



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

Informações Básicas:

Proponente: Município de Francisco Beltrão, PR;

Requisitante: Secretaria de Administração;

Secretário: Marcos Ronaldo Koerich;

Elaboração: Nelson Venzo;

Equipe Técnica: Leilão, Tributação e Finanças e Jurídica;

Objeto: Licitação na modalidade Leilão, do tipo MAIOR LANCE, a ser através da plataforma de leilão disponibilizada no site oficial do Município, objetivando a venda de frações ideais de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, registrado na Matrícula Nº13.786, do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, em que atualmente está localizado o Aeroporto Municipal Paulo Abdala.

Localização: Perímetro Urbano do Município de Francisco Beltrão, Pr;

Referências: LEI FEDERAL Nº14.133/2021;

1. INTRODUÇÃO

Consoante orientações expressas do Tribunal de Contas da União, conforme artigo nº18, inciso nº I, da Lei nº14.133/2021, as contratações públicas devem ser precedidas de Estudos Técnicos Preliminares para análise da sua viabilidade e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou Projeto Básico, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração. Nesse sentido, destaca-se entre suas principais vantagens a identificação de custos e riscos relacionados à contratação, bem como das maneiras de minimizá-los, configurando-se uma fase primordial desse processo.

Destarte, na elaboração deste ETP, optou-se por seguir as diretrizes gerais apontadas pela Instrução Normativa 40/2020 SG/ME, de 22 de Maio de 2020 (Dispõe sobre a elaboração dos Estudos Técnicos Preliminares - ETP -, cujo estudo e a análise técnica de viabilidade para a realização de Licitação na modalidade LEILÃO PÚBLICO, do tipo MAIOR LANCE, a ser realizado através da plataforma de leilão (<http://leilao.franciscobeltrao.pr.gov.br>), disponibilizada no site oficial do Município, objetivando a venda de frações ideais de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, registrado na Matrícula nº 13.786 do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, em que atualmente está localizado o Aeroporto Municipal Paulo Abdala, conforme Lei Municipal Nº 5.020, de 01 de Setembro de 2023.

Com vistas a munir a administração de elementos suficientes para a realização do processo licitatório.

1.1. Dos atos normativos que deverão ser obedecidos no procedimento licitatório:

Visto a complexidade dos processos que envolvem contratações públicas, faz-se necessária a estrita observância do arcabouço normativo vigente destacado a seguir:

- Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos;
- Lei Complementar nº 123, de 14 de Dezembro de 2006, alterada pela Lei Complementar Federal nº 147, de 14 de agosto de 2014;
- Lei Municipal nº. 3.906 de 1º de Dezembro de 2011, alterada pela Lei Municipal nº. 4.378 de 09 de março de 2016;
- Decreto Municipal nº 251, de 20 de Maio de 2020, e legislação complementar aplicável;



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- Portaria Municipal nº 143 de 18 de abril de 2024;
- CONSTITUIÇÃO da República Federativa do Brasil de 1988;
- Lei Municipal Nº 5.020, de 01 de Setembro de 2023;

Entre os princípios previstos no art. 5º da Lei nº 14.133/2021 encontra-se o do planejamento. O mesmo Diploma Legal prevê que a primeira etapa do planejamento é o estudo técnico preliminar – ETP. Com isso, cabe a esse estudo orientar a futura contratação.

2. DO OBJETO

O objeto a ser analisado neste ETP é a realização de Licitação na modalidade LEILÃO PÚBLICO, do tipo MAIOR LANCE, a ser realizado através da plataforma de leilão (<http://leilao.franciscobeltrao.pr.gov.br>.) disponibilizada no site oficial do Município, objetivando a venda de frações ideais de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, registrado na Matrícula nº 13.786, do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, área em que atualmente está localizado o Aeroporto Municipal Paulo Abdala. O certame decorrerá de acordo com Lei nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em vistas à Lei Municipal Nº 5.020, de 01 de Setembro de 2023, e demais normas definidas neste estudo e edital e seus anexos.

2.1. Da localização:

Imovel, sobre o Lote nº56, da Gleba Nº57, FB, Matrícula Nº13.786, Cartório de Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, destinado anualmente ao Aeroporto Municipal de Francisco Beltrão Dr. Paulo Abdala, sito a rua Abdul S. Pholmann, s/n, bairro Aeroporto, no perímetro urbano do Município.



Fonte: Google Maps.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO

3.1. Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (Inciso I do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7º, inciso I da IN 40/2020, assim como inciso I do art. 35 do Decreto Estadual nº 1.525 de 23/11/2022).

Salienta-se que o presente estudo de viabilidade baseia-se na necessidade do Município em trazer uma solução mais adequada em relação à infraestrutura aeroportuária do Município.

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada: Realização de Licitação na modalidade LEILÃO PÚBLICO, do tipo MAIOR LANCE POR ITEM, a ser realizado através da plataforma de leilão (<http://leilao.franciscobeltrao.pr.gov.br>.)



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

disponibilizada no site oficial do Município, objetivando a venda de frações ideais de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, registrado na Matrícula nº 13.786, do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, área em que atualmente está localizado o sítio aeroportuário do Aeroporto Municipal Paulo Abdala. O certame decorrerá de acordo com Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em vistas à Lei Municipal Nº 5.020, de 01 de Setembro de 2023, e demais normas definidas neste estudo e edital e seus anexos.

