



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO:

1.1. As contratações e os procedimentos de gestão patrimonial no âmbito da Administração Pública produzem significativo impacto na atividade econômica, tendo em vista o volume de recursos envolvidos e o papel estruturante que exercem na implementação de políticas públicas. Nesse sentido, um planejamento bem elaborado, aliado a estudos técnicos prévios consistentes, propicia decisões mais eficientes, assegura maior racionalidade no uso do patrimônio público e contribui para a melhoria da qualidade do gasto e da gestão fiscal.

1.2. Neste contexto, o presente documento apresenta o Estudo Técnico Preliminar – ETP, elaborado nos termos da [Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021](#), da [Lei Orgânica do Município de Atílio Vivacqua](#) e da legislação municipal correlata, com a finalidade de demonstrar a viabilidade técnica, econômica e jurídica da medida pretendida, bem como de consolidar os elementos essenciais que fundamentarão a elaboração do edital e dos demais instrumentos que regerão o procedimento licitatório. O ETP busca assegurar que a decisão administrativa esteja adequadamente motivada, alinhada ao planejamento municipal e voltada à seleção da solução mais vantajosa para o interesse público.

1.3. O objeto da presente medida consiste na alienação (venda) de bens imóveis desafetados de sua destinação como bens de uso especial, passando a integrar a categoria de bens dominicais, nos termos da [Lei Municipal nº 1.290, de 18 de outubro de 2021](#), pertencentes ao patrimônio público do Município de Atílio Vivacqua - ES. Os imóveis em questão foram objeto de desafetação e de autorização legislativa específica, constituindo bens disponíveis que podem ser legitimamente alienados, observadas as exigências da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Orgânica Municipal e da legislação municipal aplicável.

2. ÁREA REQUISITANTE:

2.1. Secretaria Municipal de Governos, Planejamento e Desenvolvimento – SEMGOV.

3. IDENTIFICAÇÃO DA NECESSIDADE DA ALIENAÇÃO:

3.1. A necessidade decorre do fato de que o Município de Atílio Vivacqua é proprietário de determinados imóveis que, após análise técnica e jurídica, foram considerados desafetados de sua destinação original e passaram à condição de bens dominicais, não havendo interesse público na sua manutenção para uso direto pela Administração. Destaca-se que a autorização legislativa específica conferida pela Lei Municipal nº 1.290/2021 legitima a alienação desses



bens, permitindo que sejam destinados à iniciativa privada mediante licitação na modalidade leilão.

3.2. A alienação desses imóveis traz como resultado a obtenção de receita financeira extraordinária para o Município, vinculada a finalidades específicas definidas em lei. Nos termos do art. 6º da Lei Municipal nº 1.290/2021, “o valor total obtido pela alienação será utilizado para aquisição de novas áreas ou investimentos em áreas industriais”. Dessa forma, a medida não apenas converte patrimônio imobiliário ocioso em recursos financeiros, como também assegura que tais recursos sejam reinvestidos em ações estruturantes de fomento ao desenvolvimento econômico local, ampliação de áreas destinadas a empreendimento produtivos e fortalecimento da política municipal de incentivo à instalação e expansão de atividades industriais.

3.3. Os imóveis objeto da alienação, em sua maioria, apresentam baixa utilidade prática para o Poder Público, seja em razão de sua localização, configuração física, dimensões, formato irregular, limitações urbanísticas ou ausência de compatibilidade com projetos de edificações públicas. Em determinados casos, tratam-se de áreas institucionais de formato irregular que não se prestam de forma adequada à construção de prédios públicos ou à implantação de equipamentos comunitários, razão pela qual se mostra mais vantajoso destiná-las à iniciativa privada, mediante alienação regular, do que mantê-las inativas no patrimônio municipal.

3.4. A manutenção desses imóveis no patrimônio municipal, sem uso adequado, implica custos indiretos com vigilância, conservação, limpeza, risco de ocupações irregulares, degradação e eventual passivo ambiental. Ademais, áreas ociosas podem contribuir para a desordem urbana, acúmulo de resíduos, proliferação de vetores e sensação de abandono, afetando negativamente a qualidade de vida da população e a imagem da Administração. A alienação, ao contrário, promove a regularização dominial, a dinamização do uso do solo e a valorização do entorno, além de reduzir despesas indiretas relacionadas à guarda e à manutenção de áreas sem destinação pública.

3.5. Com a alienação, abre-se espaço para que a iniciativa privada desenvolva empreendimentos residenciais, comerciais, industriais ou de serviços, conforme a vocação de cada imóvel e as diretrizes do ordenamento urbanístico municipal. Isso contribui para ampliar a oferta de empregos, gerar renda, movimentar a economia local e aumentar a arrecadação de tributos, especialmente IPTU e ISS, em harmonia com a destinação prevista em lei para os recursos apurados com as alienações.

3.6. Há, ainda, a necessidade de otimizar a gestão do patrimônio imobiliário municipal, reduzindo o número de áreas sem destinação definida e concentrando esforços em imóveis efetivamente estratégicos para a implementação de políticas públicas. A alienação de imóveis antieconômicos, inservíveis ou sem perspectiva de utilização para fins públicos está em



consonância com as melhores práticas de administração patrimonial, evitando a imobilização desnecessária de riquezas e contribuindo para o equilíbrio das contas públicas e para a sustentabilidade fiscal do Município.

