ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES – ETP

ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, LOTES URBANOS LOCAIS, DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SANTA HELENA, PARANÁ, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 3.361/2025, QUE AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO.

1. UNIDADE REQUISITANTE

Secretaria Municipal de Administração.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Lei Federal nº 14.133, inciso I, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso I do art. 4º

A alienação das referidas parcelas de solo atende ao interesse público ao mitigar a existência de vazios urbanos em regiões já dotadas de infraestrutura consolidada, promovendo a efetiva função social da propriedade. A transferência desses ativos para a iniciativa privada atua como vetor de desenvolvimento local, estimulando a ocupação ordenada, o adensamento construtivo e o fomento à cadeia da construção civil.

Em 17 de abril de 2026, foi realizado a “ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS, LOTES URBANOS LOCAIS, DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE SANTA HELENA, PARANÁ, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 3.361/2025, QUE AUTORIZA A DESAFETAÇÃO E ALIENAÇÃO DE BENS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO”, Leilão Presencial nº001/2026, Processo Administrativo nº34/2026.

Dentre os bens imóveis pertencentes ao Município de Santa Helens, incluídos no Leilão 001/2026, identificam-se, oito terrenos, os quais foram devidamente avaliados por empresa especializada contratada para esse fim, com vistas à apuração de seus respectivos valores de mercado. As referidas avaliações foram homologadas por meio de Decreto Municipal, conforme segue:

1. Matrícula nº16.069, Lote nº20, Quadra nº4, situado na Rua Mato Grosso, com área total de 600m², avaliado em R$ 398.000,00 (trezentos e noventa e oito mil reais). Decreto Municipal nº561/2025;
2. Matrícula nº 7.670, Lote nº 7, Quadra nº 45, situado na Avenida Rio Grande do Sul esquina com Rua Belo horizonte, com área total de 600m², avaliado em R$355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 562/2025;
3. Matrícula nº 20.035, Lote nº 11, Quadra nº 41, situado na Avenida Rio Grande do Sul, com área total de 600m², avaliado em R$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais). Decreto Municipal nº 563/2025;
4. Matrícula nº 20.036, Lote nº 12, Quadra nº 41, situado na Rua Belo Horizonte, com área total de 600m², avaliado em R$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 564/2025;
5. Matrícula nº 11.429, Lote nº 2, Quadra nº 159, situado na Rua Vereador José Biesdorf, com área total de 600m², avaliado em R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 565/2025;
6. Matrícula nº 12.384, Lote nº 11, Quadra nº 146, situado na Rua Rio de Janeiro esquina com Rua Manaus, com área total de 600m², avaliado em R$ 296.000,00 (duzentos e noventa e seis mil reais). Decreto Municipal nº 566/2025;
7. Matrícula nº 11.334, Lote nº 8, Quadra nº 135, situado na Avenida Brasil, com área total de 600m², avaliado em R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 569/2025;
8. Matrícula nº 7.943, Lote nº 18, Quadra nº 104, situado na Rua Minas Gerais, com área total de 600m², avaliado em R$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais). Decreto Municipal nº 571/2025;

Na data da alienação dos terrenos acima mencionados, o procedimento licitatório foi realizado na modalidade leilão, na forma presencial, adotando-se o critério de julgamento de maior lance, nos termos da Lei Federal nº 14.133/2021. A adoção da forma presencial foi justificada pela impossibilidade

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

de realização do certame por meio eletrônico, tendo em vista que, naquele momento, o sistema Compras.gov.br, utilizado pelo Município como plataforma de disputas eletrônicas, não disponibilizava a funcionalidade específica para a modalidade leilão. Dessa forma, diante da limitação operacional da plataforma, a Administração Municipal fundamentou a escolha pela realização do procedimento na forma presencial, conforme justificativa apresentada no respectivo processo administrativo.

A Lei Municipal nº 3.361/2025 autorizou a desafetação e alienação de dez imóveis de propriedade do Município de Santa Helena/PR. Entretanto, desse total, apenas oito imóveis foram incluídos no Leilão Presencial nº 001/2026, tendo em vista que os outros dois terrenos foram reservados para viabilizar uma parceria com o Governo do Estado do Paraná, destinada à construção de uma nova unidade do Centro de Referência Especializado de Assistência Social (CREAS), razão pela qual não integraram o referido procedimento licitatório.

Quanto ao resultado do certame, registra-se que, dos oito imóveis inicialmente disponibilizados para alienação, apenas o Item nº 02 foi efetivamente arrematado, correspondente ao imóvel de Matrícula nº 7.670, Lote nº 07, Quadra nº 45, situado na Avenida Rio Grande do Sul, esquina com a Rua Belo Horizonte, com área total de 600 m² (seiscentos metros quadrados), avaliado em R$355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais), conforme Decreto Municipal nº 562/2025, tendo sido alienado pelo valor de R$ 355.000,00 (trezentos e cinquenta e cinco mil reais), correspondente ao valor da avaliação inicial.

Por sua vez, o Item nº 06, referente ao imóvel de Matrícula nº 12.384, Lote nº 11, Quadra nº 146, situado na Rua Rio de Janeiro, esquina com a Rua Manaus, foi retirado do certame em razão de interesse público superveniente, conforme solicitação formalizada pela Secretaria Municipal de Administração por meio do Memorando nº 1837/2026, de 15 de abril de 2026. A medida foi fundamentada na necessidade de resguardar o interesse da Administração Municipal quanto à adequada gestão do patrimônio público. Em decorrência dessa solicitação, foi formalizada, na mesma data, a revogação parcial do Leilão Presencial nº 001/2026, vinculado ao Processo Administrativo nº 34/2026, exclusivamente em relação ao referido item, mediante a emissão do respectivo Termo de Revogação Parcial.

Quanto aos seis imóveis restantes, correspondentes aos Itens nº 01, 03, 04, 05, 07 e 08, não houve apresentação de propostas, sendo os respectivos itens declarados desertos.

Dessa forma, dos dez imóveis cuja alienação foi autorizada pela Lei Municipal nº 3.361/2025, dois não foram incluídos no procedimento licitatório, um foi retirado mediante revogação parcial, seis não receberam propostas e apenas um foi efetivamente alienado. Assim, nove imóveis permaneceram sob a titularidade do Município, sendo seis deles objeto do leilão sem êxito na alienação, um retirado do certame e dois que não integraram o procedimento licitatório.

Considerando o resultado do Leilão Presencial nº 001/2026, a Administração Municipal dará prosseguimento à tentativa de alienação dos imóveis remanescentes, mediante a instauração de novo procedimento licitatório, contemplando exclusivamente os Itens nº 01, 03, 04, 05, 07 e 08, que não receberam propostas no certame anterior.