Dentre estes projetos almejados e buscando a melhoria na urbanização da cidade, identificou-se que a presença de uma área aeroportuária praticamente no centro geográfico do perímetro urbano, gera restrições severas de crescimento vertical no seu entorno, bem como grande dificuldades de ligações viárias entre diversas regiões da cidade, impedindo expansões urbanas importantes, bem como uma adequada mobilidade entre estas áreas, sendo um dos projetos que necessitam de intervenções imediatas.

Além do relacionado, somado às condições da área atual do aeroporto, impedem qualquer melhoria de infraestrutura deste, a fim de melhorar a qualidade, ampliar a categoria e segurança de operações desta área aeroportuária.

Frente a estes fatos, a administração contratou um estudo para avaliação de uma nova área, o qual identificou uma como sendo a mais qualificada a receber este novo empreendimento, conforme demonstra as avaliações comparativas entre as áreas possíveis de implantação de sítios aeroportuários conforme relatório final elaborado FAUEL, entidade que prestou serviço ao Município.

Espaço este adquirido recentemente pelo município e que receberá nos próximos serviços de terraplanagem, a fim de adequar o terreno para receber o novo aeroporto, projeto o qual será fortalecido cujo objeto do presente estudo, caso seja viável. Vejamos:

3.1.1. Do Município de Francisco Beltrão:

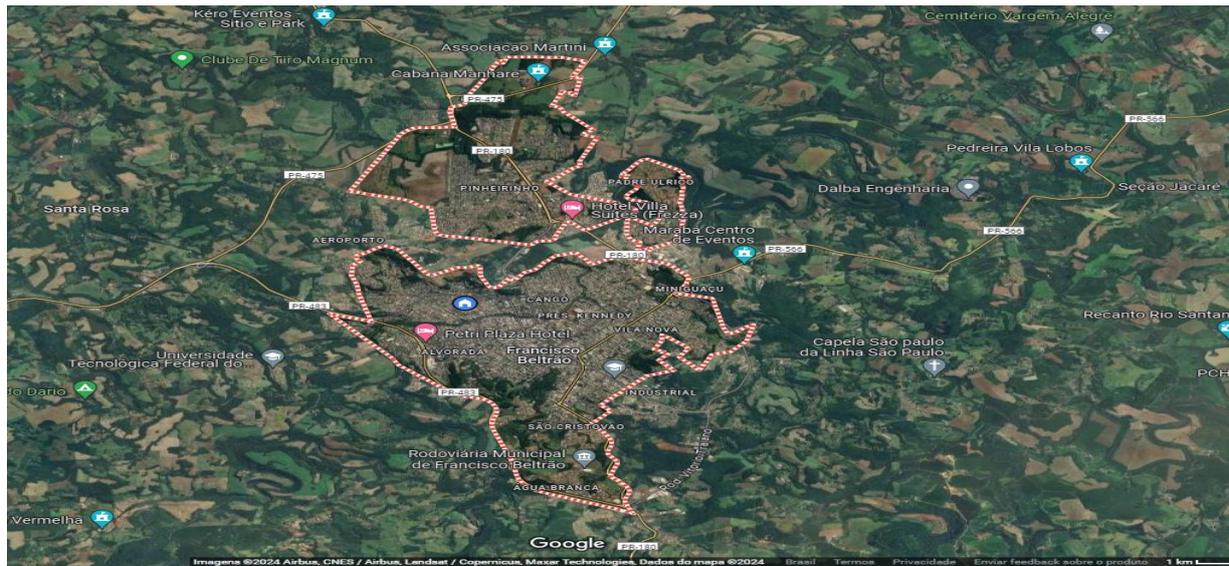
O Município de Francisco Beltrão possui, conforme estimativa do IBGE/2020, mais de 96.000 (noventa e seis mil) habitantes, e está localizado no centro de uma microrregião de 27 municípios, onde também é o maior município é polo de vários serviços, como saúde, educação, segurança e comércio e conseqüentemente maior gerador de empregos da região. Francisco Beltrão entre os 42 municípios que compõem o sudoeste do Paraná e o de maior destaque. Esse fato se deu devido ao crescimento da população, investimentos de todos os setores e principalmente pela qualidade de vida disponibilizados à população.

Segundo estimativa do próprio IBGE o Município deverá ultrapassar os 100 Mil habitantes ainda este ano, mas, situação está já vivenciada na cidade constantemente.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná



Fonte: Google Maps.

3.1.2. Do atual aeroporto:

O Aeroporto Municipal de Francisco Beltrão, batizado de aeroporto Paulo Abdala (in memoriam) é um modelo de aeroporto brasileiro construído para atender as necessidades das pequenas e médias cidades. É administrado pela Prefeitura Municipal e possui uma pista construída em asfalto de 1320 metros de comprimento por 30 metros de largura. Opera em período diurno e noturno atendendo as demandas por pousos e decolagens. Ainda não opera por instrumentação, mas atende todas as exigências da ANAC. Possui um pequeno terminal que atende aos requisitos mínimos de conforto e comodidade dos passageiros e as normas da ANAC. A pista de pouso e decolagem, os arredores (pátio), os alambrados também atendem às exigências técnicas da ANAC. Através de uma parceria entre o Município e a ANAC foi disponibilizado ao aeroporto um caminhão de combate a incêndio e outros desastres o qual se encontra 24 (vinte e quatro) horas no aeroporto. Para o ano de 2018, a ANAC renovou a licença do aeroporto por mais 10 (dez) anos, contribuindo dessa maneira para que ele continue operando e atendendo a população beltronense e regional. Dessa maneira, ainda vale ressaltar que em 2019 em parceria com o governo do estado houve o retorno dos voos comerciais atendendo ao Programa Voe Paraná, cujo objetivo principal é o fomento à aviação local e regional.

