



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Saldanha Marinho

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1. INFORMAÇÕES BÁSICAS DO PROCESSO

- **Órgão:** Município de Saldanha Marinho – RS
- **Secretaria/Unidade Demandante:** Administração Municipal
- **Processo Administrativo:** nº 010/2026
- **Objeto:** Alienação de bem imóvel pertencente ao patrimônio municipal
- **Modalidade prevista:** Leilão Presencial
- **Critério de julgamento:** Maior lance

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal identificou a existência de bem imóvel dominical que não possui destinação pública específica nem previsão de utilização futura para atividades administrativas, operacionais ou institucionais.

A manutenção do referido bem no patrimônio público não se mostra eficiente sob a ótica da gestão patrimonial, sendo recomendável sua alienação para conversão do ativo imobiliário em receita pública, possibilitando a aplicação dos recursos em investimentos prioritários do Município.

A medida observa os princípios da eficiência, economicidade e interesse público, promovendo a racionalização do patrimônio municipal.

3. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (PCA)

A alienação patrimonial encontra compatibilidade com o planejamento administrativo e orçamentário do Município, estando alinhada às diretrizes de gestão responsável dos ativos públicos.

Caso não prevista originalmente no PCA, justifica-se sua inclusão superveniente em razão da identificação da desnecessidade do bem para a Administração e da oportunidade de geração de receita.

4. REQUISITOS DA ALIENAÇÃO

Para viabilizar o procedimento, deverão ser observados os seguintes requisitos:

- Comprovação da natureza dominical do bem;
- Avaliação prévia por profissional habilitado;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Saldanha Marinho

- Autorização legislativa, quando exigida;
- Regularidade registral do imóvel;
- Instauração de processo administrativo formal;
- Observância integral da Lei nº 14.133/2021.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

- **Tipo:** Fração de terras de culturas, sem benfeitorias;
- **Área:** 28.288,00 m²;
- **Localização:** Linha Aparecida – Saldanha Marinho/RS;
- **Registro:** Matrícula nº 12.119 – Registro de Imóveis de Santa Bárbara do Sul/RS;
- **Confrontações:**
 - Norte: Fazenda da Lagoa Ltda;
 - Sul: Fazenda da Lagoa Ltda;
 - Leste: Estado do Rio Grande do Sul;
 - Oeste: Fazenda da Lagoa Ltda.

Valor mínimo: Conforme laudo de avaliação que integra o processo administrativo.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A alienação de bens imóveis pela Administração Pública deve ocorrer mediante procedimento competitivo que assegure ampla participação de interessados.

O leilão é a modalidade mais adequada para esse tipo de operação, pois:

- amplia a competitividade;
- favorece a obtenção da melhor proposta econômica;
- garante transparência;
- reduz o risco de questionamentos.

Não foram identificadas alternativas mais vantajosas para a Administração.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Saldanha Marinho

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA ALIENAÇÃO

O valor mínimo para arrematação deverá corresponder ao montante apurado no **laudo de avaliação oficial**, elaborado por profissional habilitado, o qual integra os autos do processo.

A disputa por lances tende a elevar o valor final da alienação, assegurando maior retorno financeiro ao Município.

8. JUSTIFICATIVA DA MODALIDADE

Nos termos do art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, a alienação de bens imóveis será realizada mediante leilão, adotando-se como critério o maior lance, desde que respeitado o valor mínimo de avaliação.

O procedimento proporciona isonomia entre os participantes e maximiza a vantajosidade para a Administração.

9. BENEFÍCIOS ESPERADOS

- Geração imediata de receita pública;
- Redução de custos administrativos relacionados à manutenção do bem;
- Melhoria na gestão do inventário patrimonial;
- Fortalecimento da responsabilidade fiscal;
- Otimização da alocação de recursos públicos.

10. RISCOS DA ALIENAÇÃO E MEDIDAS MITIGADORAS

Riscos identificados:

- Ausência de interessados;
- Propostas abaixo do valor de avaliação;
- Impugnações ao edital;
- Questionamentos pelos órgãos de controle.

Medidas mitigadoras:

- Avaliação técnica consistente;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
Prefeitura Municipal de Saldanha Marinho

- Ampla publicidade do certame;
- Clareza nas regras do edital;
- Condução formal e documentada de todas as fases do procedimento.

11. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

Após análise técnica, jurídica e administrativa, conclui-se pela **viabilidade da alienação do imóvel**, recomendando-se o prosseguimento do feito com a elaboração do Termo de Referência e demais atos preparatórios.

Saldanha Marinho/RS, 05 de fevereiro de 2026.

Volmar Telles do Amaral
Prefeito Municipal