3.7. Caso a necessidade identificada não seja atendida, o Município correrá o risco de manter bens patrimoniais improdutos, deixando de auferir receitas relevantes e de fomentar o desenvolvimento local. A permanência dessa situação representa perda de oportunidade fiscal e ineficiência na gestão patrimonial, podendo ser objeto de questionamentos pelos órgãos de controle, sobretudo diante da existência de autorização legislativa que permite dar destinação mais útil aos bens. Assim, a adoção de procedimento formal de alienação mostra-se medida adequada, necessária e proporcional ao interesse público envolvido.

3.8. Considerando que a alienação do imóvel público tem como finalidade a promoção do desenvolvimento econômico local, com estímulo à instalação de empreendimentos produtivos capazes de gerar emprego, renda e arrecadação tributária, a participação será permitida a pessoas físicas e jurídicas, garantindo-se ampla competitividade e respeito ao princípio da isonomia. Contudo, deverá ser cumprido o encargo da aquisição do bem, conforme disposto no art. 3º, da Lei Municipal nº 1.290/2021, dando-se à mesma finalidade empresarial, *“sob pena de reversão do imóvel ao Município, com a perda do valor investido e sem que caiba ao comprador qualquer tipo de indenização”*.

3.9. Portanto, a necessidade da contratação/alienação está claramente delineada: trata-se de conferir destinação econômica e socialmente adequada a bens imóveis desafetados, transformando-os em recursos financeiros vinculados à aquisição de novas áreas e a investimentos em áreas industriais, bem como em novos vetores de desenvolvimento local, mediante procedimento licitatório transparente, competitivo e juridicamente seguro.

4. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO:

4.1. A presente alienação encontra respaldo nos instrumentos legais que orientam a gestão patrimonial do Município de Atílio Vivacqua, notadamente na Lei Orgânica Municipal e na Lei Municipal nº 1.290/2021, que autorizam expressamente a venda dos imóveis públicos nela elencados. Embora a alienação não configure despesa orçamentária nem contratação de bens ou serviços, seu planejamento integra as ações estratégicas de gestão do patrimônio público, possibilitando a conversão de bens imóveis ociosos em recursos financeiros destinados à aquisição de novas áreas e ao fomento de investimentos industriais, conforme previsto no art. 6º da referida lei.

4.2. O Município de Atílio Vivacqua possui Plano de Contratações Anual – PCA, instrumento voltado ao planejamento das contratações públicas que impliquem despesa e compromissos



financeiros futuros. A alienação de bens imóveis, entretanto, não se enquadra no escopo do PCA, por não representar contratação onerosa, mas operação patrimonial que resulta em geração de receita e economia ao erário, além da redução de custos com manutenção, vigilância e conservação de bens ociosos.

4.3. Ainda que o PCA não seja exigível para operações de alienação, a iniciativa mostra-se plenamente compatível com o planejamento institucional do Município, na medida em que contribui para o equilíbrio patrimonial, a racionalização dos ativos públicos e a melhoria da eficiência administrativa. Trata-se de medida que reforça a sustentabilidade fiscal e amplia a capacidade de investimento municipal, em consonância com os objetivos estratégicos da Administração.

4.4. A gestão patrimonial municipal vem sendo progressivamente aprimorada, com foco no controle, na organização e na destinação adequada dos bens públicos, visando à mitigação de passivos, à prevenção da deterioração do patrimônio e à eliminação de áreas sem função social ou econômica definida. A alienação ora proposta insere-se nesse contexto, representando instrumento legítimo de racionalização patrimonial e de fortalecimento da política de desenvolvimento econômico local.

4.5. Ressalte-se que a alienação dos imóveis decorre de lei específica, regularmente aprovada pelo Poder Legislativo, o que reforça sua aderência ao planejamento institucional e à vontade pública formalmente manifestada. A manutenção desses bens em situação de ociosidade implicaria riscos financeiros, urbanísticos e ambientais, ao passo que sua conversão em receita vinculada potencializa investimentos estruturantes e contribui para o ordenamento territorial do Município.

4.6. Embora o Plano de Contratações Anual constitua instrumento essencial para a organização das contratações públicas, sua finalidade não é restringir a atuação administrativa nem impedir a adoção de medidas necessárias à adequada gestão do patrimônio público. A legislação vigente admite que os instrumentos de planejamento sejam dinâmicos e complementares, especialmente quando se trata de ações que não geram despesa e que decorrem de autorização legislativa expressa.

4.7. Dessa forma, a alienação dos imóveis encontra-se em plena consonância com os princípios da administração pública, em especial os da legalidade, eficiência, planejamento, economicidade e interesse público, representando medida necessária para o uso sustentável do patrimônio municipal, a geração de economia ao erário e a promoção do desenvolvimento econômico local.

