imóvel público**, localizado na Rua Vacaria, Nº 30, Bairro Fontes, Soledade/RS, de propriedade da Prefeitura Municipal de Soledade, conforme registro no Cartório de Registro de Imóveis sob matrícula nº 20.986.

II – ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL):

A contratação do objeto não está prevista no Plano de Contratações Anual do Município de Soledade/RS, pelo motivo de tratar-se de alienação de bem imóvel da Municipalidade.

O PNCP atual encontra-se publicado no link abaixo:

<https://pncp.gov.br/app/pca/87738530000110/2025/1>

III – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Preenchimento: O Setor de Patrimônio Público, juntamente com a Comissão de Leilão, após levantamento e análise de inventário, identificou a existência de bens móveis e imóveis considerados inservíveis, irrecuperáveis ou antieconômicos ao interesse da Administração Pública Municipal. Esses bens encontram-se sem condições de uso ou manutenção viável, comprometendo a eficiência da gestão patrimonial.

Por este motivo, solicita-se a possível abertura de processo licitatório, na modalidade leilão, para a alienação de bens móveis e imóveis considerados inservíveis, irrecuperáveis ou antieconômicos, integrantes do patrimônio municipal.

Nesse sentido, o desfazimento de materiais deve ser processado com motivação em justificado interesse público, por meio da alienação, que consiste na transmissão da posse e propriedade de material, a título gratuito ou oneroso, precedida de avaliação e efetivada por procedimento licitatório ou mediante sua dispensa ou inexigibilidade, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma,

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

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:

[...]

Corroborando com esse assunto, o artigo 12 da Lei Orgânica elenca o seguinte:

Art. 12. A alienação de bens municipais, subordinada a existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação, autorização legislativa e licitação, sendo esta realizada nos termos estabelecidos na legislação Federal e Estadual.

Igualmente, o artigo 28 da Lei de Licitações nº 14.133/2021:

I - pregão;

II - concorrência;

III - concurso;

IV - leilão;

V - diálogo competitivo.

Ainda,

Leilão: modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance. (Art. 6 - XL da Lei de Licitações nº 14.133/2021).

[...]

Art. 31. O leilão poderá ser cometido a leiloeiro oficial ou a servidor designado pela autoridade competente da Administração, e regulamento deverá dispor sobre seus procedimentos operacionais.

§ 1º 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.

Além disso, a sistemática remuneratória do leiloeiro, será ser fixada em percentual sobre o valor final dos bens arrematados, conforme o Contrato Administrativo nº. 220/2021, no qual foi estipulado que o valor pago ao leiloeiro será de até cinco por cento (5%) sobre o valor do bem arrematado, bem como o pagamento será efetuado pelo arrematante do bem.

Desse modo, o pagamento dessa prestação de serviço não corre pelo Poder Público, e sim pelo próprio arrematante, ou seja, o valor da comissão será sobre o valor final dos bens arrematados.

Também, há a necessidade de estimar os valores que se espera arrecadar no leilão, conforme já citado no artigo 76, para identificar, com a aplicação do percentual máximo de remuneração do leiloeiro, o valor da contratação.

Dessa maneira, no Processo Administrativo nº 6328/2025 e demais anexos constam os processos realizados para avaliar e indicar os valores prévios estimados do bem.

IV – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES:

Preenchimento:

<u>Lote/Item</u>	<u>Und medida</u>	<u>Qtd</u>	<u>Descrição</u>	<u>Vlr</u> <u>(R\$)</u>	<u>Unit</u>
<u>01</u>	<u>Unid.</u>	<u>1</u>	<u>Imóvel: a parte de terras, situada nas proximidades da cidade de Soledade/RS, no Primeiro Distrito, encravada dentro do imóvel (parte central) descrito na matrícula de nº 12.297, situado ao norte da Estrada Geral que conduz desta cidade ao Mormaço, via Rua Vacaria, de forma retangular, com a área de 1.548,00m², localizada fora e afastada da linha abrangida pela “Servidão Pública Perpetua de Passagem de Eletroduto” que incide sobre o imóvel originário, sem benfeitorias, confrontando: ao NORTE, em 36,00m; ao SUL, em 36,00m; LESTE, em 43,00m; e, a OESTE, também em 43,00m, todas estas linhas com a Area Remanescente da citada Mat. 12.297, da qual foi desmembrada. Matrícula 20.986 CRI Soledade/RS.</u>	<u>960.771,50</u>	

Modalidade desejada para a contratação: processo licitatório na sua modalidade leilão para a alienação de bens móveis e imóveis considerados inservíveis, irrecuperáveis ou antieconômicos integrantes ao patrimônio municipal.

V – ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO:

Preenchimento: Tecnicamente, a norma que define as regras para avaliação de imóveis urbanos é a ABNT NBR 14653-2, que define os parâmetros, métodos e conceitos técnicos relevantes para determinação do valor do imóvel. Nesse sentido, a Administração Municipal adota nas suas avaliações o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinação do Valor do Terreno previsto no item 8.2 da ABNT NBR 14.653-2. Os valores por face de quadra está sendo observado como preço médio do m² dos terrenos para determinação do valor do terreno dos imóveis no Município, sobre o qual são aplicados os indicadores de variáveis independentes (ABNT NBR 14.653-2) para individualização da avaliação a cada um dos imóveis.

VI – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Preenchimento:

Valor do Terreno Método Comparativo Direto de Dados de Mercado Analisado o banco de dados de avaliações imobiliárias do Município, fixou-se: Valor do M² médio em R\$ 223,75

Potencial Construtivo

Zoneamento Plano Diretor	Fator
Residencial (ZR)	1

Variáveis Independentes/Fatores de Homogeneização

Terreno		Fator
Pedologia	Normal	1
Topografia	Plano	1
Nível	Ao nível da rua	1
Gleba	Até 2mil m²	1
Profundidade	De 20 a 40	1
Coeficiente de Servidão	Grau de restrição	0,7

Valor Final do m² = R\$ 156,62 Metragem = 1.548,00 m² Valor avaliado do Terreno com Arredondamento = R\$ 242.447,76

Valor da Construção Método Direto de Custo

CUB/RS do mês de agosto/2025- NBR 12.721- Versão 2006

Benfeitoria		Fator
Tipo de Construção – GI – R\$ 1.330,33		
Depreciação	Mais de 20 anos	0,8
Estado de Conservação	Reparos importantes, Conforme Tabela de Ross - Heidecke	0,41

Valor Final do m² da construção = R\$ 436,35 Metragem = 1.646,21 m² Valor avaliado da construção = R\$ 718.323,

Dessa forma, conforme expressamente detalhado na metodologia de cálculo, a Comissão atribui valor final de avaliação do imóvel em R\$ 960.771,50 (novecentos e sessenta, setecentos e setenta e um mil reais e cinquenta centavos), observados todos os aspectos relevantes para a avaliação.

ATENÇÃO: dados podem ser acompanhados na íntegra através do arquivo “**Termo_de_Avaliacao_2025_Leilao_Imovel_AFECOSOL_2025.pdf**” que segue em anexo.

VII – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

Preenchimento:

CONCLUSÃO Em cumprimento às atribuições da Comissão de Avaliação e aplicados os parâmetros de avaliação, baseado nas normas vigentes, conclui-se pela presente avaliação, a qual fixou o valor de R\$ 960.771,50 (novecentos e sessenta, setecentos e setenta e um mil reais e cinquenta centavos), sendo assim, encaminha-se o Termo de Avaliação para inclusão no Processo Administrativo nº 6.328/2025.

VIII – PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

Preenchimento: A venda do item se dará em lote único, conforme cláusula 3.1 do edital prévio: 3.1 - As vendas serão efetuadas a quem maior lance oferecer, não inferior ao preço mínimo estipulado, com pagamento integral à vista, acrescido do percentual de 5% (cinco por cento) a título de comissão do leiloeiro, pagos por transferência bancária ou depósito bancário para as arrematações presenciais e on-line, pagos no dia da arrematação.

Ainda,

3.3 - Nas arrematações presenciais e ON-LINE, no dia do leilão, deverá ser depositado o valor da arrematação ou feita transferência bancária para a Conta da Prefeitura Municipal de Soledade, na Caixa Econômica Federal, Banco 104, Agência 0516, Operação 006, Conta Corrente: 000575595466-2, CNPJ: 87.738.530/0001-10 e enviar o comprovante para o e-mail: patrimonio@soledade.rs.gov.br

3.4 - Nas arrematações ON-LINE, no dia do leilão, também deverá ser depositado o valor da comissão do leiloeiro, conta do Banrisul, Banco 041, Ag. 0220, C.C 358530570-9, CPF 093.969.180-91 (PIX), encaminhando comprovante para o e-mail: joao@cargneluttileiloes.com.br ou WhatsApp (55) 9 8129-3245.

