



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Preâmbulo

O Município de Leme procedeu a retomada de imóveis anteriormente alienados através do Programa Municipal de incentivo as indústrias, denominado PROINDE, através dos processos administrativos 007/24 e 008/24, bem como, procedeu a desafetação de área pública, através da Lei Complementar municipal 917/24, alterada pela LC 932/25. A descrição completa de cada área está no anexo ao presente.

Referidas áreas são consideradas estratégicas para o desenvolvimento do Município, através da implantação de atividades industriais por parte da iniciativa privada, visto estarem localizadas em Distritos Industriais de Leme, não sendo de interesse público sua utilização direta pelo Município.

Ante essas razões, foram submetidos a Câmara Municipal, projetos de lei complementar visando a obtenção de autorização legislativa para sua alienação, na forma de venda, o que se deu através das Leis Complementares 917/24, alterada pela LC 932/25, bem como, 934/25.

Sendo assim, serve o presente para delimitar o objeto e dar as diretrizes elaboração de Termo de Referência e do próprio processo de alienação.

1. Da autorização legal:

A autorização legal para alienação encontra-se nas Leis Complementares Municipais nº 917/24, alterada pela LC 932/25, bem como, 934/25, cujas publicações encontram-se juntadas ao presente. Ademais, a alienação de bens imóveis, por venda, deve se dar por Leilão, conforme disciplinado na Lei 14.133/21 (art. 76, I). Em âmbito municipal, o leilão de bens imóveis está regulamentado pelo Decreto Municipal nº 8.412/2024, que deve ser utilizado como parâmetro para elaboração de termo de referência e do próprio edital.

2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, visto tratar-se de leilão.

3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).

A alienação dos bens imóveis será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da Lei nº 14.133/2021.

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 nº 14.133/2021.





4. Requisitos gerais

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

A forma de pagamento do valor dos bens imóveis será à vista.

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 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 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, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado como pregoeiro, nomeado como Leiloeiro Administrativo, nos termos do Decreto Municipal nº 8.412/2024, 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.

5. Estimativa de valor das alienações

Foram realizadas avaliações técnicas com empresa especializada, a qual estabeleceu os valores de mercado dos imóveis, sendo estes os adotados para se delimitar o valor mínimo de cada imóvel que se pretende por em leilão.

Considerando que o Leilão 003/25 restou deserto, e visando estimular o interesse na alienação dos imóveis, entendo necessária a redução dos preços iniciais em 10 %, percentual já autorizado pelas leis que autorizaram as alienações.

Convém frisar que os valores mínimos a serem fixados estão adequados aos preços praticados no mercado imobiliário.

6. Descrição da solução

Conforme Lei 14.133/2021 a solução para alienar bens imóveis 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 Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

A alienação será realizada por LOTES, conforme anexo.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE LEME

GABINETE DO PREFEITO



Com a arrecadação do valor das alienações será possível o investimento em outras áreas.

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

Não há providências prévias a serem adotadas pela administração.

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. O gestor da contratação: Sr. Felipe Barco, Coordenador Geral de Eficientização de Atos Institucionais da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

13. 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 os bens imóveis mencionados na tabela anexa deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal Nº 8.214/2024, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

