

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI N° 0024011681/2024 - SAP.UPI

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

O Município de Joinville possui em seu patrimônio imóveis com características que os tornam impróprios para a implantação de equipamentos públicos, gerando custos mensais com limpeza e manutenção. Diante desse cenário, a realização de leilões, conduzidos por profissional habilitado, surge como uma solução estratégica para otimizar a gestão do patrimônio municipal.

Com o objetivo de promover a alienação desses bens e direcionar os recursos para investimentos prioritários, o Município pretende realizar esse leilão em Fevereiro de 2025.

Os recursos arrecadados com a alienação desses bens poderão ser investidos em desapropriações de áreas estratégicas para a expansão de parques e outras obras de infraestrutura, melhorando a qualidade de vida dos cidadãos.

Essa medida, além de gerar economia para o município, permitirá a aquisição de imóveis com potencial para atender às necessidades da comunidade.

É importante destacar que o processo de leilão será conduzido de forma transparente e em conformidade com a legislação vigente, garantindo a obtenção do melhor preço possível para os imóveis municipais. Todos os imóveis passaram por uma avaliação prévia realizada por profissional habilitado.

2 – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL.

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

A contratação está prevista no plano de ações da Secretaria para Fevereiro de 2025.

3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Para a adequada satisfação da necessidade da Administração, devem ser atendidos os requisitos específicos dispostos no Termo de Referência 0023623656 .

4 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

4.1- Inicialmente foram identificados 4 imóveis aptos a serem leiloados, nos quais já possuem leis autorizativas para a alienação, sendo eles:

4.1.1- Imóvel situado na Rua Campo Alegre - Bairro Glória - Lei Municipal nº 9.537/2023 (0022578375).

Terreno com área de 263,04m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 58.381 na 2ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.20.22.34.0142, localizado na Rua Campo Alegre - Bairro Glória, Joinville / SC.

Coordenadas geográficas: 26°18'06.3"S 48°51'47.2"W

Observações: O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.

Zoneamento SA-05

4.1.2- Imóvel situado na Rua Estância - Bairro Floresta - Lei Municipal nº 9.541/2023 (0022578415).

Terreno com área de 680,00m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 7.778 na 2ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.10.33.72.1855, localizado na Rua Estância - Bairro Floresta, Joinville / SC

Coordenadas geográficas: -26.335785° / -48.856717°

Observações: O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.

Zoneamento SA-02

4.1.3- Imóvel situado na Rua Barra Velha - Bairro Itaum - Lei Municipal nº 9.629/2024 (0022578436).

Terreno com área de 293,56m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 14.528 na 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.10.34.68.1719, localizado na Rua Barra Velha - Bairro Itaum, Joinville / SC

Coordenadas geográficas: -26.337494° / -48.838377°

Observações: O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.

Zoneamento SA-02

4.1.4- Imóvel situado na Rua São Paulo - Bairro Floresta - Lei Municipal nº 9.630/2024 (0022578455).

Terreno com área de 260,15m², sem benfeitorias, matriculado sob nº 31.069 na 3ª Circunscrição desta Comarca, inscrição Imobiliária nº 13.10.23.69.0541, localizado na Rua São Paulo - Bairro Floresta, Joinville / SC, não edificável isoladamente.

Coordenadas geográficas: -26.344325° / -48.843082°

Observações: O arrematante deverá providenciar toda a documentação necessária para transferir o imóvel para o seu nome, incluindo certidões negativas, escritura pública e registro no cartório de imóveis.

Zoneamento SA-02

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Em se tratando de bens públicos, a alienação por meio de leilão é a única solução possível, conforme determina a Lei nº 14.133/21.

A implementação do pagamento parcelado na arrematação dos imóveis visa otimizar o processo de alienação, maximizando os resultados para a administração pública.