Mas, nota-se que está limitado a possíveis melhorias, visando em especial receber alguns tipos de aeronaves.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO Estado do Paraná



Fonte: Município.

A atual área do aeroporto não permite a expansão da pista e o Comando da Aeronáutica recomendou o recuo da "Cabeceira 07" em cerca de 50 metros. Essa medida visa garantir que veículos que circulam pela Rua Abdul Phollman, que contorna o aeroporto, não interfiram na trajetória de aproximação das aeronaves. Além disso, a proximidade do aeroporto com áreas residenciais no perímetro urbano da cidade torna qualquer operação de jatos de grande porte uma fonte de desconforto sonoro para a população local.

Diante desse cenário, a mudança de local do Aeroporto Municipal se tornou uma necessidade imperativa para o desenvolvimento sustentável do Município. Para financiar a construção da nova infraestrutura aeroportuária, o governo municipal adquiriu uma área nas imediações do perímetro urbano, acessível por rodovia e adequada para a construção de uma pista que possa receber voos de aeronaves de grande porte. Essa área foi selecionada através de diversos estudos e análise de relevo, localização, incidência de vento, altitude, distância de centros urbanos, proximidade de acessos viários, entre outros.

3.1.3. Do Novo aeroporto:

A Administração Municipal planeja um novo aeroporto com toda a infraestrutura necessária para atender as demandas da cidade e região.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO Estado do Paraná



Imagem Ilustrativa:

Já em fase inicial de implantação, o novo aeroporto está localizado na linha gaúcha, interior de Francisco Beltrão, e atenderá a demanda do Município e região, com um espaço amplo, moderno e com infraestrutura adequada para suportar o crescimento da cidade.

No entanto, a realização desse projeto requer recursos financeiros significativos. Para tanto, se planeja financiar parte da nova estrutura por meio da venda da área que compreende o atual sítio aeroportuário, conforme autorização legislativa efetivada pelo art. 7º da Lei Municipal nº 5.020 de 01 de setembro de 2023.

Um levantamento conduzido pelo Instituto de Planejamento Urbano de Francisco Beltrão (IPPUB) avaliou a região e propôs a venda fracionada de terrenos (frações ideais para futura instituição de condomínio por Lotes ou subdivisão) com aptidão tanto comercial quanto residencial, por meio de um leilão, vejamos:

3.1.4. Da área a ser leiloadas:

A venda das áreas está sendo feita em etapas, sendo que a primeira se deu através do Leilão 01/2023, onde foram colocadas em disputa 61 áreas, das quais 49 foram arrematadas. Assim dando continuidade ao projeto pretende-se deflagrar nova etapa do leilão, agora colocando a disposição do público interessado 54 áreas, dentre elas as 12 áreas do 1º leilão que não foram arrematadas.

O respectivo leilão compreenderá frações do terreno que hoje está instalado no aeroporto municipal, localizado no perímetro urbano da cidade.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná



Fonte: Município.



Fonte: Município.

3.1.5. Da avaliação dos lotes:

A avaliação dos imóveis foi conduzida pela comissão permanente de avaliação de imóveis de interesse do município, conforme estabelecido na Portaria Municipal nº 302/2023. Esse processo determinou o valor de mercado do metro quadrado na região, servindo de base para a precificação dos lances mínimos em cada imóvel.

3.1.6. Da plataforma de operacionalização do Leilão:

A operacionalização dos lances ocorrerá por meio da plataforma eletrônica disponível no sítio oficial do Município na aba LEILÃO, www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO
O MELHOR DIA DA A NOSSA CRIANÇA

O LEILÃO ÁREAS A VENDA ATAS COMO PARTICIPAR CONTATO COM O LEILOEIRO MINHA CONTA

ÁREAS A VENDA

Francisco Beltrão

2ª Etapa de Leilão de Áreas do Aeroporto

54 Lotes Disponíveis

Início: 04/04/2024 | Fim: 09/04/2024

O presente leilão tem por objetivo a venda de frações ideais (áreas) de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, registrado na Matrícula nº 13.786 do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, em que atualmente está localizado o sítio aeroportuário do Aeroporto Municipal Paulo Abdala.

VER LEILÃO

Francisco Beltrão

1ª Etapa de Leilão de Áreas do Aeroporto

Fonte: Município.

Desenvolvida através da parceria entre o Município e a empresa Ceicon Tecnologia, a plataforma foi muito eficiente, célere e economicamente viável para o primeiro leilão, seja para o Município, seja para os usuários.

3.1.7. Do Leiloeiro:

O leilão será conduzido pelo servidor MARCOS RONALDO KOERICH, designado como leiloeiro pela Portaria Municipal correspondente, com o suporte de sua Equipe de Apoio.

3.1.8. Dos Resultados:

Oferecer à população condições de participar de uma venda pública de imóveis pertencentes ao município, gerando condições de disputas e arrematação das áreas ofertadas.

Dentre as principais vantagens, destacam-se:

- Possibilidade de adquirir um imóvel, por valor bem abaixo dos valores de mercado;
- Admite-se o parcelamento do valor da arrematação;
- Segurança financeira;
- Investimento seguro e garantido;
- Área de localização dos imóveis nobres;

3.1.9. Do objetivo da Administração:

Investir os valores arrecadados com o Leilão dos imóveis, no empreendimento do novo aeroporto Municipal.