4.8. Considerando o contexto apresentado, a realização do procedimento licitatório para alienação dos imóveis revela-se não apenas viável, mas recomendável, configurando ação



estratégica indispensável ao adequado gerenciamento dos bens públicos e à maximização de seu retorno social e econômico.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (ALIENAÇÃO):

5.1. Para assegurar a legalidade, transparência e eficiência do processo de alienação dos bens imóveis, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes requisitos:

- a)** existência de lei específica de desafetação e autorização, conforme já estabelecido;
- b)** avaliação prévia do imóvel pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, com laudo fundamentado e metodologia reconhecida;
- c)** caracterização clara e individualizada de cada imóvel, com documentos, fotografias, confrontações e registros atualizados;
- d)** definição de valor mínimo de alienação, em conformidade com o laudo técnico aprovado;
- e)** realização de licitação na modalidade leilão, conforme art. 6º, inciso XL, e art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, adotando-se, obrigatoriamente, o critério de julgamento pelo maior lance ofertado;
- f)** possibilidade de realização do leilão de forma presencial, eletrônica ou híbrida, garantindo ampla competitividade, conforme vier a ser definido no edital;
- g)** designação formal de servidor municipal como leiloeiro administrativo, quando não se tratar de leilão conduzido por leiloeiro oficial;
- h)** observância dos prazos, fases e regras procedimentais previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na legislação municipal aplicável;
- i)** ampla publicidade do certame, com antecedência mínima legal e divulgação em meios adequados, inclusive sítio eletrônico oficial e outros canais idôneos;
- j)** garantia de condições isonômicas de participação, com critérios objetivos e transparente determinação do vencedor, sempre pelo maior lance ofertado;
- k)** previsão, no edital, de exigência de caução correspondente a 1% (um por cento) do valor mínimo de cada imóvel, prestada como garantia da proposta, nos termos do art. 58 da Lei Federal nº 14.133/2021, a ser retida em favor do Município e acompanhada de cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de não pagamento da parcela única ou da primeira parcela no prazo máximo de 30 (trinta) dias após a assinatura do contrato;
- l)** possibilidade de participação de pessoas físicas e jurídicas, garantindo-se ampla competitividade e isonomia entre os licitantes, desde que, no caso de pessoa física declarada vencedora do certame, seja obrigatória a constituição de pessoa jurídica pelo



próprio arrematante, vinculada ao seu CPF, com participação societária majoritária e poderes de administração, e com objeto social compatível com a finalidade empresarial prevista na Lei Municipal nº 1.290/2021, no prazo máximo a ser definido no edital, como condição para a assinatura do contrato e para o cumprimento do encargo de destinação econômica do imóvel, sob pena de reversão do bem ao patrimônio municipal, nos termos legais.

m) fica vedada a transferência, cessão ou substituição do arrematante antes da constituição da pessoa jurídica e da assinatura do contrato, devendo a empresa ser constituída necessariamente pelo próprio arrematante pessoa física, no mesmo CPF utilizado no certame, sob pena de nulidade do negócio, aplicação das penalidades cabíveis e reversão do imóvel ao patrimônio municipal.

5.2. O procedimento deverá assegurar a transparência, a rastreabilidade dos atos, o acesso à informação e a integridade dos registros, conforme os princípios da Lei Federal nº 14.133/2021, da Lei Orgânica Municipal e da Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação).

5.3. A exigência de garantia na forma de caução reforça a segurança jurídica e a proteção do interesse público, funcionando como mecanismo de mitigação de riscos de inadimplência, especialmente nas fases iniciais da contratação, e como instrumento de desestímulo a desistências injustificadas por parte do licitante vencedor.

5.4. Critérios de participação, julgamento e habilitação:

5.4.1. Em observância à sistemática da Lei Federal nº 14.133/2021, a ordem das fases adotada no certame seguirá a lógica do leilão público, com realização da disputa de lances e julgamento das propostas antes da verificação da habilitação, não se instituindo fase específica de habilitação prévia com apresentação de documentos por todos os interessados.

5.4.2. Assim, não será exigida, como condição para participação e oferta de lances, a apresentação antecipada de documentação comprobatória de habilitação por parte de todos os licitantes, limitando-se o edital a exigir, na fase de credenciamento, as declarações necessárias previstas em lei, inclusive a declaração de atendimento aos requisitos de habilitação.

5.4.3. O julgamento será realizado exclusivamente pelo critério de maior lance, considerando-se provisoriamente classificado como vencedor o licitante que oferecer a maior oferta válida pelo imóvel.

5.4.4. A apresentação dos documentos de habilitação será exigida apenas do licitante vencedor de cada lote, após a fase de lances e julgamento, vedada a exigência de entrega prévia desses documentos pelos demais participantes.



5.4.5. Os documentos de habilitação a serem apresentados pelo licitante vencedor de cada lote restringir-se-ão ao necessário e suficiente para comprovar: (I) a condição de pessoa jurídica regularmente constituída; (II) a regularidade fiscal, trabalhista e previdenciária; e (III) a compatibilidade da atividade econômica da empresa com a destinação prevista para o imóvel, observada a legislação urbanística e ambiental.