Ao flexibilizar as condições de pagamento, espera-se atrair um maior número de interessados, elevando o valor final das arrematações e agilizando a desalienação dos bens. Essa medida contribuirá para a redução dos custos operacionais relacionados à manutenção dos imóveis e liberará recursos para outras finalidades, proporcionando maior eficiência na gestão do patrimônio público.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

Conforme avaliação prévia, o valor estimado para o lance inicial do leilão para cada imóvel é:

- R\$ 254.000,00 (duzentos e cinquenta e quatro mil reais) para o imóvel com área de 263,04m², matriculado sob nº 58.381 na 2ª Circunscrição desta Comarca e situado na Rua Campo Alegre - Bairro Glória, Joinville - SC

- R\$ 521.860,00 (quinhentos e vinte e um mil, oitocentos e sessenta reais) para o imóvel com área de 680,00m², matriculado sob nº 7.778 na 2ª Circunscrição desta Comarca e situado na Rua Estância - Bairro Floresta, Joinville - SC

- R\$ 279.670,00 (duzentos e setenta e nove mil, seiscentos e setenta reais) para o imóvel com área de 293,56m², matriculado sob nº 14.528 na 3ª Circunscrição desta Comarca e situado na Rua Barra Velha - Bairro Itaum, Joinville - SC

- R\$ 225.480,00 (duzentos e vinte e cinco mil, quatrocentos e oitenta reais) para o imóvel com área de 260,15m², matriculado sob nº 31.069 na 3ª Circunscrição desta Comarca e situado na Rua São Paulo - Bairro Floresta, Joinville - SC

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Demonstra-se como a melhor solução para atendimento ao interesse público envolvido a realização de leilão para alienação de imóveis.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, este campo é obrigatório.

É tecnicamente e economicamente viável dividir o leilão, sendo que não haverá a perda de economia de escala pela divisão, e ainda, haverá o melhor aproveitamento do mercado e ampliação da competitividade ao dividir a solução.

9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

A alienação dos bens imóveis em desuso visa otimizar a gestão dos recursos públicos, aumentando a receita municipal e permitindo investimentos em áreas estratégicas. Espera-se que o leilão resulte na redução de custos com manutenção de imóveis ociosos, na liberação de áreas para outros fins e no financiamento de desapropriações para a realização de obras públicas. Com a arrecadação, o Município poderá investir em novos projetos, fortalecer o caixa e adquirir áreas estratégicas para o desenvolvimento urbano, contribuindo

para a melhoria da infraestrutura urbana e da qualidade de vida da população.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Não há necessidade de providências adicionais.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes

12. DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E RESPECTIVAS MEDIDAS MITIGADORAS

De acordo com o art. Art. 18, §º 2º da Lei 14.133/2021, em caso do não preenchimento deste campo, devem ser apresentadas as devidas justificativas.

Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação.

13. ANÁLISE DE RISCOS

De acordo com o art. Art. 18, inciso X da Lei 14.133/2021, na fase preparatória, devem ser abordados os riscos que possam comprometer o sucesso da licitação e a boa execução contratual

Analisando os Riscos da Contratação, podemos indicar os seguintes elementos:

a) identificação de riscos - para a presente contratação constatou-se os seguintes riscos:

Nível 2: Possibilidade de ocorrência de leilão sem interessados.

b) análise de riscos - os riscos encontrados possuem como consequência o não recebimento dos valores decorrentes da alienação e a continuidade dos bens em poder do Município, não gerando rentabilidade.

- Nível 5: Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado.

Probabilidade P		
Índice	Descrição	Nível
Raro	Evento extraordinário. Acontece apenas em situações excepcionais. Não há histórico conhecido do evento ou não há indícios que sinalizem sua ocorrência.	1
Pouco Provável	Evento casual, inesperado. Existe histórico de ocorrência. O histórico conhecido aponta para a baixa frequência de ocorrência no prazo associado ao objetivo.	2
Provável	Evento esperado de frequência reduzida. Histórico parcialmente conhecido. Repete-se com frequência razoável no prazo associado ao objetivo ou há indícios que possa ocorrer nesse horizonte.	3
Muito provável	Evento usual de frequência habitual. Histórico amplamente conhecido. Repete-se com elevada frequência no prazo associado ao objetivo ou há indícios que ocorrerá nesse horizonte.	4
Praticamente certo	Evento que se repete seguidamente. Interfere no ritmo das atividades. Ocorrência quase garantida no prazo associado ao objetivo.	5

