

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

### 1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Processo nº 45/2026

Leilão nº 01/2026

### 2. SETOR REQUISITANTE/ÁREA TÉCNICA

Área Requisitante/Área Técnica	Responsável
Pró-Reitoria Administração	Flávio Henrique de Oliveira Costa

### 3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao artigo 18 § 1º, inciso I da Lei Federal 14.133/21, e de acordo com o artigo 40 do Decreto Municipal nº 11.748/23, o Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a alienação, mediante licitação, de terreno de propriedade do Uni-FACEF, classificado como bem dominical, visando à otimização de gestão patrimonial e à arrecadação de receita de capital para investimentos, para satisfazer a seguinte necessidade:

O Uni-FACEF possui em seu patrimônio este bem imóvel, o qual se encontra ocioso, sem destinação pública específica e não está sendo aproveitado para a consecução de suas atividades institucionais. A manutenção desse ativo imobilizado gera despesas recorrentes ao erário, como limpeza e conservação, sem que haja qualquer contrapartida em termos de serviço público ou benefício à coletividade.

O problema a ser resolvido é a ineficiência na gestão desse ativo, que representam capital imobilizado e improdutivo. A não realização da alienação perpetua a situação de onerosidade para a Instituição e representa a perda de uma oportunidade estratégica de arrecadação de receita de capital. Sob a perspectiva do interesse público, a conversão desse bem em recurso financeiro é fundamental para viabilizar investimentos essenciais na infraestrutura institucional e na melhoria dos serviços prestados na instituição, alinhando-se diretamente ao princípio da eficiência administrativa, previsto no Art. 37 da Constituição Federal.

A necessidade, portanto, é desonerar o Uni-FACEF dos custos de manutenção do bem inservível à sua finalidade, e simultaneamente, gerar receita para financiar projetos institucionais, conforme autorizado pela Lei 9.831 de 21 de

maio de 2026, e em conformidade com o Art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC nº 101/2000).

#### **4. DO PLANEJAMENTO PRÉVIO**

A contratação encontra-se alinhada ao Planejamento Estratégico Institucional, que busca a otimização dos recursos públicos e a maximização do interesse coletivo. A alienação dos imóveis ociosos é uma medida de gestão patrimonial que visa converter ativos improdutivos em receita de capital, cuja destinação para despesas de investimento está em conformidade com a Lei Orçamentária Anual e o Plano Plurianual.

Conforme o Decreto Municipal nº 11.748/2023, que regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no âmbito municipal, a contratação deverá estar prevista no Plano de Contratações Anual (PAC – 2026), sem prejuízo aos demais instrumentos de planejamento da Administração Pública. A inclusão desta demanda no referido plano será verificada pela autoridade competente, a fim de garantir o pleno alinhamento com os instrumentos de governança e planejamento da Administração.

#### **5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Para atender à necessidade da Administração, a alienação do imóvel deverá observar os seguintes requisitos e condições essenciais, que deverão constar expressamente no Edital de Licitação:

5.1 A alienação ocorrerá na modalidade "ad corpus", ou seja, nas exatas medidas e confrontações descritas no respectivo registro imobiliário, não cabendo ao arrematante qualquer reclamação ou direito a complemento de área ou abatimento de preço por eventual divergência.

5.2 O terreno será vendido no estado de conservação em que se encontra, sendo de responsabilidade do interessado a prévia vistoria para conhecimento de sua condição.

5.3 Conforme o Art. 2º da Lei Municipal nº 9.831 de 21 de maio de 2026 será de inteira responsabilidade do arrematante a regularização registral e cadastral do imóvel perante os órgãos competentes, incluindo o Cartório de Registro de Imóveis, a Prefeitura Municipal e demais entidades, bem como o pagamento de todos os custos, taxas e emolumentos decorrentes.

5.4 O critério de julgamento será o de maior oferta, por item, não sendo admitidas propostas com valor inferior ao mínimo estabelecido na avaliação prévia.

5.5 O pagamento do valor da arrematação deverá seguir as condições a serem definidas no Edital, em conformidade com a legislação vigente.

## **6. QUANTIDADES ESTIMADAS DA CONTRATAÇÃO**

Em atendimento ao artigo 18, §1º, inciso IV da Lei nº 14.133/2021 e artigo 40 do Decreto Municipal nº 11.748/23, a quantidade foi definida considerando:

Descrição Resumida do Imóvel	Quantidade Estimada
Terreno urbano (Chácara Santa Cruz) na Avenida Hugo Bettarello.	1 (uma) unidade imobiliária

## **7. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

O levantamento de mercado para a presente demanda consistiu na análise das alternativas de gestão para o bem imóvel dominical ocioso. A principal alternativa à alienação seria a manutenção do imóvel ocioso no patrimônio institucional, se mostra técnica e economicamente desvantajoso, pois representa a manutenção de um ativo sem utilização e sem geração de retorno para o interesse público. Outras formas de desimobilização, como a permuta ou a concessão de direito real de uso, não atenderiam ao objetivo principal, que é a arrecadação de receita de capital para investimentos.

A solução de alienação mediante processo licitatório, na modalidade Concorrência ou Leilão, conforme Art. 76 da Lei nº 14.133/2021, é a que melhor atende à necessidade da Instituição. Tal procedimento garante a observância dos princípios da isonomia, impessoalidade, publicidade e da busca pela proposta mais vantajosa (maior preço), assegurando a transparência e a legitimidade do processo. A análise do mercado imobiliário local foi realizada por meio de avaliação técnica, que fundamentou a definição do valor mínimo de venda, garantindo que o preço de partida seja compatível com a realidade do mercado e preserve o patrimônio público.