5.4.6. O Plano de Trabalho da Empresa e de Negócios, contendo a descrição da atividade a ser desenvolvida no imóvel, o cronograma de implantação, o número estimado de empregos diretos e indiretos e os impactos econômicos esperados, será apresentado pelo adquirente como obrigação contratual e instrumento de acompanhamento da política pública de desenvolvimento econômico, não constituindo requisito de habilitação nem condição prévia para participação no leilão.

5.4.7. A restrição da participação a pessoas jurídicas, aliada à habilitação posterior apenas do licitante vencedor de cada lote, garante, simultaneamente, a compatibilidade da atividade pretendida com a finalidade do imóvel, a proteção ao interesse público e o respeito ao modelo procedimental da Lei Federal nº 14.133/2021, sem impor exigências documentais desnecessárias ou antecipadas que possam restringir indevidamente a competitividade do certame.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM ALIENADAS:

6.1. O imóvel a ser alienado decorre da autorização legislativa vigente, que especifica o bem desafetado e passível de venda. O Município identificou que a área se encontra sem destinação pública e apresenta características impróprias para implantação de equipamentos ou políticas públicas estratégicas.

6.2. O imóvel foi previamente levantado, individualizado e avaliado pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, levando-se em conta localização, dimensões, características físicas, vocação urbanística, potencial construtivo e condições de mercado.

6.3. O número de imóveis poderá variar conforme eventuais atualizações legislativas, decisões administrativas ou novas avaliações a cargo, exclusivamente, do Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, mantendo-se, contudo, a vinculação obrigatória aos imóveis autorizados especificamente por lei.

Item	Descrição	Matrícula
01	01 Terreno na localidade de Vila Nova, Atílio Vivacqua/ES, medindo 5.673,71 m ² , conforme croqui em anexo.	1826 / L2



7. LEVANTAMENTO DE MERCADO E JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO E SOLUÇÃO:

7.1. O levantamento de mercado realizado pela Administração apontou que a modalidade leilão é o mecanismo mais utilizado no Brasil para alienação de bens imóveis públicos, por garantir competitividade, transparência, eficiência e agilidade, além de maximizar a obtenção de receitas.

7.2. O leilão público é também expressamente previsto e vinculado pela Lei Federal nº 14.133/2021 para alienação de bens imóveis, conforme art. 6º, inciso XL, e art. 31. Trata-se de solução obrigatória e, ao mesmo tempo, a mais adequada para o atendimento do interesse público.

7.3. Foram analisadas três soluções possíveis:

- a) Alienação direta por concorrência pública;
- b) Chamamento público ou outra modalidade não prevista;
- c) Leilão presencial, eletrônico ou híbrido.

7.4. A solução (a) mostrou-se inadequada, pois a concorrência tende a restringir a participação de licitantes, gerar tempo maior de processamento e trazer menor liquidez, além de não ser a modalidade vinculada pela Lei Federal nº 14.133/2021 para alienação.

7.5. A solução (b) é inviável, pois não se aplica à venda de imóveis e não encontra respaldo legal, podendo resultar em nulidade do processo.

7.6. A solução (c), leilão público, representa a forma mais eficiente e juridicamente segura. Permite lances sucessivos, competição em tempo real, transparência absoluta e máxima obtenção de receita. A modalidade eletrônica amplia a participação de interessados de outras regiões, enquanto o formato presencial ou híbrido democratiza ainda mais o acesso.

Solução	Vantagens	Desvantagens
Concorrência Pública	Procedimento conhecido; possibilidade de propostas formais.	Menor competitividade; mais burocracia; não é a modalidade adequada; pode gerar menor arrecadação.
Outras Modalidades	Flexibilidade teórica.	Inaplicável; ausência de previsão legal; risco jurídico grave.
Leilão (Presencial/Eletrônico)	Alta competitividade; maior arrecadação; ampla divulgação; transparência; rapidez; segurança jurídica; modalidade prevista em lei.	Exige preparação técnica e ampla publicidade.

7.7. Diante da legislação aplicável e dos estudos realizados, conclui-se que o leilão, nas modalidades presencial, eletrônica ou híbrida, é a solução adequada e obrigatória para a alienação dos imóveis. Contudo, a definição final da forma de realização será estabelecida no



Termo de Referência, mediante justificativa técnica específica, visando maximizar a competitividade e a eficiência do processo.

8. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO:

8.1. A alienação dos bens imóveis desafetados depende, obrigatoriamente, da existência de avaliação prévia, conforme determina o art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021. Os valores estimados para cada imóvel serão aqueles constantes nos laudos produzidos pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, utilizando metodologia adequada, critérios de mercado e parâmetros técnicos atualizados.

8.2. A estimativa apresentada neste ETP tem caráter preliminar e referencial, destinada exclusivamente à análise da viabilidade administrativa da alienação. Não constitui avaliação definitiva nem substitui os laudos técnicos formalmente emitidos pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, que fundamentarão os valores mínimos a serem adotados no edital do leilão.