Leme, julho de 2025

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

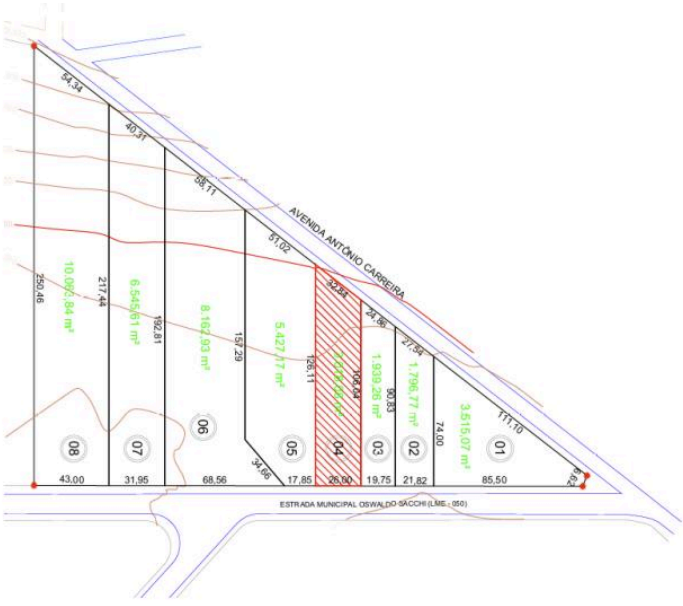
PREFEITO MUNICIPAL



Definição do objeto e preços mínimos:

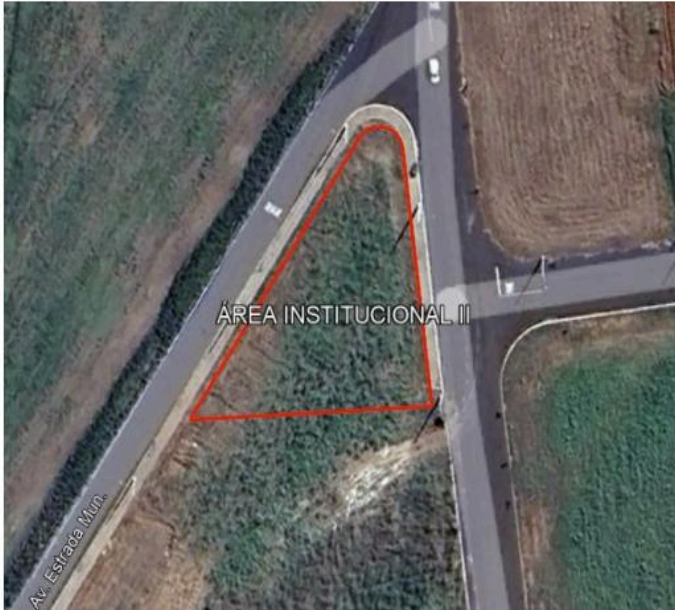
LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	O terreno, designado lote “03”, da quadra única do desmembramento “José Calos Bonfogo”, situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste município de Leme (SP), possui a matrícula nº63.000 e Cadastro Imobiliário nº 09.0897.0032.00. 	R\$698.133,60 (Seiscentos e noventa e oito mil, cento e trinta e três reais e sessenta centavos)



02	O terreno, designado lote "04", da quadra única do desmembramento "José Calos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste município de Leme (SP), possui a matrícula nº63.001 e Cadastro Imobiliário nº 09.0897.0040.00. 	R\$1.086.508,80 (um milhão, oitenta e seis mil, quinhentos e oito reais e oitenta centavos)
----	--	---





03	O lote possui uma área de 1.556,53 m², com um formato trapezoidal irregular, aproximando-se de um triângulo, mas com a base maior na parte dos fundos. Ele é delimitado por três lados principais: a frente, com 12,16 m em curva, e duas laterais que medem 50,86m, confrontando com o Lote 23 e testada principal de 49,31m, voltada para a Rua Antônio Geraldo Carreira. A testada secundária mede 64,44 m para a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio/Leme)  Figura 1 - Perímetro do Lote Área Institucional II, sobreposto a imagem	R\$ 503.053,20 (Quinhentos e três mil, cinquenta e três reais e vinte centavos)
----	--	--



