

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. IDENTIFICAÇÃO DO PEDIDO

Número Processo: 326/2026

Leilão nº 02/2026

2. SETOR REQUISITANTE/ÁREA TÉCNICA

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

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao artigo 18, § 1º, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, e de acordo com o artigo 40 do Decreto Municipal nº 11.748/2023, o presente Estudo Técnico Preliminar tem por objeto a alienação, mediante licitação, de terreno de propriedade do Uni-FACEF, classificado como bem dominical, visando à otimização da gestão patrimonial e à arrecadação de receita de capital para investimentos.

O Uni-FACEF possui em seu patrimônio o imóvel objeto deste estudo, o qual se encontra ocioso, sem destinação pública específica e sem aproveitamento para a consecução de suas atividades institucionais. A manutenção desse ativo imobilizado gera despesas recorrentes, como limpeza e conservação, sem correspondente utilização institucional.

O problema a ser resolvido consiste na manutenção de ativo imobilizado e improdutivo, cuja permanência no patrimônio institucional, sem destinação específica, perpetua custos e representa a perda de oportunidade de conversão do bem em receita de capital. Sob a perspectiva do interesse público, a alienação permitirá a transformação desse ativo em recursos financeiros destinados a investimentos essenciais na infraestrutura institucional e na melhoria dos serviços prestados, alinhando-se ao princípio da eficiência administrativa.

Registra-se que a tentativa anterior de alienação, objeto do Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026, restou deserta, não tendo sido concretizada a alienação do imóvel. Diante desse resultado, torna-se necessária a realização de novo procedimento licitatório, no Processo nº 326/2026 – Leilão nº 02/2026, com condições de pagamento que possam ampliar a atratividade do certame, sem afastar a preservação do valor econômico do patrimônio.

Nesse contexto, a adoção de pagamento em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas constitui medida destinada a ampliar a possibilidade de participação de interessados que não disponham de liquidez para pagamento integral imediato. A primeira parcela corresponderá a 1/12 (um doze avos) do valor da arrematação e as parcelas a partir da segunda serão corrigidas pela variação acumulada do IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e acrescidas de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, observadas as regras do Edital e do instrumento contratual, inclusive quanto à variação negativa do índice. A condição de parcelamento será acompanhada de mecanismos de proteção ao patrimônio e ao crédito institucional, mediante formalização da compra e venda por escritura pública com cláusula resolutiva expressa.

Durante o período de parcelamento, após a lavratura e o registro da Escritura Pública de Compra e Venda com cláusula resolutiva expressa, o adquirente poderá exercer a posse, o uso e a fruição do imóvel enquanto estiver adimplente com suas obrigações, assumindo as despesas e encargos previstos no Edital e no instrumento contratual. Em caso de inadimplemento, serão aplicadas as consequências previstas no Edital, na escritura pública e no instrumento contratual, inclusive a resolução do negócio pela cláusula resolutiva expressa e a multa compensatória de 30% (trinta por cento) sobre os valores efetivamente pagos e corrigidos, observadas as demais condições de restituição.

A necessidade, portanto, consiste em desonerar o Uni-FACEF dos custos relacionados à manutenção de bem sem utilização institucional e, simultaneamente, gerar receita de capital para financiar projetos e investimentos institucionais, conforme autorizado pela Lei nº 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 do imóvel ocioso constitui medida de gestão patrimonial destinada a converter ativo improdutivo em receita de capital, cuja destinação para despesas de investimento está em conformidade com os instrumentos de planejamento institucional.

Conforme o Decreto Municipal nº 11.748/2023, que regulamenta a Lei nº 14.133/2021 no âmbito municipal, a demanda deverá observar o Plano de Contratações Anual – PAC 2026, quando aplicável, sem prejuízo dos demais instrumentos de planejamento da Administração Pública. A compatibilidade e a inclusão da demanda serão verificadas pela autoridade competente.

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 realizar prévia vistoria e obter todas as informações necessárias sobre as condições físicas, jurídicas, urbanísticas e cadastrais do imóvel.

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 dos respectivos custos, taxas e emolumentos, nos termos da legislação aplicável.

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 será realizado em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas. A primeira parcela corresponderá a 1/12 (um doze avos) do valor da arrematação, sendo as parcelas a partir da segunda corrigidas pela variação acumulada do IGP-M e acrescidas de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, conforme a metodologia estabelecida no Edital e no instrumento contratual. A variação negativa do IGP-M não implicará redução do valor da parcela nem do saldo devedor.

5.6 Após a lavratura e o registro da Escritura Pública de Compra e Venda com cláusula resolutiva expressa, o adquirente poderá exercer a posse, o uso e a fruição do imóvel durante o parcelamento, desde que esteja adimplente com todas as obrigações assumidas.