8.3. A finalidade desta estimativa é permitir planejamento adequado da alienação e análise das expectativas de retorno financeiro, considerando a natureza, localização, características físicas e vocação urbanística de cada imóvel. O valor final será fixado no edital e servirá como preço mínimo para aceitação de lances, nos termos da legislação aplicável.

8.4. Ressalta-se que, por se tratar de operação de ingresso financeiro, a alienação não implica despesas públicas nem afeta a execução orçamentária. Ao contrário, constitui fonte adicional de receita vinculada às finalidades previstas no art. 6º da Lei Municipal nº 1.290/2021: “aquisição de novas áreas ou investimentos em áreas industriais”.

8.5. Assim, a estimativa de valor, ainda que preliminar, demonstra que a alienação é economicamente vantajosa, viável e compatível com o interesse público, permitindo ao Município transformar patrimônio ocioso em recursos destinados ao desenvolvimento local.

8.6. Para fins de planejamento e estimativa preliminar, a Administração estabeleceu os valores abaixo, correspondente ao imóvel autorizado por lei específica. O valor será revisado e confirmado pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua em laudos próprios, que constituirão referência obrigatória para definição dos preços mínimos no edital de leilão:

Imóvel	Localização/Identificação	Área (M²)	Valor Preliminar Estimado*	Situação Jurídica
Terreno 01	Localidade de Vila Nova (Matrícula nº 1826 – L2).	5.673,71	R\$ 158.863,88	Autorização legislativa vigente.

* O valor preliminar estimado do Terreno 01 foi definido com base na última avaliação técnica oficial realizada pelo Município para subsidiar os procedimentos licitatórios referentes às Concorrências nº 002/2022 e nº 003/2022, as quais contemplaram a alienação de diversos terrenos municipais, incluindo o imóvel ora descrito, todos situados na mesma região e com características



físicas, urbanísticas e mercadológicas similares. A avaliação considerou critérios técnicos compatíveis com as normas aplicáveis à avaliação de bens imóveis, levando em conta fatores como localização, área, infraestrutura disponível, potencial de uso e valores praticados no mercado à época, constituindo parâmetro idôneo e tecnicamente fundamentado.

8.7. Os valores acima têm caráter meramente estimativo e não substituem a avaliação oficial, que será realizada exclusivamente pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua, mediante metodologia técnica adequada.

8.8. O laudo de avaliação definitivo (avaliação oficial) integrará obrigatoriamente o processo administrativo antes da publicação do edital, constituindo documento essencial para definição do valor mínimo, nos termos do art. 76 da Lei nº 14.133/2021.

9. ANÁLISE E GESTÃO DE RISCOS:

9.1. A gestão de riscos na alienação de imóveis públicos é requisito previsto no art. 18, X, da Lei Federal nº 14.133/2021. No presente procedimento, identifica-se um conjunto de riscos inerentes ao processo licitatório, que podem afetar sua legalidade, eficiência ou resultados financeiros.

9.2. A seguir são apresentados os principais riscos da contratação, acompanhados de probabilidade, impacto e medidas mitigadoras:

Risco	Tipo	Consequência	Prob.	Impacto	Medidas Mitigadoras
Avaliação defasada ou incorreta	Técnico	Preço mínimo inadequado.	Média	Alta	Revisão pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação; metodologia ABNT; validação jurídica.
Baixa competitividade no leilão	Operacional	Menor arrecadação.	Média	Alta	Ampla publicidade; divulgação digital; prazo adequado.
Falhas em documentos dominiais	Jurídico	Anulação do leilão	Baixa	Alta	Revisão documental prévia; conferência registral.
Não comparecimento de interessados	Operacional	Repetição do certame.	Média	Média	Ampliar canais de divulgação; realização simultânea presencial/eletrônico.
Impugnações ao edital	Jurídico	Atrasos no certame.	Baixa	Média	Edital claro; análise jurídica prévia; transparência nas informações.
Riscos ambientais em imóveis específicos	Ambiental	Responsabilização futura.	Baixa	Alta	Laudo prévio de vistoria; descrição clara no edital.
Ocupação irregular anterior	Dominial	Controvérsias futuras.	Média	Alta	Desocupação prévia; registro de situação atual nos autos.



Inadimplência do licitante vencedor quanto ao pagamento inicial (parcela única ou 1ª parcela)	Financeiro / Contratual	Perda de receita, necessidade de novo certame, ocupação irregular ou atraso na destinação do imóvel.	Média	Alta	Previsão, no edital e no contrato, de caução de 1% do valor mínimo do imóvel, prestada como garantia da proposta, com perda da caução em favor do Município e cláusula de reversão automática do imóvel ao patrimônio municipal em caso de não pagamento da parcela única ou da primeira parcela em até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato; acompanhamento sistemático pela Comissão instituída.
---	-------------------------	--	-------	------	--

9.3. A matriz de riscos será detalhada no edital e no processo administrativo, com designação clara de responsabilidades e procedimentos de monitoramento, de modo a assegurar segurança jurídica e adequada governança.

9.4. A fiscalização designada manterá acompanhamento sistemático dos riscos, com possibilidade de ajustes procedimentais, caso necessário, para garantir regularidade, transparência e eficiência ao processo de alienação.

10. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO:

10.1. A solução consiste na realização de licitação na modalidade **LEILÃO**, nos termos do art. 6º, inciso XL, e art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021, tendo como objeto a alienação dos imóveis públicos desafetados por leis municipais específicas.

10.2. O leilão será conduzido por servidor municipal designado como leiloeiro administrativo, conforme permissão legal, podendo ocorrer nas modalidades presencial, eletrônica ou híbrida, a critério da Administração, com o objetivo de assegurar maior competitividade e alcance de potenciais adquirentes.

10.3. Cada imóvel será ofertado com valor mínimo correspondente ao laudo de avaliação aprovado, observando-se a metodologia de valor de mercado e os parâmetros estabelecidos pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação do Município de Atílio Vivacqua.

10.4. O procedimento incluirá fase preparatória robusta, contemplando:

- a)** análise dominial e registral dos imóveis;
- b)** identificação e caracterização técnica detalhada;
- c)** elaboração de laudos de avaliação;
- d)** instrução documental completa;
- e)** elaboração do edital e seus anexos;
- f)** definição das regras de participação, lances e pagamento;
- g)** ampla publicidade e divulgação.



10.5. A solução assegura transparência, competitividade, economicidade e máxima obtenção de receita pública, promovendo destinação adequada ao patrimônio municipal e atendendo às finalidades estratégicas estabelecidas nas leis autorizativas.

10.6. Quanto à forma de pagamento, adota-se, como diretriz, a possibilidade de quitação do valor de venda em parcela única ou de forma parcelada, em condições a serem detalhadas no edital, observadas as seguintes orientações:

- a)** a quitação do imóvel poderá ser efetuada em até 36 (trinta e seis) parcelas, com a primeira parcela em até 30 (trinta) dias após a publicação do contrato firmado;
- b)** Em caso de empate entre lances, o desempate observará os critérios sucessivos do art. 60 da Lei nº 14.133/2021. A preferência por pagamento à vista somente poderá ser considerada caso o edital adote metodologia de comparação de propostas por valor presente líquido (VPL), devidamente fundamentada.;
- c)** o pagamento será realizado em conta bancária específica da Prefeitura Municipal de Atílio Vivacqua - ES, indicada no contrato firmado entre as partes, com definição clara das datas de vencimento e encargos por eventual atraso;
- d)** a previsão de caução correspondente a 1% (um por cento) do valor mínimo de cada imóvel, a ser prestada como garantia da proposta e vinculada ao cumprimento do pagamento inicial (parcela única ou primeira parcela), com previsão de sua conversão em favor do Município e reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de inadimplência no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato, sem prejuízo de outras sanções cabíveis.

10.7. O contrato e o título translativo de propriedade (escritura pública) deverão conter, entre outras, cláusulas que prevejam:

- a)** destinação exclusiva dos imóveis para atividades compatíveis com a atividade empresarial ou industrial a ser instalada, em conformidade com a legislação urbanística e ambiental em vigor;
- b)** cláusula de reversão, prevendo que o não início das atividades de implantação em prazo determinado, ou a utilização do imóvel em destinação incompatível com a finalidade definida em lei e no edital, implicará a retomada do imóvel pelo Município, com as condições e efeitos a serem especificados no instrumento convocatório e no contrato.

10.8. A exigência de caução de 1% (um por cento) do valor mínimo de cada imóvel, atrelada ao cumprimento do pagamento inicial em até 30 (trinta) dias da assinatura do contrato, contribui diretamente para reduzir o risco de frustração da receita esperada com a alienação e evita a necessidade de repetição do certame, situação que acarretaria atrasos, custos administrativos



adicionais e perda de competitividade. A previsão dessa garantia reforça a seriedade das propostas apresentadas e assegura maior estabilidade e previsibilidade ao processo licitatório.

10.9. A garantia poderá ser prestada nas formas admitidas pelo art. 96 da Lei nº 14.133/2021, não se restringindo exclusivamente a caução em dinheiro, assegurando-se liberdade de escolha ao licitante.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO:

11.1. A Administração deverá reunir todos os documentos dominiais dos imóveis, incluindo certidões, matrículas atualizadas, croquis, mapas, plantas e demais informações necessárias à instrução do processo licitatório.

11.2. A Comissão instituída pelo Decreto Municipal nº 072, de 16 de janeiro de 2025, será responsável pelo acompanhamento do processo de alienação e pela execução das atividades de coordenação, apoio e monitoramento do certame, incluindo o acompanhamento do cumprimento das condições de pagamento, da execução do contrato e do Plano de Trabalho apresentado pelo adquirente, sem prejuízo das atribuições técnicas do Núcleo de Tributação e Arrecadação na avaliação do imóvel e na consolidação das informações sobre valores e pagamentos para subsidiar a atuação da Comissão.

11.3. A Procuradoria Municipal deverá analisar previamente o edital e seus anexos, garantindo conformidade com a legislação vigente e com as leis municipais que autorizam a alienação.

11.4. Deverá ser realizada ampla divulgação do leilão, inclusive em meios eletrônicos, sítio oficial, jornais locais e outros veículos que assegurem competitividade e transparência.