IX – RESULTADOS PRETENDIDOS:

Preenchimento: O bem em questão, encontra-se sem condição de uso ou manutenção viável, comprometendo a eficiência da gestão patrimonial. Desta forma, pretende-se, através da alienação, promover a racionalização dos recursos públicos, eliminando encargos desnecessários com a conservação de um item inservível, além de possibilitar a eventual arrecadação de receita para o erário por meio de sua venda.

X – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A EXECUÇÃO DO CONTRATO:

Preenchimento: Dentre as medidas que já foram adotadas e ainda estão por ser, estão:

Levantamento fotográfico do bem imóvel;

Avaliação sugestão da empresa de Leilão;

Avaliação pecuniária fornecida pela Comissão de Avaliação de Imóveis do Município;

Acionamento de policiamento militar para o dia do ato;

Acionamento do Departamento de TI da prefeitura para providências de aumento de pacotes de internet para a transmissão on-line;

Laudo de vistoria Predial fornecido pelo Departamento de Projetos, Infraestrutura e Mobilidade;

Matrícula atualizada do imóvel;

Planta do imóvel;

Portaria da Comissão de Leilão atualizada.

XI – CONTRATAÇÃO LIGADA OU NÃO À OUTRA CONTRATAÇÃO:

Preenchimento: acionamento da empresa de Leilões contratada pelo município, cujo contrato vigente é o contrato administrativo nº. 220/21, através de seu representante, **JOÃO ANTÔNIO CARGGNETTI**.

XII – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Preenchimento: nada a constar.

XIII – DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE:

Preenchimento: É mister que sejam adotadas as providências cabíveis para a tramitação do processo, garantindo a transparência e a legalidade do procedimento.

Identificação do solicitante

Nome completo: Emiliano Ractz da Silva

Cargo: Auxiliar administrativo

Secretaria: Secretaria de Finanças e Transparência

VIABILIDADE DECLARADA PELA AUTORIDADE SUPERIOR:

DATA: 23/09/2025.

ORDENADOR DE DESPESAS.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE SOLEDADE
AV. JÚLIO DE CASTILHOS, 898, CENTRO
Fone: (54) 3381-9000
SITE: www.soledade.rs.gov.br

Requisição de Necessidades Nº 1898/2025.

Órgão e Unid	Fonte de Recurso	Nome fonte do Recurso	Proj/Ativ	Cód Desp.	Cód. Categ. Econ.
SECRETARIA MUN. ADM E PLANEJAMENTO -					

Objeto: Alienação de bens públicos inservíveis, pertencentes ao patrimônio público municipal .

Item	Cód	Descrição	Und	Qunt.	VI Unit.R\$	VI Total
	52128	Alienação de bens imóveis.	und	1	0,01	0,01

Total Geral dos Itens.: R\$ 00,00

DESPACHO E ASSINATURA DO SECRETÁRIO DA PASTA	DESPACHO DO ORDENADOR DE DESPESA.
Declaro serem verdadeiras as informações contidas nesta solicitação.	() AUTORIZO A DESPESA () NÃO AUTORIZO A DESPESA
	() Autorizo a Inexigibilidade.
	() Autorizo a Dispensa.
	() Autorizo a Abertura de Processo.
ASSINATURA DO SECRETÁRIO	SOLEDADE, 25/09/2025.
	ORDENADOR DE DESPESAS

RESERVA: () HÁ DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA - () NÃO HÁ DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Nathaly Affonso dos Santos

Contabilidade/Contador (A)

Setor de Compras/Licitações

Assinado por 4 pessoas: NATHALY AFFONSO DOS SANTOS, LHAIS ORLANDINI GHELLER, VALESKA M TELOECKEN e PAULO RICARDO CATTANEO
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://soledade.1doc.com.br/verificacao/4378-CF62-0565-097D> e informe o código 4378-CF62-0565-097D





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4378-CF62-0565-097D

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

- ✓ NATHALY AFFONSO DOS SANTOS (CPF 052.XXX.XXX-35) em 25/09/2025 15:14:30 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ LHAIS ORLANDINI GHELLER (CPF 009.XXX.XXX-57) em 26/09/2025 11:23:01 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VALESKA M TELOECKEN (CPF 017.XXX.XXX-66) em 30/09/2025 11:10:56 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ PAULO RICARDO CATTANEO (CPF 454.XXX.XXX-00) em 30/09/2025 13:11:38 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://soledade.1doc.com.br/verificacao/4378-CF62-0565-097D>