4. REQUISITANTE

O presente ETP foi solicitado pelo **Senhor Marcos Ronaldo Koerich**, Secretário Municipal, da **Secretaria de Administração**, do Município de Francisco Beltrão, PR.

5. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO ANUAL



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

5.1. Da Fundamentação:

Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anuais, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e inciso II do art. 35 do Decreto Estadual nº 1.525 de 23/11/2022).

Considerando também, o art. 12, VII e § 1º, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de Abril de 2021, DECRETO MUNICIPAL N.º 363 DE 10 DE AGOSTO DE 2023, que Estabelece o Plano de Contratações Anual do Município de Francisco Beltrão, justificamos que a contratação em questão fará parte do rol das contratações futuras e provisionadas por essa entidade, no que couber.

6. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

6.1. Fundamentação:

Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (Inciso III do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7º, inciso II da IN 40/2020, assim como inciso III do art. 35 do Decreto Estadual nº 1.525 de 23/11/2022).

Da licitação:

A licitação deverá ocorrer na Modalidade LEILÃO PÚBLICO, do tipo MAIOR LANCE OU OFERTA, nos termos da lei nº 14.133/2021, na forma ONLINE, através da plataforma eletrônica disponível no sítio oficial do Município na aba LEILÃO, www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é a alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

Das condições de participação na licitação:

Poderão participar da etapa de lances todos os interessados, pessoa física ou jurídica, e para tanto deverão acessar o sítio www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao para solicitar o credenciamento para recebimento da senha de acesso ao ambiente eletrônico de lances. Para o credenciamento os interessados deverão:

Pessoa física:

- a) Preencher formulário de informações disponível em www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao;
- b) Anexar documento com foto e comprovante de residência.

Pessoa Jurídica:

- a) Preencher formulário de informações disponível em www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao;
- b) Anexar Contrato Social com a última alteração, comprovante de CNPJ e documento com foto do representante legal da empresa.

Do direito de preferência:

Não será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021, visto que, as frações de áreas não contemplam situações referenciadas na lei.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Da documentação exigida:

A documentação solicitada será contemplada pelo tratamento de dados nos termos do Decreto Municipal nº 340 de 26 de julho de 2023 que dispõe sobre a regulamentação da Lei Geral de Proteção de Dados no âmbito do Município de Francisco Beltrão.

Do credenciamento obrigatório:

O credenciamento de interessados se dará somente até 24 (vinte e quatro) horas do fechamento do leilão.

Do acesso a plataforma do leilão:

A senha de acesso (pessoal e individual) será enviada no e-mail informado no cadastro, sendo que a sua utilização recai sobre a exclusiva responsabilidade do credenciado e o Município licitador assim como o Leiloeiro exoneram-se de toda e qualquer responsabilidade decorrente do uso indevido, negligente ou imprudente da senha de acesso concedida a seus usuários.

Dos impedidos de participar do leilão:

Não poderão participar da presente licitação os interessados que estejam cumprindo sanções previstas na Lei Federal nº14.133/2021, assim como servidores do Município de Francisco Beltrão/PR, membros da Comissão Especial de Avaliação e os menores de dezoito anos não emancipados.

Da transparência:

Todas as etapas do leilão serão de exibição pública no sítio eletrônico www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao, limitando-se apenas a proposição de lances aqueles que solicitaram o credenciamento.

Da vistoria/visita das áreas a serem leiloadas:

Por se tratar de área de segurança e de acesso restrito, as vistorias nas áreas deverão ser agendadas junto ao Administrador do Aeroporto, Sr. RICARDO CAPELETTI, pelo telefone (46) 3523-9835 ou pelo e-mail marcos@franciscobeltrao.pr.gov.br, e deverão ser feitas de acordo com as normas e orientações determinadas pelo administrador, a fim de não colocar em risco as operações do aeroporto.

Dos lances:

Os lances serão ofertados exclusivamente através do sítio eletrônico oficial do Município de Francisco Beltrão, no endereço www.franciscobeltrao.pr.gov.br/leilao, iniciando-se pelo valor inicial da oferta disposto no futuro edital, e o valor de incremento por lance será de R\$ 1.000,00 (mil reais) superior ao último lance, sendo vencedor o maior lance por item.

NOTA: Durante esta etapa os lances e a identificação dos proponentes serão de acesso público.

Do Contato com o Leiloeiro:

Durante todo o certame, caso haja necessidade de contato com o Leiloeiro, o participante deverá utilizar exclusivamente a plataforma eletrônica 1Doc através do endereço



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/atendimento>, endereçando o pedido ou solicitação para a sessão LEILÃO.

NOTA: Não será respondido mensagem sobre o leilão encaminhadas de outra forma, a não ser os destacados no texto anterior.

Caso haja alguma consideração pelo Leiloeiro em relação a algum item, constará o registro da informação disponível a todos os participantes através da própria plataforma de lances.

Dos pagamentos:

O arrematante optará pelo pagamento à vista ou parcelado, opção que deve ser informada em cada proposição de lance. Objetivando uma arrecadação de fundos de forma mais célere e que possibilite ao Município a execução do projeto do novo aeródromo, as condições para arrematação serão as seguintes:

Se a opção de pagamento for à vista, o arrematante deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do encerramento da fase de disputa de lances, efetuar o pagamento através de boleto bancário com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lance.