11.5. O servidor designado como leiloeiro administrativo deverá ser formalmente nomeado por portaria e instruído quanto às regras do edital.

11.6. A Administração deverá estruturar local apropriado, quando houver etapa presencial, ou garantir infraestrutura tecnológica adequada para eventual etapa eletrônica.

11.7. Recomenda-se que o edital faculte a realização de visita técnica aos imóveis, mediante prévio agendamento com o Núcleo de Almoxarifado e Patrimônio da Prefeitura Municipal de Atílio Vivacqua, pelo e-mail (almoxarifado@pmav.es.gov.br), com acompanhamento de servidor designado. O agendamento poderá ocorrer por meio de requerimento digital enviado ao e-mail institucional da Comissão de Licitação (licitacao@pmav.es.gov.br), com prazo mínimo para realização da visita de até 2 (dois) dias úteis antes da sessão de abertura, devendo ser lavrado termo de visita para fins de registro.

11.8. A visita técnica será facultativa, podendo ser substituída por Declaração de Conhecimento Pleno das condições do imóvel, conforme modelo constante em anexo, evitando nulidade por excesso de rigor.



11.9. Compete, ainda, à Comissão instituída pelo Decreto Municipal nº 072/2025 acompanhar, por meio de relatórios encaminhados pelo Núcleo de Tributação e Arrecadação e pelos demais departamentos responsáveis, o cumprimento dos prazos de pagamento, das condições contratuais e das etapas do Plano de Trabalho, propondo à autoridade competente:

- a) a adoção das medidas necessárias à aplicação da cláusula de reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de inadimplemento ou descumprimento das obrigações;
- b) a aplicação das sanções administrativas cabíveis, na forma do edital e do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES:

12.1. Não há contratações correlatas necessárias ao presente objeto, uma vez que a alienação será realizada diretamente pela Administração Municipal, com apoio das unidades internas e da Comissão instituída pelo Decreto Municipal nº 072/2025.

13. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA ALIENAÇÃO:

13.1. A alienação será parcelada por imóvel (por item), pois cada bem possui características distintas, valores distintos e condições individuais de aquisição.

13.2. O parcelamento por item assegura:

- a) maior competitividade;
- b) possibilidade de participação de maior número de interessados;
- c) maior potencial de arrecadação;
- d) adequação técnica e jurídica ao procedimento de leilão.

13.3. Não existe perda de economia de escala, pois alienação não se beneficia de união de lotes distintos, sendo técnica e juridicamente correta a divisão.

13.4. Assim, a solução mais vantajosa é a realização por itens separados, com possibilidade de disputa individual para cada imóvel.

14. RESULTADOS PRETENDIDOS:

14.1. Transformar patrimônio imobiliário ocioso em receita pública vinculada, conforme art. 6º da Lei Municipal nº 1.290/2021.

14.2. Reduzir passivos patrimoniais do Município, eliminando custos indiretos de manutenção, vigilância e gestão de áreas sem destinação pública.

14.3. Promover desenvolvimento econômico local por meio da destinação dos recursos à aquisição de novas áreas e investimentos industriais, em consonância com a Lei Orgânica Municipal e com o planejamento estratégico de desenvolvimento.

14.4. Melhorar o ordenamento territorial e evitar ocupações irregulares, degradação e riscos ambientais, mediante a destinação adequada de imóveis antes ociosos.



14.5. Ampliar a transparência e a governança patrimonial, fortalecendo a segurança jurídica e a confiança da população no processo, por meio de procedimento licitatório competitivo, isonômico e amplamente divulgado.

15. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS:

15.1. A alienação, por si só, não gera impactos ambientais negativos. Ao contrário, contribui para evitar degradação de áreas ociosas, acúmulo de resíduos e proliferação de vetores.

15.2. Eventuais impactos deverão ser observados no edital, com informações claras sobre as condições físicas dos imóveis, quando aplicável, e com exigência de que as atividades a serem instaladas atendam à legislação ambiental vigente, em especial à Política Nacional de Meio Ambiente e à Lei Municipal nº 1.037/2013, no que se refere à classificação do nível de poluição e demais restrições para uso industrial.

15.3. Caso algum imóvel contenha risco ambiental identificado, isso deverá constar no edital, assegurando responsabilidade do adquirente conforme a legislação ambiental, inclusive quanto à obtenção dos licenciamentos ambientais junto aos órgãos competentes (IEMA, IBAMA, entre outros, se for o caso).

16. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO:

16.1. Conclui-se que a alienação dos imóveis desafetados é medida legal, oportuna e vantajosa, fundamentada em autorização legislativa específica, na Lei Orgânica Municipal, na Lei Municipal nº 1.290/2021 e na Lei Federal nº 14.133/2021, sendo plenamente compatível com o interesse público.

16.2. A solução escolhida, consistente na realização de leilão público, nas modalidades presencial, eletrônica ou híbrida, é a forma prevista em lei para alienação de bens públicos, reunindo condições de competitividade, transparência e segurança jurídica.