Diferentemente do procedimento anterior, realizado na forma presencial em razão das limitações operacionais da plataforma então utilizada, o novo leilão será realizado na forma eletrônica, tendo em vista que o Município passou a utilizar o sistema E-licita, da empresa IPM Sistemas, que disponibiliza a funcionalidade necessária à realização de disputas na modalidade leilão. Dessa forma, a adoção da forma eletrônica permitirá a realização do certame em ambiente digital, em consonância com a preferência estabelecida pela Lei Federal nº 14.133/2021, favorecendo a ampliação da competitividade, a participação de interessados e a transparência do procedimento licitatório.

Ressalta-se que, para a realização do novo procedimento licitatório, serão mantidos os valores de avaliação anteriormente estabelecidos para os respectivos imóveis, os quais foram apurados por empresa especializada contratada para essa finalidade e devidamente homologados por meio dos Decretos Municipais nº 561/2025, 563/2025, 564/2025, 565/2025, 569/2025 e 571/2025. Dessa forma, os valores constantes das avaliações anteriores serão adotados como valores mínimos para os lances iniciais do novo leilão, considerando que os imóveis permanecem com as mesmas características e condições que fundamentaram as avaliações originais, desde que confirmada a atualidade dos valores em relação às condições de mercado.

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

Assim, o novo processo de alienação dos terrenos possuirá os seguintes itens:

1. Matrícula nº16.069, Lote nº20, Quadra nº4, situado na Rua Mato Grosso, com área total de 600m², avaliado em R$ 398.000,00 (trezentos e noventa e oito mil reais). Decreto Municipal nº561/2025;
2. Matrícula nº 20.035, Lote nº 11, Quadra nº 41, situado na Avenida Rio Grande do Sul, com área total de 600m², avaliado em R$ 510.000,00 (quinhentos e dez mil reais). Decreto Municipal nº 563/2025;
3. Matrícula nº 20.036, Lote nº 12, Quadra nº 41, situado na Rua Belo Horizonte, com área total de 600m², avaliado em R$ 345.000,00 (trezentos e quarenta e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 564/2025;
4. Matrícula nº 11.429, Lote nº 2, Quadra nº 159, situado na Rua Vereador José Biesdorf, com área total de 600m², avaliado em R$ 295.000,00 (duzentos e noventa e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 565/2025;
5. Matrícula nº 11.334, Lote nº 8, Quadra nº 135, situado na Avenida Brasil, com área total de 600m², avaliado em R$ 475.000,00 (quatrocentos e setenta e cinco mil reais). Decreto Municipal nº 569/2025;
6. Matrícula nº 7.943, Lote nº 18, Quadra nº 104, situado na Rua Minas Gerais, com área total de 600m², avaliado em R$ 352.000,00 (trezentos e cinquenta e dois mil reais). Decreto Municipal nº 571/2025;

A medida objetiva promover o aproveitamento adequado do patrimônio público, fomentando a atividade econômica local, atraindo investimentos, gerando emprego e incrementando a receita pública municipal.

Cumpre destacar que os imóveis em questão atualmente não possuem utilidade para o Município, estando ociosos e sem destinação específica, implicando em despesas mensais com manutenção e risco de invasão, o que justifica a necessidade de sua alienação.

Com efeito, a manutenção de bens sem utilidade gera custos indiretos para a Administração Pública, como segurança, conservação e eventual responsabilização civil.

Assim, ao promover a transferência desses ativos para a iniciativa privada, permitir-se-á a ampliação da atividade econômica, o desenvolvimento urbano e a valorização das regiões envolvidas, em consonância com a estratégia de crescimento ordenado do Município de Santa Helena.

Ademais, a alienação desses bens atende aos princípios da eficiência e da função social da propriedade, previstos no art. 37 da Constituição Federal, garantindo que os imóveis cumpram sua finalidade econômica e social.

Os recursos provenientes da venda dos terrenos serão revertidos prioritariamente para investimentos na melhoria da infraestrutura urbana, beneficiando diretamente a população santa-helenense.

Conforme o art. 76, inciso I, da Lei nº 14.133/2021, o leilão é a modalidade de licitação adequada para a alienação de bens móveis e imóveis de propriedade do município, justificando assim, tal medida legal, legítima e vantajosa à Administração, assegurando a devida transparência e a ampla concorrência no processo de alienação dos bens públicos.

A administração municipal pretende alienar lotes de sua propriedade, que foram organizados e catálogados conforme os itens que compõe a tabela de itens deste Estudo Ténico Preliminar. Para maiores informações sobre os lotes, bem como fotos, localização exata, tamanho e outros, podem ser verificadas no ANEXO II. O link incluso abaixo de cada item redireciona para a página da CTMGEO Santa Helena que mostra a imagem de satélite, divisas e informações sobre o lote referente ao item.

3. DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO

Lei Federal nº 14.133, inciso II, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso IX do art. 4º

PPA - Lei 3.374/2025 de 16/12/2025;
LDO – Lei 3.329 de 17/07/2025, alterada pela lei 3.367/2025 de 01/12/2025;
LOA – Lei 3.373/2025 de 15/12/2025;

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

PCA – Memorando 738/2026 – Inclusão de itens PCA/2026.

Lei Federal nº 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos;

Lei Municipal nº 3.361/2025 - Autoriza a desafetação e alienação de bens imóveis de propriedade do Município de Santa Helena, Estado do Paraná.

4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Lei Federal nº 14.133, inciso V, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso III do art. 4º

Para a consecução do efetivo levantamento de mercado no contexto de alienação de bens imóveis, a metodologia difere da tradicional pesquisa de preços adotada para aquisições. Neste escopo, a prospecção mercadológica consolida-se por meio da aferição fidedigna do valor de mercado das áreas a serem leiloadas, garantindo que a Administração oferte os ativos em estrita consonância com a realidade imobiliária local. Para assegurar a lisura e a precisão dessa etapa, os valores estipulados para os lotes foram rigorosamente fundamentados em laudos de avaliação elaborados por empresa especializada e profissionais devidamente certificados. Essa providência técnica captura a dinâmica atual de oferta e demanda do mercado imobiliário do município, estabelecendo o lance mínimo de forma justa, transparente e em conformidade com as exigências de avaliação prévia dispostas no artigo 76 da Lei nº 14.133/2021.

O levantamento mercadológico, assim materializado, demonstra que os laudos refletem não apenas as características intrínsecas de cada lote, como metragem e localização, mas também o contexto urbanístico e a infraestrutura disponível no entorno. Contudo, ao analisar os valores de avaliação, constata-se que o montante para arrematação dos imóveis atinge patamares financeiros expressivos. Diante dessa materialidade, a estipulação de pagamento exclusivamente à vista poderia atuar como uma severa barreira restritiva à participação de potenciais interessados, reduzindo drasticamente o universo de licitantes e elevando o risco de deserção do certame.

Nesse sentido, a modelagem da licitação exige estratégias que compatibilizem a proteção ao patrimônio público com a viabilidade econômica para os licitantes. Por conseguinte, optou-se por prever formas de pagamento alternativas, admitindo o parcelamento do valor da arrematação, conforme detalhado nas condições deste Estudo. Essa flexibilização justifica-se pela necessidade de ampliar a competitividade do leilão, democratizando o acesso de pessoas físicas e jurídicas ao certame e maximizando as chances de êxito na conversão dos ativos.