Se a opção de pagamento for a prazo em 6 (seis) parcelas, o arrematante deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do encerramento da fase de disputa de lances, efetuar o pagamento, relativo a 1/6 (um sexto) do valor do lance, através de boleto bancário, com desconto de 5% (cinco por cento) sobre o valor do lance.

Se a opção de pagamento for a prazo em 12 (doze) parcelas, não haverá desconto e o arrematante deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do encerramento da fase de disputa de lances, efetuar o pagamento através de boleto bancário, relativo a 1/12 (um doze avos) do valor do lance. As demais parcelas terão vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes.

Se a opção de pagamento for a prazo em 24 (vinte e quatro) parcelas, não haverá desconto e o arrematante deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do encerramento da fase de disputa de lances, efetuar o pagamento através de boleto bancário, relativo a 1/24 (um vinte e quatro avos) do valor do lance. As demais parcelas terão vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes.

Se a opção de pagamento for a prazo em 36 (trinta e seis) parcelas, não haverá desconto e o arrematante deverá, no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do encerramento da fase de disputa de lances, efetuar o pagamento através de boleto bancário, relativo a 1/36 (um trinta e seis avos) do valor do lance. As demais parcelas terão vencimento no mesmo dia dos meses subsequentes.

Do NÃO pagamento:

O não pagamento de qualquer dos valores acima mencionados no prazo máximo de 05 (cinco) dias úteis, a contar do encerramento da fase de disputa de lances, implicará no CANCELAMENTO DA ARREMATACÃO, com a consequente convocação do segundo melhor lance classificado para que, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, a contar de sua convocação, exerça seu direito de compra efetuando o pagamento na forma escolhida.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Ao participante que ofertar lances, mas não efetuar o pagamento, incidirá multa equivalente a 1% (um por cento) sobre o valor do lance, como cláusula penal pelo inadimplemento, além de abertura de processo administrativo sancionador, podendo ser impedido de participar de outros certames do Município de Francisco Beltrão.

No caso de parcelamento do pagamento, havendo o inadimplemento de até 03 (três) parcelas, sucessivas ou intercaladas, sem o devido pagamento, o arrematante será constituído em mora, com a antecipação de todas as parcelas e a incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor em atraso e correção monetária aplicada de acordo com a URM – Unidade de Referência Municipal vigente.

O arrematante deverá ser notificado de sua dívida, com a antecipação de todas as parcelas e já inclusas todas as correções, e caso não haja a quitação total do valor antecipado de todas as parcelas, após devida notificação, será realizado o CANCELAMENTO DA ARREMATAÇÃO, além de abertura de processo administrativo sancionador, podendo ser impedido de participar de outros certames do Município de Francisco Beltrão.

Caso haja inadimplemento, com posterior cancelamento da arrematação, nas hipóteses previstas nos itens anteriores, o arrematante não terá direito a devolução de qualquer valor efetivamente pago. **Da aceitação tácita:**

A oferta de lances implica em aceitação tácita de todas as condições do a serem impostas no futuro edital, não havendo possibilidade de desistência dos lances. Caso o lance não seja pago da forma como foi proposto, o proponente será penalizado em valor equivalente a 10% (dez por cento) do valor ofertado, podendo ainda ser inscrito na lista de devedores.

NOTA: Departamento jurídico e tributário deverão acompanhar estes casos.

Dos valores arrecadados:

O valor arrecadado será revertido para o Fundo Aeroportuário Municipal – FAM, criado pela Lei Municipal nº 5.020 de 01 de setembro de 2023.

Da correção dos valores:

No caso de pagamento parcelado, as parcelas serão corrigidas pelo mesmo percentual aplicado à correção da URM – Unidade de Referência Municipal vigente à época do pagamento da parcela, sendo aplicado o reajuste após 12 (doze) meses da arrematação.

Do acompanhamentos dos pagamentos e emissão de boletos:

O acompanhamento dos pagamentos, bem como a emissão de boletos e atualização dos valores de parcelas será de responsabilidade do Secretário Municipal de Fazenda.

Do prazo de entrega do objeto arrematado:

Aos arrematantes dos bens será outorgado instrumento particular de promessa de compra e venda de bem imóvel que reservará ao Município o direito de continuar a explorar a área com as operações normais do aeroporto pelo prazo de até 30 (trinta) meses, independente da forma de pagamento, prorrogáveis uma vez por igual período, até que a nova estrutura já esteja apta e



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

homologada para receber as operações do aeródromo, nos termos do § 3º do art. 7º da Lei Municipal nº 5.020 de 01 de setembro de 2023.

Da transferência do objeto arrematado:

A transferência da propriedade do bem arrematado será efetuada após a comprovação do pagamento integral do bem pelo arrematante e mediante conclusão do desmembramento do imóvel realizado pelo Município e devidamente aprovado pelo IPPUB.

Cabe exclusivamente ao Município a decisão acerca do formato a ser adotado para os desmembramentos ou individualizações necessárias ao registro do imóvel.

Até que o Município transfira a propriedade do bem para o arrematante na forma da lei, não serão permitidas quaisquer intervenções no imóvel, nem mesmo a visitação, medição ou qualquer outro acesso sem a autorização prévia e expressa do Município, sob pena da incidência de multa equivalente a 5% do valor da arrematação.

Da força maior ou caso fortuito:

Ocorrendo força maior ou caso fortuito no interregno de tempo entre a data de realização do leilão e a transferência do bem que impeça a entrega do mesmo, resolve-se a obrigação mediante a restituição do valor pago devidamente corrigido pelo mesmo índice de atualização da URM, mediante solicitação do arrematante.