Impacto (I)		
Índice	Descrição	Nível
Muito Baixo	Não afeta o objetivo. Compromete minimamente o atingimento do objetivo. Para fins práticos, não altera o alcance do objetivo/resultado.	1
Baixo	Afeta pouco o objetivo. Compromete em alguma medida o alcance do objetivo, mas não impede o alcance da maior parte do objetivo/resultado.	2
Médio	Torna incerto ou duvidoso o alcance do objetivo. Compromete razoavelmente o alcance do objetivo/resultado.	3
Alto	Torna improvável o alcance do objetivo. Compromete a maior parte do atingimento do objetivo/resultado.	4
Muito Alto	Capaz de impedir o alcance do objetivo. Compromete totalmente ou quase totalmente o atingimento do objetivo/resultado.	5

c) avaliação de riscos - dos riscos encontrados, procedendo a ponderação do impacto e da

probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como **Alto**.

Classificação dos Riscos							
Pontuação		Risco					
15 a 25		Muito Alto					
8 a 12		Alto					
3 a 6		Médio					
1 e 2		Baixo					
0		Muito Baixo					

ANÁLISE DOS RISCOS							
IMPACTO PROBABILIDADE C I O	Nível 5	Muito Alto	5	10	15	20	25
	Nível 4	Alto	4	8	12	16	20
	Nível 3	Médio	3	6	9	12	15
	Nível 2	Baixo	2	4	6	8	10
	Nível 1	Muito Baixo	1	2	3	4	5
			Raro	Pouco Provável	Provável	Muito Provavelmente	Praticamente certo
			Nível 1	Nível 2	Nível 3	Nível 4	Nível 5
			Probabilidade				



d) **Tratamento de riscos** - Com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve-se adotar a conduta **mitigar**, proceder à avaliação criteriosa dos bens, evitando que o valor não seja atrativo para possíveis arrematantes e apresentar boas condições de pagamento.

Possibilidade de Tratamento de Riscos	
Conduta	Descrição
Evitar	Descontinuar a atividade, interromper o processo de trabalho.
Transferir	Compartilhar o risco com terceiros, como no caso dos seguros.
Mitigar	Desenvolver e implementar medidas para evitar que o risco se concretize e/ou medidas para atenuar o impacto e as consequências, caso ocorra.
Mitigar/transferir	Desenvolver e implementar ambas as medidas: mitigar e transferir
Aceitar	Não há necessidade de adotar quaisquer medidas. Considerar se é o caso de monitorar ao longo do tempo.



14. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA (obrigatório)

Parâmetro considerado	Sim	Não	Observação / Comentário
1. O modelo adotado para a contratação é o mais vantajoso para a Administração, tanto pelo aspecto técnico como pelo econômico?	x		
2. O modelo adotado para a contratação está em conformidade com o praticado no mercado?	x		
3. O valor estimado da contratação está em conformidade com a previsão orçamentária?	x		
4. Os resultados pretendidos com a contratação compensam os investimentos realizados pela Administração, em curto, médio e longo prazo?	x		
5. De acordo com a análise dos riscos para a contratação, a contratação é viável e não possui risco de dano ao erário? (moderado/médio a grave)	x		
6. Há risco de comprometimento do sucesso da licitação e da execução, considerando os fatos ocorridos em contratações anteriores do mesmo objeto ou similares.	x		
7. No caso do item anterior, foram indicadas as medidas necessárias para mitigar os riscos?	x		



Conclusão: Com base nas informações levantadas durante este estudo, a Equipe/Comissão de Planejamento entende ser viável a solução descrita no presente Estudo Técnico Preliminar para a presente contratação, vez que se mostrou tecnicamente a mais adequada à necessidade e fundamentadamente atendendo ao interesse público, considerando que os bens alienados serão convertidos em pecúnia.




Documento assinado eletronicamente por **Elvis Laureano Ricardo, Diretor (a) Executivo (a)**, em 20/12/2024, às 09:31, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Sandra Regina Borges da Costa Correa, Gerente**, em 20/12/2024, às 09:35, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



Documento assinado eletronicamente por **Taciane Santos de Oliveira Paz, Coordenador(a)**, em 20/12/2024, às 09:36, conforme a Medida Provisória nº 2.200-2, de 24/08/2001, Decreto Federal nº8.539, de 08/10/2015 e o Decreto Municipal nº 21.863, de 30/01/2014.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <https://portalsei.joinville.sc.gov.br/> informando o código verificador **0024011681** e o código CRC **5E5F938E**.