ANEXO

TERMO DE REFERÊNCIA

DESCRIÇÃO DAS ÁREAS, PREÇOS MÍNIMOS

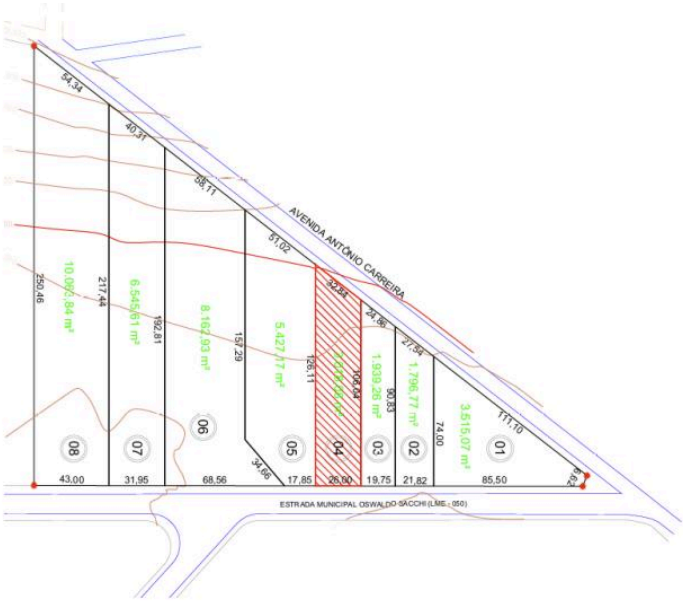
OBJETO: Alienação (venda) de 03 áreas de propriedade do Município de Leme conforme abaixo:

1. Definição das áreas e preços mínimo:

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	O terreno, designado lote "03", da quadra única do desmembramento "José Calos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste município de Leme (SP), possui a matrícula nº63.000 e Cadastro Imobiliário nº 09.0897.0032.00.	R\$698.133,60 (Seiscentos e noventa e oito mil, cento e trinta e três reais e sessenta centavos)

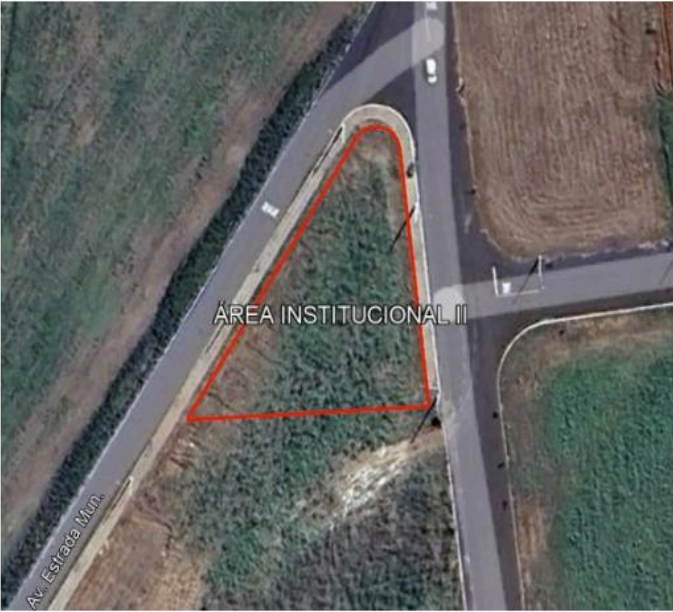




02	O terreno, designado lote "04", da quadra única do desmembramento "José Calos Bonfogo", situado na Zona Exclusivamente Industrial – Z.E.I, deste município de Leme (SP), possui a matrícula nº63.001 e Cadastro Imobiliário nº 09.0897.0040.00. 	R\$1.086.508,80 (um milhão, oitenta e seis mil, quinhentos e oito reais e oitenta centavos)
----	--	---





03	O lote possui uma área de 1.556,53 m², com um formato trapezoidal irregular, aproximando-se de um triângulo, mas com a base maior na parte dos fundos. Ele é delimitado por três lados principais: a frente, com 12,16 m em curva, e duas laterais que medem 50,86m, confrontando com o Lote 23 e testada principal de 49,31m, voltada para a Rua Antônio Geraldo Carreira. A testada secundária mede 64,44 m para a Estrada Municipal (Fazenda Capitólio/Leme)  Figura 1 - Perímetro do Lote Área Institucional II, sobreposto a imagem	R\$ 503.053,20 (Quinhentos e três mil, cinquenta e três reais e vinte centavos)
-----------	--	--

2. Especificação do produto (catálogo eletrônico de padronização):

Os itens não estão no catálogo eletrônico de padronização por serem bens patrimoniais com descrições únicas. A especificação de cada lote está na tabela acima.