## **8. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O valor mínimo total estimado para a alienação do terreno é de R\$ 7.030.000,00 (sete milhões e trinta mil reais).

A estimativa foi elaborada em conformidade com o Art. 23 da Lei nº 14.133/2021, baseando-se em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada e considerando os valores praticados no mercado imobiliário do Município de Franca/SP.

## **9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução consiste na realização de um processo licitatório, na modalidade Concorrência ou Leilão, para a alienação de um terreno de propriedade do Centro Universitário Municipal de Franca - Uni-FACEF, classificado como bem dominical, permitindo adjunção do imóvel ao licitante que apresentar a maior oferta, desde que igual ou superior ao valor mínimo de avaliação.

O procedimento será regido pela Lei nº 14.133/2021, pela Lei 9.831 de 21 de maio de 2026 e pelas demais normas aplicáveis. Após a homologação do resultado, a transferência da propriedade será formalizada por meio de lavratura de escritura pública de compra e venda, a ser registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis. Todas as despesas cartorárias, tributárias (como o ITBI) e de regularização do imóvel correrão por conta do respectivo arrematante. A solução não envolve exigência de manutenção ou assistência técnica por parte do Uni-FACEF após a alienação.

## **10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO**

A solução será obrigatoriamente parcelada em até 03 (três) parcelas mensais. A justificativa para o parcelamento fundamenta-se na ampliação da competitividade do certame, ao possibilitar a participação de um maior número de interessados, inclusive daqueles que não dispõem de liquidez imediata para pagamento integral à vista. Tal medida contribui para o aumento da atratividade da alienação, potencializando a obtenção de propostas mais vantajosas para a Instituição, sem que haja prejuízo técnico ou perda de economia de escala.

O parcelamento visa propiciar a mais ampla participação de licitantes, incluindo pessoas físicas e jurídicas de diferentes portes econômicos, que podem ter

interesse em adquirir o imóvel, maximizando a arrecadação de receita e o interesse público.

## **11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Com a implementação da solução de alienação dos imóveis, a Administração pretende alcançar os seguintes resultados:

- **Economicidade:** Eliminação das despesas recorrentes com a manutenção, conservação de imóvel ocioso, gerando economia direta de recursos financeiros para a instituição.
- **Eficiência na Gestão Patrimonial:** Conversão de ativo imobilizado e improdutivo em receita de capital, otimizando a gestão do patrimônio público institucional.
- **Arrecadação de Receita:** Ingresso de recursos financeiros significativos no caixa institucional, com destinação vinculada a despesas de investimento, conforme estabelecido pela Lei 9.831 de 21 de maio de 2026.
- **Melhoria Institucional:** Financiamento de projetos e equipamentos voltados ao desenvolvimento e ao aprimoramento institucional, resultando em impactos positivos na qualidade dos serviços educacionais, o que conseqüentemente beneficia a população de modo geral.

## **12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO**

Previamente à publicação do Edital e à celebração dos contratos de compra e venda, a Administração deverá adotar as seguintes providências:

- a) Designação formal do Agente de Contratação ou da Comissão de Contratação responsável pela condução do processo licitatório, em conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e a Portaria institucional nº 17/2026.
- b) Elaboração do Edital de Licitação e de todos os seus anexos, incluindo a minuta da escritura pública de compra e venda o laudo de avaliação detalhado do imóvel e a certidão de matrícula atualizada.
- c) Disponibilização de toda a documentação pertinente ao imóvel para consulta pública pelos interessados, garantindo a transparência do processo.
- d) Publicação do aviso de licitação nos meios de comunicação exigidos por lei, a fim de garantir a ampla divulgação do certame.

### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES**

Conforme informado no Documento de Formalização de Demanda, a presente contratação é independente e não possui vinculação ou interdependência com outras contratações em andamento ou planejadas pela IES.

### **14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A alienação do imóvel, por si só, não gera impacto ambiental direto. Trata-se de uma mera transferência de titularidade de propriedade. No entanto, o futuro uso e ocupação do terreno pelo arrematante poderá gerar impacto, o qual deverá ser devidamente avaliado e mitigado pelo novo proprietário.

Caberá exclusivamente ao arrematante a responsabilidade por obter todas as licenças e autorizações ambientais e urbanísticas necessárias para qualquer tipo de construção, intervenção ou atividade a ser desenvolvida no imóvel, devendo observar rigorosamente a legislação ambiental federal, estadual e municipal, bem como o Plano Diretor e o Código de Obras do Município de Franca/SP.

### **15. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO**

Após percorrer pelos elementos obrigatórios do Estudo Técnico Preliminar, atendendo o Decreto Municipal nº 11.748/23 que regulamenta o artigo 18 § 1º da Lei 14.133/2021, o setor requisitante, por meio de agente competente para a realização do planejamento das contratações públicas do Uni-FACEF, com base neste Estudo Técnico Preliminar, assim se manifesta sobre a contratação em análise:

DECLARO que:

- É VIÁVEL a presente contratação.  
 NÃO É VIÁVEL a presente contratação, pelas seguintes razões:

Franca, 27 de maio de 2026.

---

Flávio Henrique de Oliveira Costa