Os arquivos contidos no ANEXO III deste estudo correspondem aos estudos e avaliações realizados para cada um dos lotes no intuito de esclarecer as características de cada um, além de precificar os imóveis conforme a realidade de mercado através de profissional habilitado.

A alienação dos bens imóveis será realizada por meio da modalidade leilão, na forma eletrônica, adotando-se o critério de julgamento de maior lance, nos termos do art. 6º, inciso XL, e do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021. A modalidade adotada decorre da natureza do objeto, que consiste na alienação de bens imóveis integrantes do patrimônio público municipal. A realização do procedimento na forma eletrônica encontra amparo no art. 17, § 2º, e no art. 31, § 2º, inciso IV, da referida Lei, em consonância com a preferência legal pela utilização de meios eletrônicos nos procedimentos licitatórios. Para tanto, será utilizado o sistema E-Licita, da empresa IPM Sistemas, atualmente adotado pelo Município, visando assegurar maior publicidade, transparência, competitividade e ampliação da participação de interessados no certame.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Lei Federal nº 14.133, inciso VII, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso IV do art. 4º

A Administração Municipal elencou imóveis de propriedade do Município que atualmente não representam localidades estratégicas para empreendimentos ou edificaçãoes públicas. Com o intuíto de promover o desenvolvimento urbano, a utilização e aproveitamento da área urbana, optou-se pela alienação dos terrenos.

Foram reunidos os documentos referentes a cada um dos lotes, características localização, tamanho e, atrvés de avaliador de imóveis certificado contratado, foram avaliados e precificados os lotes conforme consta no ANEXO III deste estudo.

VISTORIA TÉCNICA

Os imóveis estarão à disposição para vistoria e análise, devendo ser solicitado e agendada

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

pela Secretaria Municipal de Administração.

A vistoria poderá ser realizada durante o período de distribuição do edital, mediante a agendamento.

O imóvel será leiloado **"no estado em que se encontra".**

Cabe ao interessado **avaliar previamente** as condições do bem.

A Administração Municipal não é obrigada a conduzir visitas.

PARTICIPAÇÃO

Poderão participar do presente Leilão pessoas físicas maiores de 18 (dezoito) anos ou jurídicas inscritas nos órgãos competentes, desde que apresentem a documentação de credenciamento exigida.

Não poderão participar do Leilão, pessoas físicas ou jurídicas que:

- Tenham sido declaradas inidôneas para licitar ou contratar com qualquer órgão ou entidade da Administração Pública Direta ou Indireta, federal, estadual ou municipal;
- Encontra-se sob falência ou concordata, concurso de credores, dissolução ou liquidação, salvo as empresas que estejam em recuperação judicial com apresentação do Plano de Recuperação já homologado pelo Juízo competente e em pleno vigor;
- Licitantes que se apresentem constituídas na forma de empresa em consórcio.
- Funcionários Públicos Municipais que compõe a Comissão Especial de Avaliação de Bens Móveis, membros da Comissão Permanente de Licitação e Leiloeiro;
- Aqueles que deixarem de apresentar a documentação necessária ao credenciamento.

A participação em nome de terceiros somente será aceita mediante a apresentação da Carta de Autorização de Participação, ou Procuração, com assinatura reconhecida em cartório, devidamente redigida e do qual constem poderes específicos para apresentar documentos, negociar preço, interpor recursos e desistir de sua interpolação e praticar todos os demais atos pertinentes ao leilão, acompanhado do correspondente documento que comprove os poderes do mandante para a outorga, além de cópia autenticada dos documentos (CPF e RG) dos subscritores da carta.

Os credenciados obrigam-se a acatar de forma integral as normas e condições do Leilão estabelecidas neste instrumento.

Considerando que o leilão será realizado através da plataforma virtual do eLicita, para efetiva participação, oferta de propostas e lances, os interessados deverão realizar o cadastro prévio na plataforma.

CADASTRO NO SISTEMA (e-Licita)

Para facilitar o acesso a informação e orientar o cadastro dos interessados no sistema de disputa, está disponibilizado através do link abaixo um caderno de orientações contendo o passo a passo para o cadastro:

- https://upload.santahelena.pr.gov.br/index.php/s/qgkQYCKBeb2bMBC

CREDENCIAMENTO

Os participantes deverão realizar o upload dos documentos exigidos para credenciamento, previamente a abertura do certame. Os arquivos deverão ser anexados e vinculados na plataforma eLicita, de modo que estejam disponíveis ao Leiloeiro ao final da etapa de lances, para emissão dos demais documentos.

Deverão ser anexado ao menos: Cópia do documento de identificação da pessoa física, ou jurídica, juntamente com declaração contendo os dados de para cadastro conforme modelo disponibilizado junto ao termo de referência.

SESSÃO DE LANCES

O leiloeiro dará início aos trabalhos, no dia e horários estipulados, independentemente da quantidade de participantes credenciados .

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

Os participantes, devidamente credenciados, **poderão efetuar lances somente para os lotes que registraram proposta no sistema de disputa previamente a data da sessão**, a partir do preço mínimo de avaliação definido pela comissão. Será considerado vencedor o licitante que registrar a maior oferta aceita pelo leiloeiro, desde que satisfaça as condições estabelecidas.

Na sucessão de lances, o valor **mínimo não poderá ser inferior estabelecido**, sendo que o leiloeiro definirá o valor de incremento para majoração dos lances. A sessão de lances deverá permitir a oferta de lances intermediários.

HABILITAÇÃO

Encerranda a sessão de disputa do leilão, serão verificados os documentos de identificação e/ou habilitação conforme disciplinado em edital. O Leiloeiro poderá solicitar o envio de documentos através da abertura de prazo no sistema de disputa. Caso a documentação exigida não seja apresentada a proposta será inabilitada, cabível a aplicação de multas e sanções ao licitante inabilitado.

Posteriormente serão declarados os vencedores dos lotes e emitidos os Termos de Arrematantes, juntamente com a DAM (documento de arrecadação municipal) da guia de pagamento referente ao valor do sinal (1%) para cada lote arrematado. Estes documentos serão emitidos, disponibilizados junto aos anexos do processo e enviados aos arrematantes através do contato indicado na declaração com os dados de cadastro (e-mail ou whatsapp).

No prazo de 24h (vinte e quatro horas) após o envio dos documentos os arrematantes deverão realizar o pagamento do sinal, conforme a DAM e anexar ao sistema de disputa o termo devidamente assinado, juntamente com o comprovante de pagamento do sinal.

Todos os documentos que exigirem assinatura deverão ser assinados de forma eletrônica. Não serão aceitos documentos assinados manualmente e digitalizados. Somente serão consideradas válidas as assinaturas verificáveis. Caso o licitante não possua provedor específico para assinatura eletrônica poderá utilizar o sistema do gov.br: https://www.gov.br/governodigital/pt-br/identidade/assinatura-eletronica .

