

# Estudo Técnico Preliminar 67/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

Em primeiro momento, é importante destacar que o Município de Xanxerê, por meio da Lei nº 4454/2023 de 12 de junho de 2023, obteve autorização para efetuar alienação de bens imóveis de matrículas nº 22.946, 26.186, 26.187, 26.188, sobre os quais se encontra instalada a atual rodoviária municipal e suas respectivas benfeitorias.

No curso do tempo, verificou-se que a localização da atual rodoviária se encontra em região densamente povoada, com dificuldade de acesso para os ônibus em razão do grande fluxo no entorno. Além do mais, o fluxo de embarque e desembarque de passageiros e a carga e descarga de produtos e bens em área central tem provocado desconforto à população que mora no entorno. Deve ser somado a isso também as condições não muito favoráveis da estrutura no local, cujo estado é precário.

Outrossim, o município detém hoje vias de acesso paralelas à BR 282 que permitem a transferência do local da rodoviária. Em sendo assim, novamente será possível ofertar facilidade de acesso para entrada e saída dos ônibus e demais veículos, estrutura nova e condizente em posição estratégica.

Neste contexto, a fim de solucionar o problema, o Município de Xanxerê utilizará outro imóvel cedido pela União Federal, às margens da BR 282. Como dito acima, tal local é de fácil acesso para as empresas de transporte coletivo rodoviário, prestadores de serviços, entre outros usuários do terminal rodoviário.

Para fazer frente as despesas para implantação da nova rodoviária, surgiu a necessidade de alienar o(s) imóvel(is) da atual rodoviária, a fim de subsidiar a obra no novo local.

Por fim, importante frisar que a venda do imóvel da atual rodoviária proporcionará a possibilidade de novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas, gerando maior número de empregos, renda e impulsionando a economia local.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Secretaria de Administração e Finanças	Carlos Alberto Peretti

#### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

O julgamento das propostas dos interessados deverá ser a partir da maior oferta.

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 fica definida das seguintes formas:

- i. à vista ou;
- ii. 50% (cinquenta por cento) no ato de arrematação e o saldo remanescente parcelado em até 12 (doze) vezes mensais e sucessivas;

Havendo parcelamento, o contrato administrativo será celebrado com a informação da dívida contraída e cláusula resolutiva em caso de inadimplemento e a escritura pública de compra e venda emitida após o pagamento da última parcela.

Será considerado inadimplemento o vencimento de duas parcelas consecutivas ou três alternadas, operando-se a resolução do negócio jurídico entabulado em favor do município com o retorno do bem e benfeitorias ao patrimônio público independentemente de qualquer notificação ao adquirente inadimplente.

A mora do adquirente é considerada no dia seguinte ao vencimento e o pagamento a destempo da parcela sofrerá acréscimo de multa de 2% (dois por cento), variação positiva do IPCA e juros moratórios de 1% a.m, sendo que eventuais fracionamentos de período terão os juros calculados *pro rata die*.

Ocorrendo a resolução contratual por inadimplemento, o Município de Xanxerê promoverá a devolução dos valores pagos sem acréscimos em 12 (doze) parcelas mensais fixas, com incidência de multa no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor do negócio em desfavor do contratante inadimplente, permitida a retenção.

Em todos os casos, os ônus administrativos, taxas, emolumentos e impostos se darão às expensas do adquirente.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que será realizado de forma presencial com indicação do local, dia e a hora de sua realização.

Após a arrematação, o município terá o prazo de 24 (vinte e quatro) meses para desocupar o imóvel.

Ainda, cumpre esclarecer que, no local, ainda existe o imóvel de matrícula n. 13.933 (lote n. 01) **que não será objeto de venda.**

Da mesma maneira, toda a estrutura da cobertura metálica do terminal urbano de transporte público, que se encontra anexo ao terminal rodoviário de Xanxerê, é de propriedade da Prefeitura, e **não será objeto de venda.**

Imediatamente após a imissão na posse, o arrematante deverá adotar os meios para as questões de segurança no local, salubridade, demolições de seu interesse, retirada de entulhos, se for o caso.

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.

## **5. Levantamento de Mercado**

Foram realizados três (3) laudos de avaliação técnica, com empresas especializadas, que estabeleceram o valor de mercado do imóvel, e após isso, submetido à Comissão de Avaliação, nomeados pelo Decreto Municipal 069/2021 da Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços, sendo este o critério adotado para delimitar o valor do imóvel que pretendemos realizar no leilão, cujo valor foi aprovado pela Câmara Municipal de Xanxerê-SC., por meio da Lei nº 4454/2023. Todas as informações acima fizeram parte integrante do processo legislativo.