Da cessão dos direitos da fração adquirida:

É permitido ao arrematante efetuar a cessão de direitos da fração adquirida em favor de qualquer interessado, mediante instrumento particular e com firma reconhecida em cartório, entretanto, isso não o isentará de respeitar o princípio da continuidade registral, sendo que a carta de arrematação (escritura de arrematação) será lavrada e registrada em nome do arrematante, às suas expensas, inclusive quanto aos tributos devidos, posteriormente sendo possível a transferência ao cessionário.

Da ata do Leilão:

Encerrada a fase de disputa de lances do Leilão, será lavrada Ata circunstanciada, na qual figurará o objeto leiloado, a correspondente identificação do(s) arrematante(s) e os trabalhos de desenvolvimento da licitação, em especial os fatos relevantes.

A Ata será assinada, ao fim do evento, pelo Leiloeiro e sua equipe de apoio.

Das obrigações das partes:

Deverão estar pormenorizadas no futuro termo de referência e ser dispostas na íntegra no edital do certame.

Da impugnação ao edital, recurso e pedido de esclarecimentos:

Qualquer cidadão é parte legítima para impugnar o futuro Edital, por eventuais irregularidades, devendo o pedido ser dirigido e protocolado junto à Comissão Especial de Licitação, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis antes da data fixada para o leilão, sob pena de decair do direito de impugnação, de acordo com a Lei Federal n.º 14.133, de 1º de Abril de 2021.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO *Estado do Paraná*

Recebida a impugnação, a Comissão Especial de Licitação decidirá em até 03 (três) dias úteis, contados da data de seu recebimento.

Do resultado da sessão pública do leilão, caberá, no prazo de 05 (cinco) dias úteis, recurso dirigido à Comissão Especial de Licitação.

Interposto recurso, que terá efeito suspensivo, este será comunicado ao arrematante vencedor para, querendo, impugná-lo no prazo de 05 (cinco) dias úteis, contados da data de recebimento da comunicação.

Os recursos interpostos deverão ser comunicados ao leiloeiro oficial, logo após ser protocolado junto à Comissão Especial de Licitação.

Não serão conhecidos recursos interpostos fora do prazo legal.

Das decisões proferidas pela Comissão Especial de Licitação, caberá recurso nos termos da Lei Federal n.º 14.133, de 1º de Abril de 2021. Expressando decisão final ao chefe do executivo sobre o recurso.

Os pedidos de esclarecimentos referentes ao Edital e seus Anexos deverão ser por escrito e dirigidos à Comissão Especial de Licitação, até 05 (cinco) dias úteis que antecedem a data do evento.

7. REQUISITOS DE SUSTENTABILIDADE

7.1. Fundamentação:

Os critérios de sustentabilidade devem ser orientados de acordo com o Art. 18, I, § 1º, XII da Lei 14.133/2021, demonstrando e descrevendo os possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável ao objeto a ser contratado.

Com base no tipo de objeto, destacamos não ser possível a aplicação de requisitos de sustentabilidade.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

8.1. Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso V da IN 40/2020).

A quantidade de lotes a serem leiloados, frações ideais, foi estimada pela equipe do Ippub, em relação a área total pertencente ao aeroporto, conforme tabela abaixo:



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná



FONTE: MUNICÍPIO.

Será leiloado nesta segunda etapa, denominado de Leilão 02, a quantia de 54 (cinquenta e quatro) lotes.

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

9.1. Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (Inciso V do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/2021).

A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é a alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

E por se tratar de um processo eletrônico, visualizamos uma grande participação, devido em especial ao sucesso do primeiro leilão, e a facilidade de acesso.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Fundamentação:

Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, tabelas referenciais, memórias de cálculo e demais documentos que lhe dão suporte, que poderão constar



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

como anexos, em conformidade aos dispostos no inciso VI do § 1º da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VI da IN 40/2020).

Foi realizado laudos de avaliação técnica, realizada através da Comissão de avaliação, composta por servidores do quadro do Município, nomeados através de portaria municipal, que estabeleceram o valor de mercado das frações ideais do imóvel, a serem leiloadas, sendo este o critério adotado para delimitar o valor de cada lote pertencente ao imóvel. Convém frisar que o valor está adequado aos preços praticados no mercado imobiliário na cidade.

Conforme laudo, em anexo, elaborado pela comissão de avaliação, os valores imobiliários foram levantados levando-se em consideração o método comparativo de mercado, o qual baseia-se nos dados de venda de imóveis semelhantes, na mesma região onde está localizado os imóveis que serão postos no leilão.

Das amostras levantadas:

Amostras	M²	Valor (R\$)	Valor/m² (R\$)	Fontes
1	630,00	320.000,00	507,93	Imobiliária Pioneira
2	507,89	260.000,00	511,92	Imobiliária Pioneira
3	414,29	250.000,00	603,44	SL Empreendimentos
4	952,68	700.000,00	952,68	SL Empreendimentos
5	300,00	110.000,00	366,66	Leão Consultoria Imobiliária
6	336,00	130.000,00	386,90	Azevedo e Souza Imóveis

Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 - Fone: (46) 3520-2121 - CNPJ: 77.816.510/0001-66 - CEP: 85.601-030
E-mail: fbeltrao@franciscobeltrao.com.br - webpage: www.franciscobeltrao.com.br

A tabela acima, extraída do próprio laudo de avaliação, demonstra a média apurada no levantamento. Dessa maneira, levando em consideração o valor do metro quadrado dos terrenos da mesma localização aferidos, ou seja, semelhantes aos anunciados para venda.