Caso o arrematante não realize o envio dos documentos solicitados, não realize a assinatura do termo ou não efetue o pagamento da DAM, a proposta será inabilitada, cabível aplicação de multas e sanções. Sendo convocado o licitante remanescente pelo valor do último lance válido.

A ata da sessão do leilão será emitida via sistema com o registro dos lances e comunicação da plataforma de disputa.

CONDIÇÕES DE ALIENAÇÃO

Após a homologação do leilão, serão lavrados os contratos de alienação de bem em favor dos arrematantes que efetuarem o pagamento do sinal conforme previsto.

Caso o arrematante não efetue o pagamento no prazo determinado perderá o direito a alienação do bem, sendo convocado como novo arrematante o detentor da segunda melhor proposta.

Os remanescentes serão convocados via ofício pelo Departamento de Licitações e Contratos e deverão proceder com o pagamento do sinal nas condições e prazos previstos.

Após a emissão do Contrato, os arrematantes terão o prazo de até 5 (cinco) dias úteis para assinatura do instrumento.

A guia destinada ao pagamento do sinal de entrada será emitida imediatamente após o encerramento da sessão pública e entregue ao respectivo arrematante na mesma ocasião.

As guias para pagamento do valor correspondente ao lance serão encaminhadas aos respectivos arrematantes por servidor público devidamente designado pela Secretaria Municipal de Administração, o qual será formalmente responsável pela emissão, envio e acompanhamento dos pagamentos.

Sempre que o pagamento de alguma guia for efetivado, será de responsabilidade do arrematante enviar o comprovante de pagamento a fiscal de contrato.

Fica designada como Fiscal de Contrato, a servidora Sueli Jacomini, a qual pode ser contatada

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

pelo e-mail: sueli.jacomini@santahelena.pr.gov.br

Os terrenos leiloados serão entregues no estado e condições em que se encontram, não cabendo ao Município de Santa Helena/PR responsabilidade por qualquer modificação ou alteração que venha a ser constatada na constituição ou composição dos bens licitados, pressupondo, no oferecimento de lance, o conhecimento das características, localização e situações dos bens, ou o risco consciente do arrematante, não aceitando a respeito delas qualquer reclamação posterior, quanto às suas qualidades intrínsecas ou extrínsecas, procedência ou especificação.

PRAZOS E PROCEDIMENTOS

As formas de pagamento ofertadas estão definidas na Lei Municipal nº 3361/2025, podendo ocorrer de duas formas, à escolha do arrematante, compreendendo pagamento em parcela única ou Pagamento Parcelado, nas seguintes condições:

Pagamento em parcela única:

Pagamento em parcela única, por meio de Documento de Arrecadação Municipal - DAM, a ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis, após a homologação do processo licitatório.

Pagamento parcelado:

Pagamento parcelado, a ser realizado em 04 pagamentos, nas seguintes condições:

a) Parcela 01: pagamento de 50% (cinquenta por cento) do lance arrematado, por meio de Documento de Arrecadação Municipal (DAM), a ser efetuado em até 10 (dez) dias úteis após a homologação do processo licitatório;

b) Parcelas 02, 03 e 04: corresponderão ao saldo restante de 50% (cinquenta por cento) do lance arrematado, divididas em partes iguais, com vencimento em 120, 240 e 360 dias após a homologação do leilão, respectivamente, atualizadas de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), acumulado entre a data de homologação do leilão e o vencimento de cada parcela, por meio de Documento de Arrecadação Municipal - DAM.

Sinal de entrada

Em complemento as condições de pagamento estabelecidas na Lei municipal, buscando a garantia de compromisso com a compra do bem e buscando evitar a desistência após a arrematação, será fixado pagamento de sinal de entrada sobre o valor arrematado.

O percentual do sinal de entrada será de 1% sobre o lance de arrematação de cada lote.

A guia destinada ao pagamento do sinal de entrada será emitida imediatamente após o encerramento da sessão pública e entregue ao respectivo arrematante na mesma ocasião.

O prazo para pagamento do sinal de entrada será de 24 horas após emissão da Guia.

No caso de **pagamento em parcela única**, o valor do sinal será abatido da guia de quitação emitida para o pagamento do saldo do lance.

No caso de **pagamento parcelado**, o valor do sinal será descontado exclusivamente da **Parcela 01**, correspondente aos 50% iniciais do lance arrematado.

Escolha da forma de pagamento

A escolha quanto a forma de pagamento, seja em pagamento único ou parcelado em quatro pagamentos, deverá ser realizada pelo comprador logo após o ato da arrematação, para assinatura do "Termo de Arrematante" sendo irrevogável e insuscetível de alteração após sua definição.

Abaixo, quadro resumo quanto aos procedimentos e prazos:

PAGAMENTO EM PARCELA ÚNICA		
ETAPA	**DESCRIÇÃO**	**PRAZO**
1º passo	Definição do valor final de arrematação do terreno.	Durante a sessão do leilão.
2º passo	Pagamento do sinal correspondente a **1% sobre o valor do lance final de arrematação**, por meio de emissão do Documento de	Pagamento em até 24 horas após a sessão do leilão

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

	Arrecadação Municipal (DAM).	
3º passo	Pagamento do valor final de arrematação, **deduzido o valor de 1% referente ao sinal de entrada**, por meio de DAM.	Pagamento em até 10 dias úteis após a homologação do processo licitatório

PAGAMENTO PARCELADO		
ETAPA	**DESCRIÇÃO**	**PRAZO**
1º passo	Definição do valor final de arrematação do terreno.	Durante a sessão do leilão.
2º passo	Pagamento do sinal correspondente a **1% sobre o valor do lance final de arrematação**, por meio de emissão do Documento de Arrecadação Municipal (DAM).	Pagamento em até 24 horas após a sessão do leilão
3º passo	**Parcela 1:** pagamento de 50% do valor final de arrematação, deduzindo-se exclusivamente nesta parcela o valor pago a título de sinal (1%). **Parcelas 2, 3 e 4:** o saldo remanescente após o pagamento da Parcela 1 será dividido em três parcelas iguais, devidamente atualizadas.	**Parcela 1:** pagamento em até 10 dias úteis após homologação doprocesso. **Parcela 2:** pagamento em até 120 dias após a homologação. **Parcela 3:** pagamento em até 240 dias após a homologação. **Parcela 4:** pagamento em até 360 dias após a homologação.

Atualizações do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC)

As Parcelas 02, 03 e 04 serão atualizadas monetariamente com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), considerando o período entre a data da homologação do leilão e a data de vencimento de cada parcela.

Exemplo: **2ª parcela**: data da homologação +120 dias; **3ª parcela**: data da homologação + 240 dias e **4ª parcela**: data da homologação + 360 dias.

Ou seja, o valor corrigido de cada parcela será calculado aplicando-se os índices mensais de inflação de forma acumulada sobre o valor nominal da parcela. Caso o arrematante opte por quitação antecipada de qualquer parcela, a atualização monetária será calculada até a data de emissão do respectivo DAM.