## **6. Descrição da solução como um todo**

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão, 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. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

A alienação será dos seguintes bens imóveis:

I - Lote urbano nº 04, da quadra "B", com área de 450,00m<sup>2</sup> do loteamento da chácara nº 424, sem benfeitorias, localizado no lado de numeração par da rua Nereu Ramos, e par na rua Olímpio Júlio Tortato, nesta cidade de Xanxerê, confrontando ao Norte com a rua Nereu Ramos em 30,00m, ao Sul com o lote nº 03 em 30,00m, a Leste com parte do lote nº 05 em 15,00m, e a Oeste com a rua Olímpio Júlio Tortato, Matrícula 26.186 do ORI da Comarca de Xanxerê/SC;

II - Lote urbano nº 03, da quadra "B", com área de 450,00m<sup>2</sup> do loteamento da chácara nº 424, sem benfeitorias, localizado no lado de numeração par da rua Olímpio Júlio Tortato, distante 15,00m da esquina com a rua Nereu Ramos, confrontando ao Norte com o lote nº 04 em 30,00m, ao Sul com o lote nº 02 em

30,00m, a Leste com parte do lote nº 05 em 15,00m, e a Oeste com a rua Olímpio Júlio Tortato em 15,00m, Matrícula 26.187do ORI da Comarca de Xanxerê/SC;

III - Lote urbano nº 02, da quadra "J", com área de 450,00m<sup>2</sup> do loteamento da chácara nº 424, sem benfeitorias, localizado no lado de numeração par da rua Olímpio Júlio Tortato, distante 30,00m da esquina com a rua Nereu Ramos, confrontando ao Norte com o lote nº 03 em 30,00m, ao Sul com o lote nº 01 em 30,00m, a Leste com parte do lote nº 16 em 15,00m, e a Oeste com a rua Olímpio Júlio Tortato em 15,00m, Matrícula 26.188do ORI da Comarca de Xanxerê/SC;

IV - Lotes urbanos nº 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16, da quadra "B", com área global de 4.488,00m<sup>2</sup> do loteamento da chácara nº 424, sem benfeitorias, sitos na 1<sup>a</sup> zona suburbana desta cidade de Xanxerê-SC, confrontando ao Norte com a rua Nereu Ramos, ao Sul com uma rua sem nome, a Leste com a chácara nº 425, e a Oeste com os lotes nº s 1, 2, 3, e 4, Matrícula AV.1/22.946 do ORI da Comarca de Xanxerê/SC. Consta nessa matrícula uma edificação em alvenaria com 688,00m<sup>2</sup>, denominado Terminal Rodoviário de Passageiros.

## **8. Estimativa do Valor da Contratação**

**Valor (R\$):** 7.010.187,07

As avaliações realizadas pelas empresas técnicas, e também avaliação da Comissão de Avaliação, apontam o valor de R\$ 6.485.033,33 (seis milhões, quatrocentos e oitenta e cinco mil, trinta e três reais e trinta e três centavos), aprovado pela Lei nº 4454 /2023. Sobre o valor, deverá incidir o IPCA, entre o período da entrada em vigor da lei (jun/2023) e o mês em que for lançado o edital.

## Calculadora do IPCA

### Atualize uma quantia utilizando o índice oficial de inflação brasileiro

A Calculadora do IPCA permite atualizar um valor pela variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) entre duas datas. Através desse cálculo, é possível simular a correção de uma quantia numa determinada data utilizando o índice de preço e saber o valor correspondente numa outra data. [Ver descrição completa.](#)

Mês inicial	Mês final	Valor na data inicial (R\$)	
06/2023	02/2025	6.485.033,33	>>

O valor na data final é de  
**R\$ 7.010.187,07**

O percentual total no intervalo é de **8,10%**

Esta calculadora usa o período entre o dia 1 do mês inicial e o último dia do mês final.

[> Metodologia de cálculo](#)

Conforme cálculo do IPCA do período de junho/2023 (data da aprovação da Lei) até fevereiro/2025 (último índice do IPCA divulgado), o valor atualizado passa a ser de **R\$ 7.010.187,07** (Sete milhões, dez mil, cento e oitenta e sete reais e sete centavos).

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Pela natureza dos bens imóveis, opina-se o não parcelamento, para que sejam todos alienados para um único arrematante.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

A presente alienação não está prevista no Planejamento Anual de Contratações 2025, por tratar-se de alienação, gerando receita.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Com a presente alienação, espera-se arrecadar o valor para subsidiar a construção da nova rodoviária, desde que respeitado o Art. 44 da Lei Complementar 101/2000, bem como Art. 4º da Lei Municipal nº 4454/2023, e ao mesmo tempo, buscar novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas, gerando maior número de empregos, renda e impulsionando a economia local.

## 13. Providências a serem Adotadas

Não se aplica a esta contratação.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

Em caso de demolição da edificação existente, deverá ser dado a destinação correta dos resíduos, mediante autorização prévia de demolição a ser emitida pelo município.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Tendo em vista a observância aos princípios da eficiência e da seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública é justificável a realização de processo licitatório para o objeto proposto em função da receita pública advinda da alienação desse espaço público.

Considerando que a solução pretendida já está aprovada por lei, declaramos que a alienação desse espaço público possui plena viabilidade técnica e operacional.

Outrossim, quanto à viabilidade orçamentária, salienta-se que tal contratação não irá resultar em nenhum encargo, pois esta será realizada sem desembolso para o município, inclusive perante terceiros, por eventuais danos que a presente permissão possa causar.

Diante disto, declaro ser viável esta contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**DANIEL STRADA**

Agente de contratação



*Assinou eletronicamente em 17/03/2025 às 14:08:34.*