5.7 A escritura pública de compra e venda deverá conter cláusula resolutiva expressa vinculada ao cumprimento integral das obrigações de pagamento, de modo a assegurar à Administração mecanismo de resolução do negócio em caso de inadimplemento, na forma prevista no Edital e no instrumento jurídico.

5.8 Em caso de inadimplemento que enseje a resolução do negócio, será aplicada multa compensatória de 30% (trinta por cento) sobre os valores efetivamente pagos e corrigidos, observadas as condições de restituição estabelecidas no Edital e no instrumento jurídico, sem prejuízo das demais medidas legalmente cabíveis.

5.9 Durante o período em que exercer a posse, o uso e a fruição do imóvel, o adquirente será responsável pela conservação, manutenção, limpeza, tributos, taxas, encargos, licenças, autorizações e demais despesas decorrentes da utilização do bem, conforme estabelecido no Edital e no instrumento jurídico.

5.10 Todas as despesas cartorárias, tributárias, inclusive ITBI quando devido, e demais custos relacionados à formalização e ao registro da aquisição serão de responsabilidade do arrematante, conforme previsto no Edital e na legislação aplicável.

6. QUANTIDADES ESTIMADAS DA CONTRATAÇÃO

Em atendimento ao artigo 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021 e ao artigo 40 do Decreto Municipal nº 11.748/2023, a quantidade foi definida considerando o único imóvel objeto da demanda.

Descrição Resumida do Imóvel	Quantidade Estimada
Terreno urbano (Chácara Santa Cruz), localizado na Avenida Hugo Bettarello, no perímetro urbano de Franca/SP, com área total de 7.389,23 m².	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 no patrimônio institucional, o que se mostra técnica e economicamente desvantajoso, pois representa a manutenção de ativo sem utilização e sem geração de retorno para o interesse público.

Outras formas de desmobilização, como a permuta ou a concessão de direito real de uso, não atendem integralmente ao objetivo principal identificado, que é a arrecadação de receita de capital para investimentos. A solução de alienação mediante processo licitatório, na modalidade Leilão, mostra-se adequada à finalidade pretendida, observada a legislação aplicável.

Considerando que o Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026 restou deserto, foi avaliada a necessidade de tornar as condições de pagamento mais atrativas. O parcelamento em 12 (doze) meses reduz a barreira de liquidez imediata e amplia o universo potencial de interessados, sem afastar a atualização financeira do crédito, mediante correção das parcelas a partir da segunda pela variação acumulada do IGP-M e acréscimo de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês.

A previsão de escritura pública com cláusula resolutiva expressa e a possibilidade de exercício da posse, do uso e da fruição do imóvel durante o parcelamento, condicionada à adimplência e ao prévio registro da escritura, integram a solução como mecanismos de equilíbrio entre a atratividade do certame e a proteção do patrimônio e dos interesses financeiros do Uni-FACEF.

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 com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada e considerando os valores praticados no mercado imobiliário do Município de Franca/SP, conforme documentação integrante do processo.

9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução consiste na realização de processo licitatório, na modalidade Leilão, para a alienação de terreno de propriedade do Centro Universitário Municipal de Franca – Uni-FACEF, classificado como bem dominical, pelo critério de maior oferta, observado o valor mínimo de avaliação.

O procedimento será regido pela Lei nº 14.133/2021, pela Lei nº 9.831, de 21 de maio de 2026, pelo Decreto Municipal nº 11.748/2023 e pelas demais normas aplicáveis. Após a homologação do resultado e observadas as condições previstas no Edital, a compra e venda será formalizada por escritura pública com cláusula resolutiva expressa.

O preço será pago em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, sendo as parcelas a partir da segunda corrigidas pela variação acumulada do IGP-M e acrescidas de juros de 0,5% (cinco

décimos por cento) ao mês, conforme estabelecido no Edital e no instrumento jurídico. A variação negativa do IGP-M não reduzirá o valor da parcela nem o saldo devedor. Após a lavratura e o registro da escritura pública com cláusula resolutiva expressa, o adquirente poderá exercer a posse, o uso e a fruição do imóvel enquanto estiver adimplente.

Em caso de inadimplemento, poderão ser acionados os mecanismos previstos na cláusula resolutiva, com resolução do negócio nas condições estabelecidas no instrumento jurídico, inclusive aplicação de multa compensatória de 30% (trinta por cento) sobre os valores efetivamente pagos e corrigidos. As despesas cartorárias, tributárias, de registro e de regularização do imóvel serão de responsabilidade do adquirente, conforme estabelecido no Edital.

10. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução será parcelada em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas. A adoção do parcelamento constitui alteração em relação à tentativa anterior de alienação, objeto do Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026, que restou deserta.

A opção por 12 (doze) parcelas fundamenta-se na necessidade de ampliar a atratividade e a competitividade do novo certame, possibilitando a participação de interessados que não dispõem de liquidez suficiente para o pagamento integral imediato do valor da arrematação. A medida busca reduzir a barreira financeira de entrada e aumentar a possibilidade de obtenção de propostas vantajosas.

A correção das parcelas a partir da segunda pela variação acumulada do IGP-M, acrescida de juros de 0,5% (cinco décimos por cento) ao mês, tem por finalidade preservar a atualização financeira do crédito decorrente do parcelamento. O IGP-M considerado será o divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, observada a regra de que a variação negativa acumulada não implicará redução da parcela nem do saldo devedor.

A possibilidade de exercício da posse, do uso e da fruição do imóvel durante o parcelamento, condicionada à adimplência e ao prévio registro da escritura pública com cláusula resolutiva expressa, contribui para a atratividade da solução. A cláusula resolutiva e a previsão de multa compensatória de 30% (trinta por cento) em caso de inadimplemento constituem mecanismos de proteção dos interesses da Administração, a serem aplicados nos termos do Edital e do instrumento jurídico.

11. DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a implementação da solução de alienação do imóvel, a Administração pretende alcançar os seguintes resultados:

Economicidade: eliminação das despesas recorrentes relacionadas à manutenção e conservação de imóvel ocioso, gerando economia 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 institucional.

Arrecadação de Receita: ingresso de recursos financeiros decorrentes da alienação, com atualização das parcelas a partir da segunda pelo IGP-M e juros de 0,5% ao mês durante o período de parcelamento, com destinação vinculada a despesas de investimento, conforme estabelecido pela Lei nº 9.831, de 21 de maio de 2026.

Ampliação da Atratividade do Certame: a adoção de pagamento em 12 parcelas busca ampliar o número potencial de interessados e aumentar as possibilidades de obtenção de proposta vantajosa, considerando que o certame anterior restou deserto.

Proteção do Patrimônio e do Crédito Institucional: formalização da operação com cláusula resolutiva expressa, condicionamento da posse, do uso e da fruição à adimplência e previsão de multa compensatória para os casos de inadimplemento, nos termos do Edital e do instrumento jurídico.

Melhoria Institucional: financiamento de projetos, obras, equipamentos e demais investimentos voltados ao desenvolvimento e aprimoramento institucional, com reflexos positivos na qualidade dos serviços educacionais.

12. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Previamente à publicação do Edital e à formalização da 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 as condições detalhadas de pagamento em 12 parcelas, metodologia de correção pelo IGP-M e juros de 0,5% ao mês, regra para variação negativa do índice, condições para posse, uso e fruição durante o parcelamento, cláusula resolutiva e multa compensatória.
- c) Elaboração e conferência da minuta da escritura pública de compra e venda com cláusula resolutiva expressa, compatibilizando-a integralmente com o Edital e com o instrumento jurídico aplicável.
- d) Atualização e disponibilização do laudo de avaliação e da certidão de matrícula do imóvel, bem como da documentação pertinente para consulta pelos interessados.
- e) Disponibilização de toda a documentação pertinente ao imóvel para consulta pública, garantindo transparência e condições adequadas para que os interessados realizem a vistoria e avaliação do bem.
- f) Publicação do aviso de licitação nos meios de comunicação exigidos pela legislação, garantindo ampla divulgação do novo 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. Registra-se, contudo, que o presente procedimento decorre da necessidade de nova tentativa de alienação após o Processo nº 45/2026 – Leilão nº 01/2026 ter restado deserto.

14. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A alienação do imóvel, por si só, não gera impacto ambiental direto, tratando-se de transferência da titularidade do bem. O futuro uso e ocupação do terreno pelo arrematante poderá gerar impactos ambientais e urbanísticos, os quais deverão ser devidamente avaliados e mitigados pelo novo proprietário.

Caberá ao arrematante obter todas as licenças e autorizações ambientais e urbanísticas necessárias para qualquer construção, intervenção ou atividade a ser desenvolvida no imóvel, observando 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 os elementos obrigatórios do Estudo Técnico Preliminar, atendendo ao Decreto Municipal nº 11.748/2023, que regulamenta o artigo 18, § 1º, da Lei nº 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, manifesta-se sobre a contratação em análise.

DECLARO que:

(X) É VIÁVEL a presente contratação.

() NÃO É VIÁVEL a presente contratação, pelas seguintes razões:

Franca, 08 de setembro de 2026.

Flávio Henrique de Oliveira Costa
Pró-Reitoria de Administração