Forma de cálculo do INPC

1. **Valor da parcela:** identifica-se o valor nominal da parcela, correspondente ao saldo restante após o pagamento da Parcela 01.
2. **Levantamento do INPC:** verifica-se a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC), divulgado mensalmente pelo IBGE, no período entre a **homologação do leilão** e o **vencimento de cada parcela**.
3. **Cálculo acumulado:** aplica-se a variação de cada mês de forma acumulativa, considerando que cada índice influencia no valor do mês seguinte.
4. **Valor atualizado:** multiplica-se o valor nominal da parcela pelo fator acumulado para obter o valor corrigido a ser pago.
5. **Observação:** Em caso de pagamento antecipado, a atualização será feita apenas até a data do pagamento, garantindo que o arrematante pague o valor atualizado corretamente.

Na hipótese de quitação antecipada das parcelas 02, 03 e 04, previstas no Art. 3º, inciso II, alínea b, o valor da parcela será corrigido de acordo com a variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor (INPC) divulgado mensalmente pelo IBGE, considerando o período entre a data da

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

homologação do leilão e a data de emissão do Documento de Arrecadação Municipal (DAM) referente ao vencimento de cada parcela.

Ou seja, no caso de quitação antecipada, a correção monetária será calculada apenas até a data do pagamento, de forma que o valor pago reflita corretamente a inflação acumulada até o momento da quitação, sem considerar o período restante até o vencimento original da parcela.

Exemplificando hipoteticamente, caso uma parcela tenha vencimento previsto para 120 dias após a homologação, mas o arrematante opte por pagar antecipadamente no 90º dia, a correção monetária será aplicada apenas até o 90º dia, garantindo que o valor pago reflita corretamente a inflação acumulada até o momento da quitação.

Inadimplência e multas

O inadimplemento das obrigações de pagamento implicará em multa penal de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, sem prejuízo da atualização do valor de acordo com o previsto no Código Tributário Municipal.

Na hipótese de inadimplência superior a 30 dias após o vencimento, fica automaticamente rescindido o contrato/termo de arrematação, aplicando-se multa de 10% (dez por cento) sobre o valor total do arremate, sendo o saldo remanescente, se houver devolvido, ao arrematante, sem prejuízo das demais sanções estabelecidas na Lei Federal nº 14.133/2021.

Eventuais valores pagos que não forem retidos a título de multa ou penalidade serão devolvidos ao arrematante, tudo após a efetiva tramitação do competente Processo Administrativo de Responsabilização.

Na hipótese prevista acima, fica autorizada a convocação do segundo classificado no leilão para, querendo, adquirir o bem, respeitado o valor do seu lance.

Não se aplicam às alienações realizadas com fundamento nesta Lei nenhuma das modalidades de parcelamento previstas no Código Tributário Municipal.

Caso o arrematante não efetue o pagamento dentro do prazo, perderá o direito de alienação e será submetido a processo administrativo para aplicação das sanções previstas.

Os prazos previstos para pagamento da guia referente ao sinal e a emissão do contrato são improrrogáveis.

A escritura pública de compra e venda será lavrada após a quitação da arrematação, mediante a comprovação do pagamento de todas as despesas relativas à escrituração, impostos, custas e demais atos necessários para transmissão da propriedade do imóvel, os quais correrão exclusivamente à conta do arrematante.

A utilização do bem imóvel, seja para transferência de propriedade, locação, construção ou execução de qualquer obra de edificação, somente será permitida após a quitação integral de todas as parcelas previstas no pagamento do lance arrematado. Além disso, a emissão da respectiva escritura pública de compra e venda deve estar formalmente concluída. Até que essas condições sejam atendidas, o arrematante não poderá reivindicar direitos sobre o imóvel, nem realizar qualquer alteração ou ocupação, garantindo a segurança jurídica do procedimento de alienação e a preservação do patrimônio público.

6. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES E VALORES PARA A CONTRATAÇÃO

Lei Federal nº 14.133, inciso IV, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso V do art. 4º
Lei Federal nº 14.133, inciso VI, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso VI do art. 4º

O valor estimado inicial do Leilão é de **R$ 2.375.000,00 (dois milhões, trezentos e setenta e cinco mil reais).**

ITEM	UNID.	QTD	ESPECIFICAÇÃO	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Unid.		Matrícula nº 16.069, Lote nº20, Quadra nº4, situado na Rua Mato Grosso, com área total de 600m²	R$398.000,00	R$398.000,00
2	Unid.		Matrícula nº 20.035, Lote nº 11, Quadra nº 41, situado na Avenida Rio	R$510.000,00	R$510.000,00

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

			Grande do Sul, com área total de 600m²		
3	Unid.		Matrícula nº 20.036, Lote nº 12, Quadra nº 41, situado na Rua Belo Horizonte, com área total de 600m²	R$ 345.000,00	R$ 345.000,00
4	Unid.		Matrícula nº 11.429, Lote nº 2, Quadra nº 159, situado na Rua Vereador José Biesdorf, com área total de 600m²	R$ 295.000,00	R$ 295.000,00
5	Unid.		Matrícula nº 11.334, Lote nº 8, Quadra nº 135, situado na Avenida Brasil, com área total de 600m²	R$ 475.000,00	R$ 475.000,00
6	Unid.		Matrícula nº 7.943, Lote nº 18, Quadra nº 104, situado na Rua Minas Gerais, com área total de 600m²	R$ 352.000,00	R$ 352.000,00
VALOR TOTAL				R$2.375.000,00	

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Lei Federal nº 14.133, inciso III, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso II do art. 4º

A contratação acontecerá na modalidade de **Leilão Eletrônico**, tipo MAIOR LANCE POR ITEM, pelo modo de disputa **"ABERTO"** com fundamento no art. nº 61 do Decreto Municipal n° 97/2023, conforme a seguir transcrito:

> ***Art. 61.*** *Leilão é a modalidade de licitação para alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos a quem oferecer o maior lance.*

Para movimentação do processo poderá ser indicada a dotação da Secretaria Municipal de Planejamento e Engenharia, Ref. 608. O mesmo é apenas uma mera indicação para seguimento do processo, não vai ter despesa gerada.

O acompanhamento da retirada dos bens será feito pelo Fiscal de Contrato, devidamente designado.

Qualquer problema relacionado à execução contratual deverá ser imediatamente notificada a contratada pelos fiscais do contrato para as providências cabíveis.

Eventuais intercorrências e ações de contorno estão elencadas no Anexo I - Análise de Riscos.

8. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Lei Federal nº 14.133, inciso VIII, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso VII do art. 4º

Considerando o objeto do processo e as peculiaridades e características dos imóveis, bem como um dos objetivos do certame em possibilitar a participação de maior número de participantes, a alienação ocorrerá po ITEM.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Lei Federal nº 14.133, inciso XI, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso VIII do art. 4º

A equipe declara que não há contratação correlata para essa finalidade, especificamente no que diz respeito a processos similares realizados por outras Secretarias.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

Lei Federal nº 14.133, inciso IX, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso X do art. 4º

A realização de leilão de terrenos pelo município visa alcançar uma série de resultados estratégicos, administrativos e financeiros, contribuindo diretamente para a eficiência da gestão

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

patrimonial e para o atendimento do interesse público. Trata-se de um instrumento legítimo, transparente e amplamente utilizado pela Administração Pública para a alienação de bens imóveis que não possuem mais destinação pública específica, mas que ainda apresentam valor econômico e potencial de aproveitamento por terceiros.

O leilão irá proporcionar uma forma regular, ética e pública de alienar bens patrimoniais, observando os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência. Ao promover a alienação de terrenos ociosos ou subutilizados, o município evita a depreciação patrimonial, reduz custos relacionados à manutenção, vigilância e gestão desses bens e mitiga riscos como ocupações irregulares ou degradação ambiental.

Além disso, a alienação possibilita a liberação de áreas e ativos improdutivos, permitindo ao município concentrar esforços e recursos na gestão de bens efetivamente necessários às políticas públicas. Sob a ótica do desenvolvimento urbano e econômico, os terrenos alienados podem ser incorporados à iniciativa privada, favorecendo novos investimentos, geração de empregos, expansão imobiliária regular e incremento da arrecadação futura por meio de tributos como IPTU e ITBI.

Outro benefício relevante é a arrecadação de recursos financeiros imediatos, que pode ser revertida para investimentos em áreas prioritárias, tais como infraestrutura, saúde, educação, mobilidade urbana, manutenção de serviços públicos ou melhoria dos próprios ativos municipais. Dessa forma, o leilão contribui para o equilíbrio fiscal e para a utilização racional dos recursos públicos.

Por fim, ao adotar o leilão como modalidade de alienação, o município assegura ampla concorrência e obtenção do melhor valor possível, uma vez que o procedimento estimula a competição entre os interessados, resultando em maior transparência e economicidade para a Administração.

11. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO

Lei Federal nº 14.133, inciso X, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso XI do art. 4º

Será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Admininistração as seguintes providências:

- Organizar e dispor os terrenos de forma a viabilizar a visita técnica aos interessados;
- Entregar o objeto deste estudo técnico preliminar nas condições avençadas.
- Designar servidores como Fiscais de Contrato para acompanhar e fiscalizar a execução contratual;
- Permitir o livre acesso dos empregados da ARREMATANTE às dependências do MUNICÍPIO para tratar de assuntos pertinentes à execução do objeto;
- Proporcionar as condições necessárias ao bom andamento da entrega do objeto em questão.

12. 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

Lei Federal nº 14.133, inciso XII, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso XII do art. 4º

A licitação sustentável é uma solução para integrar considerações ambientais e sociais em todos os estágios do processo da compra e contratação dos agentes públicos (de governo) com o objetivo de reduzir impactos à saúde humana, ao meio ambiente e aos direitos humanos. A licitação sustentável permite o atendimento das necessidades específicas dos consumidores finais por meio da compra do produto que oferece o maior número de benefícios para o ambiente e a sociedade. A licitação sustentável é também conhecida como compras públicas sustentáveis, eco aquisição, compras verdes, compra ambientalmente amigável e licitação positiva

Portanto, licitação sustentável é a licitação que integra considerações socioambientais em todas as suas fases, com o objetivo de reduzir impactos negativos sobre o meio ambiente e, via de consequência, aos direitos humanos. (Guia Nacional de Contratações Sustentáveis). 3ª. Ed. DF: 2020).

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

Para o processo em questão não haverá aquisição de produtos e descarte de materiais. O leilão de bem imóveis gera receita e representa uma estratégia eficiente de gestão de recursos.

Terrenos abandonados ou sem destinação adequada podem ocasionar diversos impactos ambientais negativos ao município, como o acúmulo irregular de resíduos e entulhos, a proliferação de vetores de doenças, o aumento do risco de incêndios em razão do crescimento desordenado da vegetação, além da degradação paisagística e de problemas relacionados à drenagem urbana. Nesse contexto, o leilão desses imóveis contribui para a mitigação de tais impactos, ao promover sua ocupação e manutenção adequadas, reduzir focos de poluição e insalubridade, valorizar o espaço urbano e assegurar o cumprimento da função social da propriedade.

13. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Lei Federal nº 14.133, inciso XIII, § 1º do artigo 18 e Decreto Municipal nº 95/2023, inciso XIII do art. 4º

Diante de todo o exposto, declaramos a viabilidade da Contratação, nos termos dispostos no presente Estudo Técnico Preliminar – ETP.

Santa Helena/PR, 19 de outubro de 2026.

Declaro que participei ativamente de todas as etapas deste Estudo Técnico preliminar - ETP,

Assinado eletronicamente por:
TALITA AMÉLIA DA SILVA
103.555.259-09
17/11/2026 08:16:23
assinado eletrônicamente
Assinatura digital avançada.

TALITA AMÉLIA DA SILVA
Gestora de Contratos

Assinado eletronicamente por:
EDRA MAXINE MARASKIN
093.908.849-50
17/11/2026 08:19:32
assinado eletrônicamente
Assinatura digital avançada.

ÉDRA MAXINE MARASKIN
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

ANEXO I

Análise de riscos

Risco 1	**Risco**	Contestações por parte dos participantes.		
	Probabilidade	média	**Impacto**	Alta
	Danos			
	1. Atraso no processo. 2. Inviabilizar a realização do leilão; 3. Metas e benefícios não serão atingidos, por parte da Secretaria.			
	Ações preventivas		**Responsável**	**Prazo**
	Transparência nas regras e disponibilização pública do regulamento.		Área demandante	Por ocasião da demanda
	Ações de mitigação ou contingência		**Responsável**	**Prazo**
	Mediação e tentativa de conciliação.		Área demandante	Por ocasião da demanda

Risco 2	**Risco**	Inadimplência dos arrematantes.		
	Probabilidade	Média	**Impacto**	Alto
	Danos			
	1. Frustação da disputa; 2. Fracasso na realização das metas por parte da Secretaria;			
	Ações preventivas		**Responsável**	**Prazo**
	Definição clara das obrigações e prazos de pagamento.		Área demandante	Por ocasião do ETP
	Definição clara das penalidades aplicáveis.		Área demandante	Por ocasião do ETP
	Estabelecimento de ordem classificatória das 3 melhores propostas, para convocação de remanescentes.		Área demandante	Por ocasião do planejamento
	Ações de mitigação ou contingência		**Responsável**	**Prazo**
	Aplicação de multas e sansões aos licitantes que infringirem as normas ou deixarem de realizar os pagamentos.		Fiscal e Gestor de contrato	Durante a vigência da ARP