3. Fundamentação da contratação:

A fundamentação está prevista no ETP do processo, e a alienação tem como base no disposto na Lei Federal nº 14.133/2021 e **Leis Complementares Municipais 917/24, 932 e 934/25.**

4. Descrição da solução como um todo, considerado todo o ciclo de vida do objeto

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar bens imóveis, é a realização de processo



licitatório na modalidade Leilão, na sua forma Eletrônica, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online.

O processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado como Leiloeiro Administrativo.

5. Requisitos da contratação

5.1 Poderão participar as pessoas físicas ou jurídicas, que não se enquadrem como impedidas, nos termos do art. 14, da Lei 14.133/21.

5.2 A nenhum participante do Leilão é dado direito de não conhecer os termos do Edital ou da Lei 14.133 e alterações. “Ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que a não conhece”. (Decreto, Lei 4.657/42, LINDB).

5.3 A participação no presente leilão público implica, na concordância e aceitação de todos os termos e condições do Edital de Leilão Público, bem como submissão às demais obrigações legais decorrentes.

5.4 Os imóveis são de propriedade do Município de Leme, e encontram-se livres e desimpedidos.

5.5 A utilização dos mesmos pelos arrematantes, deverá obedecer a legislação municipal relativa ao zoneamento.

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

6. Gestão do contrato:

O gestor da contratação será o Sr. Felipe Barco, Coordenador Geral de Eficientização de Atos Institucionais da Secretaria de Obras e Planejamento Urbano.

7. Critérios de pagamento

O pagamento do valor referente a arrematação, obrigatoriamente deverá ser efetuado via DAM (Documento de Arrecadação Municipal).

A forma de pagamento deverá ser “à vista”, nos termos da minuta de edital.

8. Forma e critérios de seleção do arrematante

Poderá participar do processo licitatório, leilão do tipo maior lance ou oferta, qualquer pessoa



física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021 e que ofereça maior lance, igual ou superior ao valor de avaliação.

O licitante interessado em participar do leilão eletrônico deverá se credenciar previamente no sistema eletrônico, dentro do prazo previsto no edital.

9. Estimativas do valor da contratação:

O preço inicial dos bens imóveis foram estabelecidos em avaliações técnicas (anexas), e o final de cada lote será definido através do maior lance ou oferta proposta entre os arrematantes.

10. Adequação orçamentária

Não cabe ao presente objeto pois a forma de contratação será a alienação de bem imóvel não tendo despesas por parte do município, ficando com créditos decorrentes das alienações.

11. Da formalização do Instrumento Contratual

A contratação dar-se-á por escritura pública de compra e venda, nos termos do §2º do art. 91, da Lei 14.133/21, não sendo necessária a formalização de termo de contrato em razão do pagamento à vista, e as obrigações já estarem previstas no edital, vinculando as partes.

12. Especificação da garantia exigida e das condições de manutenção e assistência técnica:

Não cabe ao presente objeto.

13. Seguem anexos a minuta do edital, avaliações, leis autorizativas, matrículas dos imóveis e demais documentos pertinentes.

Leme, julho de 2025

CLAUDEMIR APARECIDO BORGES

PREFEITO MUNICIPAL



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 1A6A-BAF7-F24F-16EC

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



CLAUDEMIR APARECIDO BORGES (CPF 340.XXX.XXX-18) em 04/07/2025 10:27:52 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://prefeituraleme.1doc.com.br/verificacao/1A6A-BAF7-F24F-16EC>