



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP SEI Nº 0023674311/2024 - IPREVILLE.UAD.ALC

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.

- 1.1. Considerando que o § 7º do Art. 67 da [Lei Complementar Nº 571, de 20 de setembro de 2021](#) , que determina que o IPREVILLE realize a alienação de todos os imóveis de sua propriedade, que não estiverem sendo utilizados para as atividades fins do instituto em um prazo de 10 (dez) anos;
- 1.2. Considerando a [Lei nº 9.277, de 20 de setembro de 2022](#), na qual autoriza esta autarquia a alienar os imóveis que constituem seu patrimônio imobiliário, os quais constam na [Lei nº 3.803, de 16 de outubro de 1998](#).
- 1.3. Considerando o Ofício SEI 0022582540, que solicita o encerramento antecipado do 3º Termo Aditivo do Contrato de Concessão de Uso de Imóvel nº 001/2020 [0019508611](#);
- 1.4. Considerando Termo de Recisão da Concessão de Uso de Imóvel SEI 0022912313, vigente a partir de 28 de setembro de 2024, firmado com o Município de Joinville, cujo objeto contratual consiste na "Concessão de Uso do imóvel situado à Rua Saguacu (Servidão Previdência), n. 108, bairro Saguacu – Joinville – SC, contendo área total do terreno de 6.557,00m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete mil metros quadrados), matriculado sob o nº 34.788 no Livro nº 3-A/B de Transcrição das Transmissões da 1ª Circunscrição desta Comarca;
- 1.5. Considerando o Leilão 001/2023, onde não houveram interessados para o Lote 2, que tinha como objeto o Imóvel denominado Usina de Asfalto;
- 1.6. Se faz necessária a realização de leilão com profissional habilitado, visando converter os custos gerados pelo bem na captação de recursos financeiros para a alocação em investimentos e pagamento de benefícios previdenciários.

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.

- 2.1. Leilão para alienação de imóvel não se enquadra como contratação, sendo assim, não está previsto no Plano de Contratação Anual.

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.

- 3.1. Realização de leilão para alienação de imóveis de propriedade do Ipreville, sendo:
- 3.1.1. Imóvel denominado Garagem, localizado na Rua Saguacú (Servidão Previdência), n. 108, bairro Saguacú – Joinville – SC, contendo área total do terreno de 6.557,00m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete mil metros quadrados);
- 3.1.2. Imóvel denominado Usina de Asfalto, localizado na Rua Concórdia, nº 1145, Anita Garibaldi, Joinville-SC, CEP: 89203-600 - Joinville/SC, contendo área total do terreno de 23.043,38m² (vinte e três mil, quarenta e três vírgula trinta e oito metros quadrados);
- 3.2. A empresa deverá ter condições e equipe suficiente para atender os serviços especificados no Termo de Referência contido neste processo;

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. Estima-se leilão de 2 (dois) imóveis, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Item	Descrição	Localização	Valor Estimado
01	Imóvel denominado Garagem	Rua Saguacú, 108, Bairro Saguacú, Cep 89.221-010 - Joinville/SC. Inscrição Imobiliária 13.20.24.74.0564.000.	R\$ 2.835.534,00
02	Imóvel denominado Usina de Asfalto	Rua Concórdia, nº 1145, Anita Garibaldi, Joinville-SC, CEP: 89203-600 - Joinville/SC	R\$ 9.721.722,00

5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

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

5.1. O objeto da contratação trata-se alienação de imóveis, e deve seguir o disposto na Lei 14.133/21;

5.2. Assim, entre as soluções apontadas pelo Art. 76 da Lei 14.133/21 e conceituado no inciso XL do Art. 6º, as alienações deverão ocorrer por meio de Leilão.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO (obrigatório)

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

6.1. A alienação dos bens tem como valor estimado:

6.1.1. Garagem: R\$ 2.835.534,00 (Dois milhões, oitocentos e trinta e cinco mil quinhentos e trinta e quatro reais).

6.1.2. Usina de Asfalto: R\$ 9.721.722,00 (Nove milhões, setecentos e vinte e um mil setecentos e vinte e dois reais).

7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

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

7.1. Leilão para alienação de imóveis em propriedade do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Joinville, os quais são denominados Garagem e Usina de Asfalto, conforme descritos abaixo:

7.1.1. Imóvel denominado Garagem, localizado na Rua Saguacú (Servidão Previdência), n. 108, bairro Saguacú – Joinville – SC, contendo área total do terreno de 6.557,00m² (seis mil, quinhentos e cinquenta e sete mil metros quadrados), matriculado sob o nº 34.788 no Livro nº 3-A/B de Transcrição das Transmissões da 1ª Circunscrição desta Comarca;

7.1.2. Imóvel denominado Usina de Asfalto, localizado na Rua Concórdia, nº 1145, Anita Garibaldi, Joinville-SC, CEP: 89203-600 - Joinville/SC, contendo área total do terreno de 23.043,38m² (vinte e três mil, quarenta e três vírgula trinta e oito metros quadrados), registrado sob os nsº 11.676, 6.412 e 4.867, no 2º Ofício de Registro de Imóveis de Joinville/SC.

7.1.2.1. Observações sobre o lote: No imóvel existem ocupações indevidas por terceiros. De acordo com o relatório de avaliação, o imóvel abrange uma área maior do que apresenta os registros. Regularização e desocupação por conta do adquirente.

7.2. O leilão deverá ser realizado de forma ON LINE e PRESENCIAL, sendo o leiloeiro o responsável pelo fornecimento do site e local para o dia do fechamento dos lances. O fechamento dos lotes deverá ser de forma simultânea, onde os participantes online podem disputar com os participantes presenciais;

7.2.1. Os lances deverão ser irrevogáveis e irretratáveis, sendo o usuário responsável pelo correto cadastro e pelas ofertas registradas, aceitando as condições de participação, não podendo os lances ser anulados e/ou cancelados;

7.2.2. Os imóveis objetos do Leilão, serão alienados pelo maior lance oferecido, igual ou superior ao valor de avaliação média, e cuja proposta estiver de acordo com as especificações do Edital.

7.3. Sendo a ARREMATACÃO A FORMA DE AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA, não caberá alegação de evicção, sendo exclusiva atribuição dos Arrematantes, Remitentes ou Adjudicantes a prévia verificação da situação dos bens supracitados;

7.4. Poderão participar do Leilão, pessoas físicas e jurídicas, desde que devidamente habilitados no site do leiloeiro. Aqueles que desejarem habilitar-se na modalidade presencial deverão comparecer no endereço do leilão com antecedência de 30 (trinta) minutos para a realização do cadastro/habilitação;

7.5. Será vedada a participação no presente Leilão de Servidor, ocupante de cargo, emprego ou função de direção, chefia, assessoramento ou de confiança da Administração Pública Municipal;

7.6. A forma de pagamento dos lotes poderá ser na condição à vista ou à prazo, conforme disposto Termo de Referência;

7.6.1. O proponente vencedor pagará o Imóvel arrematado em favor do INSTITUTO DE PREVIDÊNCIA SOCIAL DOS SERVIDORES PÚBLICOS DO MUNICÍPIO DE JOINVILLE – IPREVILLE, obrigatoriamente, através de depósito em conta bancária do IPREVILLE;

7.6.2. São imprescindíveis que os Arrematantes identifiquem no comprovante de depósito o(s) imóvel (is) a que se refere(m) o(s) pagamento(s), enviando o comprovante para o leiloeiro em até 48 (quarenta e oito) horas depois de recebido o termo de arrematação fornecido pelo Leiloeiro ao final do Leilão;

7.6.3. São de responsabilidade dos Arrematantes o pagamento da porcentagem de 5% (cinco por cento) diretamente ao Leiloeiro, calculado sobre o valor do arremate, a ser depositada no primeiro dia útil subsequente ao arremate;

7.6.4. A aquisição do imóvel ficará vinculada ao envio do comprovante de depósito;

7.6.5. O imóvel somente será liberado para transferência após o pagamento integral, via depósito em conta bancária, do valor arrematado;

7.6.6. Não será permitida a utilização do F.G.T.S e Títulos da Dívida Pública para nenhuma das condições de pagamento;

7.6.7. Em hipótese alguma serão restituídos os valores pagos pelos imóveis arrematados;

7.7. Prazo e forma de entrega dos bens arrematados:

7.7.1. Após o pagamento integral do lance, para ofertas a vista, o arrematante poderá tomar posse do imóvel;

7.7.2. Para o pagamento parcelado, após o pagamento do valor de entrada (10% do lance total), o arrematante poderá tomar posse do imóvel.