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

Risco 3	**Risco**	Possibilidade de licitação deserta ou fracassada.		
	Probabilidade	Média	**Impacto**	Alta
	Danos			
	A ausência de interessados acarreta o atraso na conversão dos ativos inservíveis em receitas de capital, mantendo o ônus financeiro de conservação das áreas ociosas para o erário e frustrando o planejamento estratégico de reinvestimento municipal em infraestrutura.			
	Ações preventivas		**Responsável**	**Prazo**
	Ampla publicidade do edital em plataformas digitais e meios de grande circulação, aliada à oferta de condições facilitadas de pagamento, como o parcelamento do valor de arrematação.		Área demandante e Departamento de Licitações	Fase preparatória e publicação do edital
	Revisão mercadológica do laudo de avaliação para certificar a adequação dos valores à realidade econômica atual, seguida da reestruturação das condições do edital para nova publicação do certame.		Área demandante e Setor de Engenharia/Avaliação	Após a declaração de licitação deserta
	Ações de mitigação ou contingência		**Responsável**	**Prazo**

Risco 4	**Risco**	Inadimplência nos pagamentos parcelados da arrematação.		
	Probabilidade	Média	**Impacto**	Alta
	Danos			
	O não pagamento das parcelas gera prejuízo ao erário pela não concretização da receita prevista, exigindo a instauração de processos administrativos e judiciais morosos para a cobrança dos valores ou para a reversão da propriedade ao patrimônio público.			
	Ações preventivas		**Responsável**	**Prazo**
	Exigência de garantias idôneas e previsão de cláusula resolutiva expressa no contrato de compra e venda, condicionando a transferência definitiva da propriedade à quitação integral do valor.		Área demandante e Procuradoria Jurídica	Fase de planejamento e redação do edital
	Ações de mitigação ou contingência		**Responsável**	**Prazo**
	Execução imediata das garantias prestadas, aplicação de sanções administrativas e multas contratuais, além da deflagração dos procedimentos legais para a retomada do imóvel.		Procuradoria Jurídica e Setor de Fazenda/ Arrecadação	A partir da constatação da inadimplência

Risco 5	**Risco**	Eventuais divergências de registro imobiliário ou limites topográficos.		
	Probabilidade	Baixa	**Impacto**	Alta
	Danos			
	Inconsistências documentais geram insegurança jurídica para a Administração e para os licitantes, podendo ensejar a impugnação do edital, a anulação do certame, litígios judiciais e o atraso na transferência regular da propriedade aos arrematantes.			
	Ações preventivas		**Responsável**	**Prazo**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

	Atualização das certidões de inteiro teor e ônus das matrículas junto ao Cartório de Registro de Imóveis, confrontando os dados registrais com o laudo de avaliação e o levantamento topográfico recente.	Setor de Patrimônio e Área demandante	Fase preparatória
	Ações de mitigação ou contingência	**Responsável**	**Prazo**

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

ANEXO II (Localização, fotos e links de acesso aos dados geográficos dos terrenos)

ITEM	LOCALIZAÇÃO
01	Matrícula nº16.069, Lote nº20, Quadra nº4, situado na Rua Mato Grosso, com área total de 600m²





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b



https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/selecionar/empresa-12.ctm?redirect=https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=63410

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

02	Matrícula nº 20.035, Lote nº 11, Quadra nº 41, situado na Avenida Rio Grande do Sul, com área total de 600m²



FACHADA PERSPECTIVADA ÂNGULO 1



FACHADA PERSPECTIVADA ÂNGULO 2



PERSPECTIVADA ÂNGULO 3 LATERAL OLHANDO PARA DIREITA



PERSPECTIVADA ÂNGULO 4 LATERAL OLHANDO PARA ESQUERDA



VISTA DA RUA OLHANDO PARA DIREITA ÂNGULO 5



VISTA CALÇADA FRENTE DO TERRENO PERSPECTIVADA ÂNGULO 6

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b



https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/selecionar/empresa-12.ctm?redirect=https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=1294