16.3. A medida promove racionalização patrimonial, fortalece o planejamento urbano, apoia o desenvolvimento econômico do Município e converte patrimônio improdutivo em investimento, em consonância com as diretrizes de desenvolvimento estabelecidas no âmbito municipal.

16.4. A alienação respeita integralmente a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Orgânica do Município de Atílio Vivacqua, a Lei Municipal nº 1.290/2021 e os princípios da legalidade, eficiência, economicidade, publicidade, moralidade e interesse público.

16.5. O documento possui classificação pública, nos termos da Lei Federal nº 12.527/2011 (Lei de Acesso à Informação), e não trata de dados pessoais sensíveis, estando em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados – LGPD (Lei Federal nº 13.709/2018).



Atílio Vivacqua – ES, 06 de janeiro de 2026.

(Assinado eletronicamente)

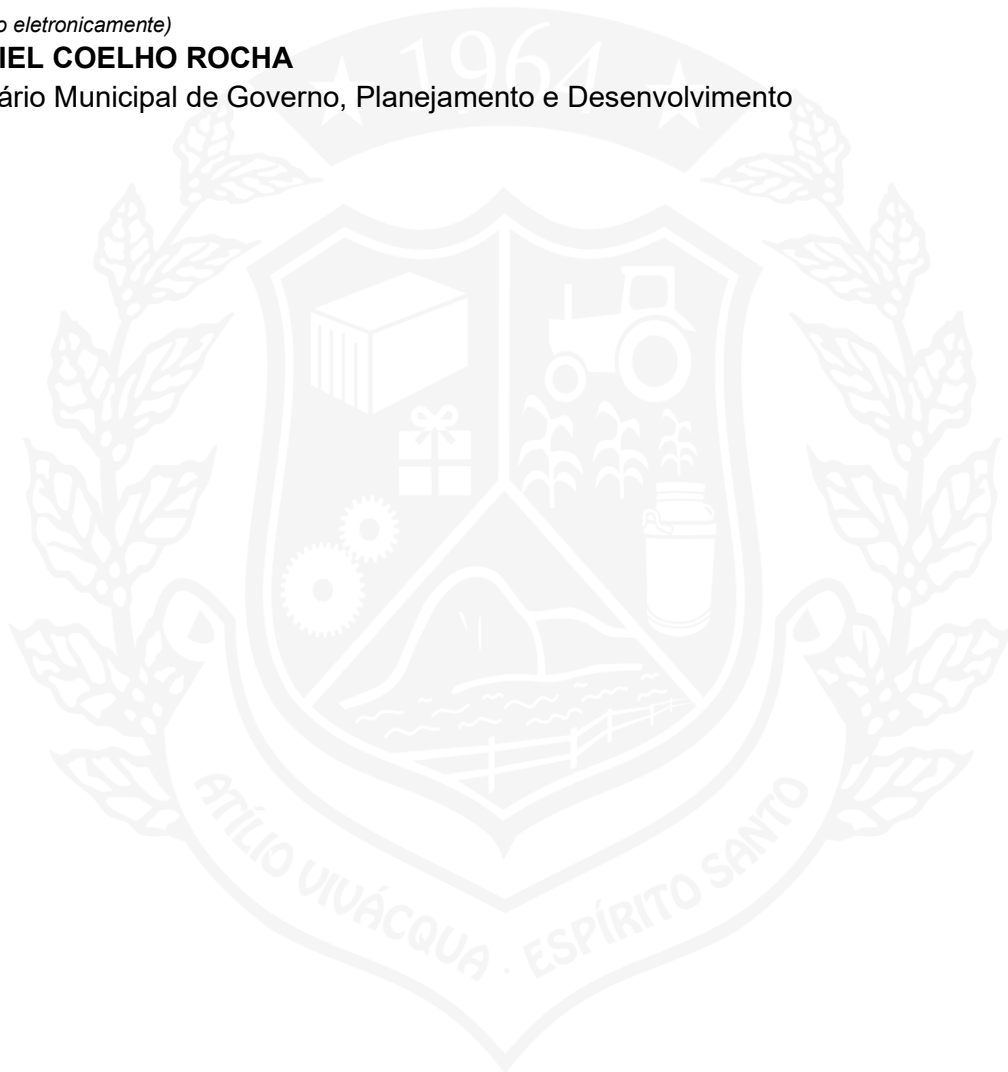
JOÃO VICTOR ALAMON DA SILVA

Assessor Técnico

(Assinado eletronicamente)

GABRIEL COELHO ROCHA

Secretário Municipal de Governo, Planejamento e Desenvolvimento



Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

JOÃO VICTOR ALAMON DA SILVA
ASSESSOR TÉCNICO
SEMGOV/AST - SEMGOV - PMAV
assinado em 06/01/2026 10:50:30 -03:00

GABRIEL COELHO ROCHA
SECRET. MUNICIPAL
SEMGOV/GAB - SEMGOV - PMAV
assinado em 06/01/2026 15:12:34 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 06/01/2026 15:12:34 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por JOÃO VICTOR ALAMON DA SILVA (ASSESSOR TÉCNICO - SEMGOV/AST - SEMGOV - PMAV)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-BZF8V3>