7.8. Endereço para visitação:

7.8.1. Os itens do leilão serão abertos para visitação conforme data estabelecida no edital, sendo em pelo menos 02 (dois) dias úteis antes do certame;

7.8.2. As visitas ocorrerão de segunda a sexta-feira, exceto aos feriados e pontos facultativos, das 8h às 15h no local do imóvel.

7.8.3. Serão permitidas verificações do imóvel somente com agendamento prévio com o Leiloeiro.

7.9. Os demais requisitos serão especificados no Termo de Referência.

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.

8.1. 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.

9.1. Com a presente alienação, busca-se o cumprimento da exigência trazida no § 7º do Art. 67 da [Lei Complementar Nº 571, de 20 de setembro de 2021](#), que determina que o IPREVILLE realize a alienação de todos os imóveis de sua propriedade, que não estiverem sendo utilizados para as atividades fins do instituto em um prazo de 10 (dez) anos;

9.2. Pretende-se também, com a realização de leilão com profissional habilitado, converter os custos gerados pelo bem na captação de recursos financeiros para a alocação em investimentos e pagamento de benefícios previdenciários.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS 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.

10.1. Não há a necessidade de contratações prévias para a execução do leilão para alienação dos imóveis.

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.

11.1. 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.

12.1. Não se vislumbra impacto ambiental para a contratação. No entanto, caso cabível, a contratada deverá observar a destinação adequada dos resíduos decorrentes da 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

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

13.1.1. Identificação de riscos - para a presente contratação, pelas análises realizadas e o histórico de contratações, constatarem-se os seguintes riscos: Leilão deserto, sem interessados;

13.1.2. Análise de riscos - os riscos encontrados possuem como consequência não recebimento dos valores decorrentes da alienação e a continuidade da propriedade dos imóveis pelo IPREVILLE, não gerando rentabilidade;

13.1.3. Avaliação de riscos - do risco encontrado, procedendo à ponderação do impacto e da probabilidade, constatamos que os riscos são classificados como alto;

13.1.4. Tratamento de riscos - com base na análise realizada, esta equipe de planejamento entende que deve-se adotar a conduta de proceder à avaliação criteriosa dos bens, evitando que o valor não seja atrativo para possíveis arrematantes. Além disso, possibilitar melhores condições de pagamento, e promover ampla divulgação.

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

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

14.1. Para proceder à análise da viabilidade da contratação, esta deve atender positivamente os seguintes critérios, observando o disposto nos demais tópicos do Estudo Técnico Preliminar:

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?			N/A.
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		

14.2. Com base neste Estudo Técnico Preliminar, a Equipe de Planejamento declara **viável** a realização de Leilão para alienação de imóveis em propriedade do Instituto de Previdência Social dos Servidores Públicos do Município de Joinville, os quais são denominados Garagem e Usina de Asfalto, nos moldes descritos no presente Estudo Técnico Preliminar, vez que se mostrou a solução técnica e economicamente mais adequada à necessidade da Administração e fundamentadamente atende ao interesse público.



Documento assinado eletronicamente por **Priscila Wandersee de Souza, Servidor(a) Público(a)**, em 26/11/2024, às 09:59, 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 **Felipe Rafael Popovicz, Gerente**, em 26/11/2024, às 11:50, 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 **Guilherme Machado Casali, Diretor (a) Presidente**, em 26/11/2024, às 12:03, 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 **0023674311** e o código CRC **E6209D0A**.

Rua Otto Boehm, 442 - Bairro Centro - CEP 89201-700 - Joinville - SC - www.joinville.sc.gov.br