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

03	Matrícula nº 20.036, Lote nº 12, Quadra nº 41, situado na Rua Belo Horizonte, com área total de 600m²



IDENTIFICAÇÃO DA PLACA DA RUA



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DA RUA



VISTA DO AVALIANDO

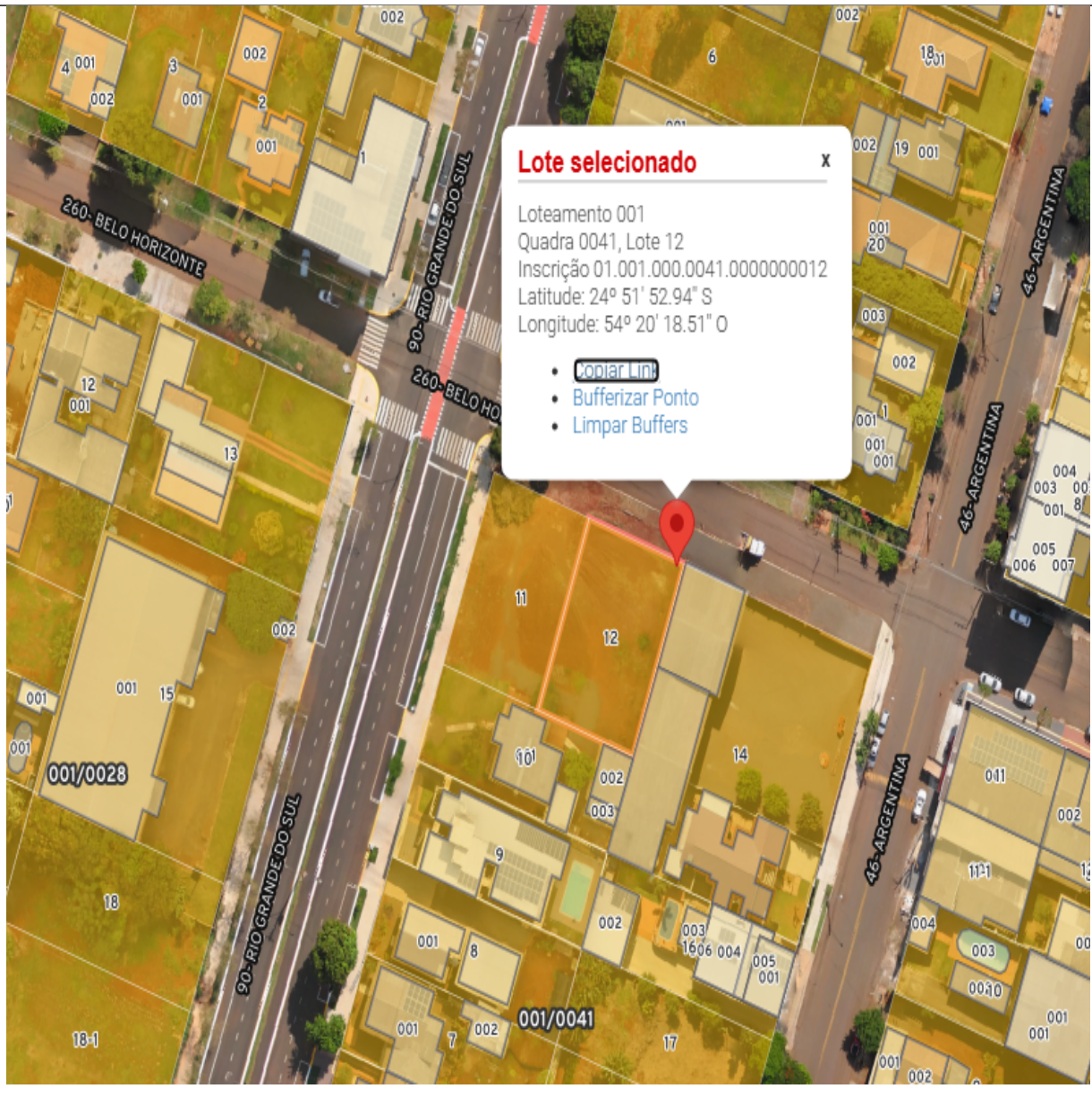


VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO AVALIANDO

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b



https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/selecionar/empresa-12.ctm?redirect=https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=42597

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

04	Matrícula nº 11.429, Lote nº 2, Quadra nº 159, situado na Rua Vereador José Biesdorf, com área total de 600m²



PLACA DA RUA



VISTA DA RUA



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DA RUA



VISTA DO AVALIANDO



VISTA DO VIZINHO





ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b



https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/selecionar/empresa-12.ctm?redirect=https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=63100

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

05	Matrícula nº 11.334, Lote nº 8, Quadra nº 135, situado na Avenida Brasil, com área total de 600m²



1.Vista do avaliando



2.Vista do avaliando



3.Vista do avaliando



4.Vista do avaliando

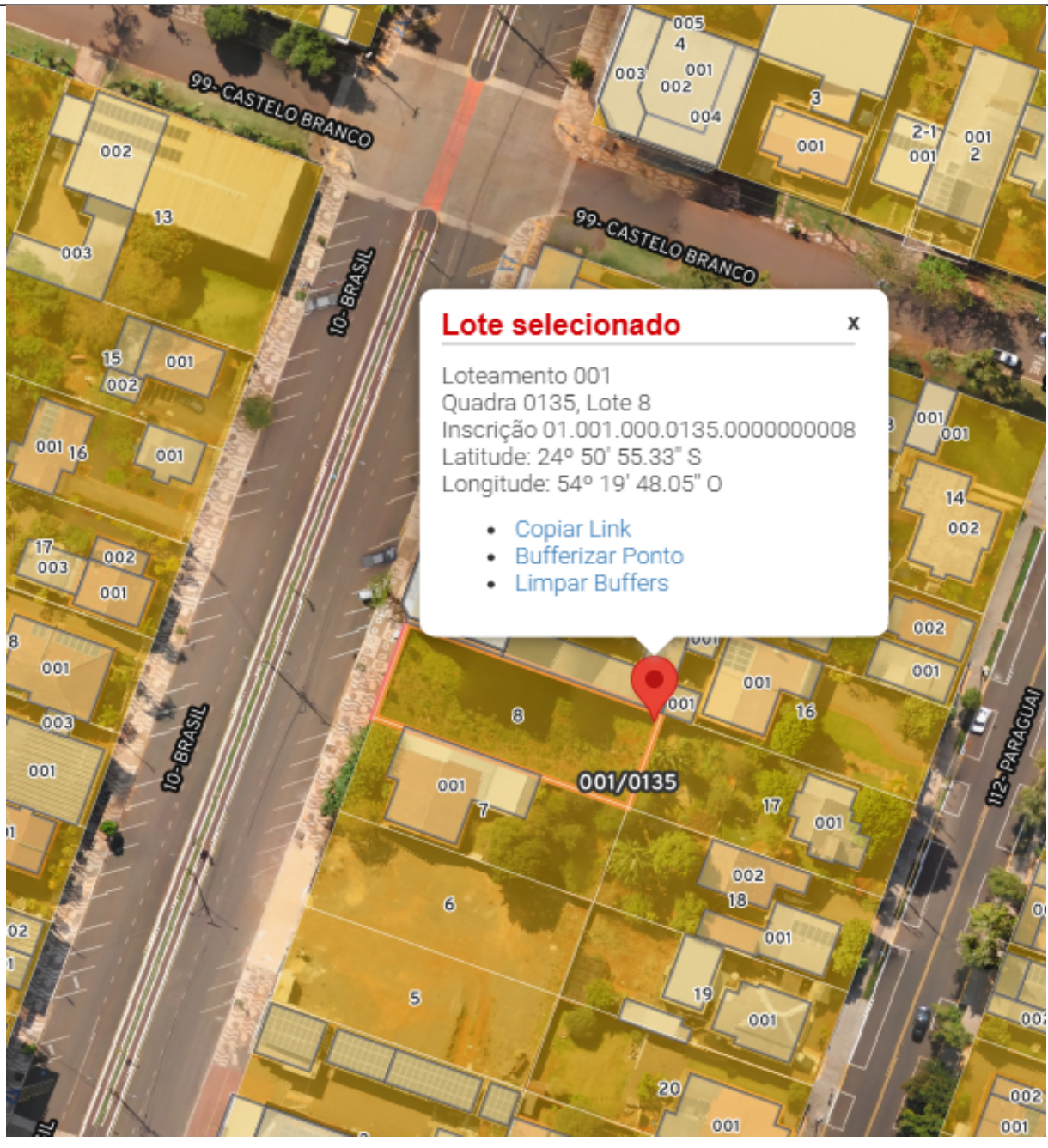


5. Vista da Via Pública



6. Vista da Via Pública

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b



https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/selecionar/empresa-12.ctm?redirect=https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=3866

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

06	Matrícula nº 7.943, Lote nº 18, Quadra nº 104, situado na Rua Minas Gerais, com área total de 600m²



1. Vista do avaliando



2.Vista do avaliando



3. Vista da Via Pública



4. Placa de identificação da rua



5.Vista da Via Pública



6. Vista da Via Pública

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b



https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/selecionar/empresa-12.ctm?redirect=https://santahelena.ctmgeo.com.br/geo-view/index.ctm?mslinkLote=3651

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

ANEXO III DO ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR;

AVALIAÇÕES DOS LOTES URBANOS

Os arquivos à seguir correspondem aos estudos e avaliações realizados para cada um dos lotes no intuito de esclarecer as características de cada um, além de precificar os imóveis conforme a realidade de mercado através de profissional habilitado. (Arquivo .PDF em anexo)

ESTE DOCUMENTO FOI ASSINADO EM: 17/11/2026 08:16 -03:00 -03
PARA CONFERÊNCIA DO SEU CONTEÚDO ACESSE: https://c.ipm.com.br/p71c68ab1f913b

Assinado eletronicamente por:
EDRA MAXINE MARASKIN
093.908.849-50
17/11/2026 15:02:29
assinado eletrônicamente
Assinatura digital avançada.