10.3. O valor máximo estimado para o leilão é de R\$24.695.047,00 (vinte e quatro milhões e seiscentos e noventa e cinco mil e quarenta e sete centavos).

10.4. A avaliação da comissão poderá ser reconsiderada pela administração, em relação aos valores sugeridos, caso entenda que devido a mudanças no mercado imobiliário, os preços que nortearão o futuro leilão poderiam ser melhorados, como veremos a seguir:

1. Potencial de valorização: O imóvel pode ter um potencial de valorização futuro que não foi considerado na avaliação inicial. Isso pode incluir planos de desenvolvimento urbano na região, melhorias na infraestrutura local, entre outros aspectos;
2. Características únicas: O imóvel possui características únicas que o tornam mais valioso do que outros imóveis similares na região. Isso, devido a sua localização privilegiada, tamanho do terreno, terraplenagem prontas, vista privilegiada, acessos, entre outros fatores;
3. Condições especiais de venda: Existem condições especiais de venda que justificam um valor maior, como pagamento facilitado, inclusão de melhorias no imóvel, implantação



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

futura de toda a infraestrutura necessária, entre outros benefícios para o comprador/arrematador.

Se a decisão da administração for por essa opção, é fundamental que a decisão de utilizar um valor maior seja fundamentada em análises técnicas e jurídicas sólidas, de forma a garantir a transparência e a legalidade do processo do futuro leilão.

11. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO

11.1. Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (Inciso VII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso IV da IN 40/2020).

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bens imóveis será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, 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.

A forma, modelo e demais características do futuro leilão fazem parte integrante deste estudo.

12. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO-PARCELAMENTO DA SOLUÇÃO

12.1. Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (Inciso VIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VII da IN 40/2020).

O TCU define justificativas para o parcelamento ou não da solução. Não parcelar a solução, cujo parcelamento é viável, acarreta risco de diminuir a competição nas licitações, por não permitir a ampla participação na licitação/leilão, com conseqüente desinteresse por parte dos participantes. Portanto, a equipe de planejamento da contratação precisa avaliar se a solução é divisível ou não. Por conseguinte, faz-se necessário ponderar o mercado que pode participar e compreender que a solução deve ser parcelada quando a resposta a todas as seguintes perguntas forem positivas: É tecnicamente viável dividir a solução? É economicamente viável dividir a solução? Não há perda de escala ao dividir a solução? Há o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução?

Sob essa ótica, frisa-se que compete à Administração buscar o menor dispêndio possível de recursos, assegurando a qualidade do objeto pretendido, nosso caso a arrematação de todos os imóveis, o que exige a escolha da solução mais adequada e eficiente dentre as diversas opções existentes já por ocasião da sua definição e das condições da contratação, posto que é essa descrição que impulsiona a seleção da proposta mais vantajosa.

Dessa forma, tendo em vista a satisfação da licitação, a formação de vários itens, só representa a melhor alternativa do ponto de vista econômico, pois promoverá a ampliação da competitividade entre os participantes, que, ao verificarem a economia de escala gerada, terão maior interesse em oferecer suas propostas.

Ainda, o parcelamento do objeto não impede a competitividade, visto que um único interessado poderá arrematar vários lotes, se o assim desejar.

13. DEMONSTRATIVOS DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

13.1. Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

Com a arrecadação do valor das alienação de bens imóveis leiloados será possível investir no novo sítio aeroportuário, e com isso criar novas oportunidades de crescimento, atraindo novas empresas e gerando mais empregos e renda. Fomentando assim o desenvolvimento local e regional e trazendo maior expectativa de crescimento ao Município e região.

14. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

14.1. Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso XI da IN 40/2020).

Visando a correta execução do contrato, a administração deverá executar minimamente as seguintes ações antes de contratação:

- Validação de respectivo estudo técnico preliminar;
- Elaboração do Termo de Referência, contendo todos os elementos necessários para a contratação de bens e serviços (inciso XXIII do art. 6 da Lei 14.133/21);
- Pareceres contábil com dotação orçamentária;
- Parecer jurídico circunstanciado;
- Parecer final do órgão de controle interno;
- Elaboração de edital da licitação;
- Cumprimento dos prazos legais obrigatórios;
- Habilitação nos termos da lei dos participantes;
- Nomeação da equipe de fiscalização;
- entre outros.

15. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

15.1. Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes. (Inciso XI do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7º, inciso VIII da IN 40/2020).

Não existem em andamento nesta administração contratações correlatas ou interdependentes que venham a interferir ou merecer maiores cuidados no planejamento da futura contratação.

16. DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS

16.1. Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

O procedimento para as contratações de interesse público devem buscar sempre a proposta mais vantajosa, trazendo um agrupamento de benefícios, onde, tal conceito vai além do mero ato de



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

obter os menores preços, mas, sim, analisar os benefícios do processo, onde é necessário avaliar os impactos positivos e negativos na aquisição quanto a:

- A observância de normas e critérios de sustentabilidade;
- O emprego apurado dos recursos públicos;
- Conservação e gestão responsável de recursos naturais;
- Uso de insumos ambientalmente sustentáveis, sempre que existir a oferta;
- Remoção e destinação final apropriada dos resíduos gerados pela execução dos serviços;
- Observância das normas de qualidade e certificação nacionais e públicas como INMETRO e ABNT, IAT, CONAMA, entre outras;

Nota-se que para o presente objeto, essas medidas não se aplicam. Mas, ocorrendo fato superveniente, as medidas mitigadoras deverão ser tomadas de imediato.

17. MAPA DE RISCOS

17.1. Fundamentação: O artigo 6º da Lei 14.133/2021, considera, em seu parágrafo nº XVII - onde orienta a administração da necessidade de se prever no mínimo no estudo técnico preliminar, matriz de risco, identificando os principais riscos que permeiam o procedimento de licitação, contendo as ações de controle, prevenção e mitigação de impactos, materializando-se no mapa de risco/análise de risco da contratação, como veremos:

Análise de Riscos

PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO				
Ordem Sequencial	Risco	Descrição do Impacto	Ação Preventiva	Ação de contingência
1º	Incorreta identificação da demanda	Instrução processual inadequada	Identificar corretamente os setores responsáveis. Verificar corretamente a demanda. Envolver os setores na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Quando detectado o erro quanto a real necessidade da demanda, parar o processo no estágio em que se encontra e proceder com a retificação dos requisitos técnicos.
2º	Falta de designação ou designação incorreta de responsáveis	Falta de análise dos instrumentos processuais. Falta de verificação da necessidade a ser atendida. Falta de dimensionamento correto do objeto a ser licitado.	Identificar corretamente os setores responsáveis, que devem participar de forma intensiva no processo.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes corretas.



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

3º	Estudos preliminares incorretos.	Instrução processual inadequada. Falha no atendimento das necessidades da área demandante.	Identificar corretamente os setores responsáveis. Solicitar indicação de responsáveis técnicos e demandantes. As indicações deverão ser compostas por servidores com conhecimento técnico do objeto, de legislação pertinente ao objeto e dos procedimentos da contratação.	Análise prévia do objeto a ser licitado, direcionando para as equipes responsáveis acompanharem a instrução processual.
4º	Estimativa inadequada de quantitativo do objeto a ser licitado.	Falha no atendimento das necessidades da área demandante do serviço. Impossibilidade de aditivo contratual (acréscimo ou supressão).	Adequado levantamento das reais necessidades da área demandante do serviço. Envolver setores responsáveis na instrução inicial do processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Análise de possibilidade de aditivo contratual, levando em consideração a porcentagem estabelecida para acréscimos ou supressões do objeto em questão.
5º	Fracasso da licitação	Atrasos da execução do objeto; Comprometimento dos prazos;	Realizar o adequado levantamento das necessidades de execução análise adequada dos valores a serem pagos; Envolver setores responsáveis no processo, solicitando ratificação ou retificação dos objetos.	Formar grupo de trabalho com conhecimento técnico e com experiência necessárias à condução de todo o processo.
6º	Impugnação do edital	Atraso na contratação da empresa	Elaborar o edital corretamente. Atentar às normas e legislações vigentes ao elaborar o editar. Compatibilizar informações com o Termo de Referência; Objeto claro e referenciado;	análise mútua das equipes envolvidas; revisão do Tr; análise do edital e seus anexos;



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO Estado do Paraná

Nota-se que nossa matriz de risco permeia a fase inicial do processo, devendo a administração trazer expresso no edital as obrigações detalhadas dos arrematantes.

18. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO QUANTO À VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

18.1. Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (Inciso XIII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

O presente estudo e a análise técnica de viabilidade para a realização de Licitação na modalidade LEILÃO PÚBLICO, do tipo MAIOR LANCE, a ser realizado a partir das 08:00 horas do dia xxxxx de 2024, e encerrando-se às 17:00 horas dia xxxxx de 2024, através da plataforma de leilão (<http://leilao.franciscobeltrao.pr.gov.br>.) disponibilizada no site oficial do Município, objetivando a venda de frações ideais de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, registrado na Matrícula nº 13.786, do Registro de Imóveis do Primeiro Ofício da Comarca de Francisco Beltrão, area em que atualmente está localizado o sítio aeroportuário do Aeroporto Municipal Paulo Abdala. O certame decorrerá de acordo com Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, em vistas à Lei Municipal Nº 5.020, de 01 de Setembro de 2023, e demais normas definidas neste estudo e posterior termo de referência e edital do certame.

Considerando, que serão leiloados 54 (cinquenta e quatro) lotes, e que estima-se uma arrecadação na ordem de R\$24.695.047,00 (vinte e quatro milhões e seiscentos e noventa e cinco mil e quarenta e sete centavos), que serão investidos no novo sítio aeroportuário.

Considerando, o Laudo de Avaliação Imobiliária, realizado pela Comissão Permanente de Avaliação Imobiliária, nomeado através da Portaria Municipal nº302, de 10 de Agosto de 2023.

Considerando, a Portaria Municipal Nº368, de 25 de Outubro de 2023, de designação do leiloeiro e equipe de apoio, para atuarem no respectivo leilão público.

Desta maneira, e após consignado neste estudo técnico, mostra-se viável a realização de Licitação na modalidade LEILÃO PÚBLICO.

Sendo assim, a contratação mostra-se tecnicamente possível e fundamentadamente necessária.

Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

NELSON VENZO
Elaboração do ETP

Francisco Beltrão, 11 de Abril de 2024.

Documento com oposição a assinaturas eletrônicas/digital, conforme Decreto Municipal Nº189, de 15/02/2022, Lei Federal nº14.063, de 23/09/2020 e Decreto nº 10.543, de 13/11/2020 (alterado pelo Decreto nº 10.900/2021).