



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP).

OBJETO (descrição ampla): Alienação de 02 (dois) imóveis integrantes do Patrimônio Público Municipal, 01 (um) imóvel devidamente autorizado pela Lei n.º 1248/2025, de 24 de junho de 2025. Os valores definidos na tabela, refere-se à avaliação da comissão permanente de avaliação de bens, constituída pela portaria n.º 273/2025 de 11 de março de 2025 e convocados pela portaria n.º 532/2025, de 05 de maio de 2025, e 01 (um) imóvel integrante do Patrimônio Público Municipal, devidamente autorizada pela Lei n.º 1146/2023, de 29 de agosto de 2023. O valor definido na tabela, refere-se a avaliação da comissão permanente de avaliação de bens, constituída pela portaria n.º 721/2025, de 04 de junho de 2025 e convocados pela portaria n.º 770/2025, de 11 de junho de 2025, utilizando como parâmetro mínimo, o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo dos valores dos imóveis.

Secretaria/Órgão Requisitante: Secretaria de Administração e Finanças e Departamento de Engenharia.

Autoridade/Servidor Responsável pela elaboração do ETP: Valdinei Rogério Trancoso e Claro Regiani Bueno.

Santa Isabel do Ivaí, Estado do Paraná, em 01 de julho de 2025.



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

INTRODUÇÃO

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda que consta no Documento de Oficialização da Demanda, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica das soluções identificadas, fornecendo as informações necessárias para subsidiar o respectivo processo de contratação.

Referência: Art. 22, Lei Municipal nº: 1.108/2022.

01 – DEFINIÇÃO DA NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO. (Obrigatório).

A administração municipal sempre voltada para o melhor desenvolvimento e com responsabilidade com o dinheiro público, vem adotando decisões para incentivo a instalações de novas empresas que possam contribuir economicamente e socialmente na geração de empregos, assim gerando renda para a população e consequentemente aumentando a arrecadação de impostos.

Considerando que o Município conta com imóveis urbanos, sob os quais não pesa uso especial (afetação), tornando-os passíveis de disposição discricionária, observados os critérios legais; a desafetação dos mesmos permitirá que a iniciativa privada possa fazer os investimentos necessários para dar a utilização adequada para área localizada no centro da cidade.

A alienação de imóveis públicos refere-se ao processo pelo qual o governo ou uma entidade pública vende ou transfere a propriedade de um imóvel que esteja sob sua posse. Esse processo pode envolver diversas etapas, incluindo avaliação do imóvel, determinação do valor de mercado, elaboração de documentos legais, licitação (quando necessário), entre outros procedimentos.

A alienação de imóveis públicos pode ser realizada por diferentes motivos, como a necessidade de arrecadar recursos financeiros, a otimização do uso de recursos imobiliários, a reestruturação administrativa, entre outros. No entanto, é importante que esse processo seja conduzido de forma transparente e de acordo



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

com a legislação vigente, a fim de garantir a legalidade e evitar qualquer tipo de irregularidade ou questionamento.

Considerando que o município por interesse da administração decidiu alienar 02 (dois) bens imóveis com a seguinte localização:

DATAS DE TERRAS SOB O Nº18, QUADRA Nº 93

ÁREA: 420,00 M² (QUATROCENTOS E VINTE METROS QUADRADOS), SENDO O TERRENO 14X30 E 49,64% DE ÁREA CONSTRUÍDA FICANDO O RESTANTE (211,52 M²) COMO ÁREA EXTERNA.

SITUADO NA PLANTA DO LOTEAMENTO DESTA CIDADE E COMARCA

FRENTE: MEDE 14,00 METROS PARA A RUA GENERAL OSÓRIO;

FUNDOS: MEDE 14,00 METROS PARA A DATA Nº 19;

LADO DIREITO: MEDE 30,00 METROS PARA A DATA Nº 17;

LADO ESQUERDO: MEDE 30,00 METROS PARA A AVENIDA GUSTAVO BRIGAGÃO.

MATRÍCULA Nº 6.300

DATAS DE TERRAS SOB Nº 03, QUADRA Nº 68

ÁREA: 360,00 M² (TREZENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), CONTENDO UMA RESIDÊNCIA EM ALVENARIA COM 133,00 M² DE CONSTRUÇÃO.

LOTEAMENTO “SANTA ISABEL DO IVAÍ”

MUNICÍPIO E COMARCA DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

FRENTE: MEDE 12,00 METROS PARA A SUA CAMPOS SALES;

LADO DIREITO: MEDE 30,00 METROS PARA A DATA Nº 02;

FUNDOS: MEDE 12,00 METROS PARA A DATA Nº 20;

LADO ESQUERDO: MEDE 30,00 METROS PARA A DATA Nº 04,

MATRÍCULA: 4.783

Considerando os pontos indicados acima, venho por meio deste solicitar autorização para realização de processo licitatório, objetivando a alienação de bens imóveis de uso dominial, localizado na zona urbana já devidamente



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

aprovado pelo Legislativo Municipal pelas Leis nº 1146/2023, de 29 de agosto de 2023 e nº 1248/2025, de 24 de junho de 2025, com as devidas avaliações de mercado pela comissão específica, nomeada para esta finalidade pelo executivo municipal.

A receita obtida com a alienação do imóvel descritos no Anexo Único será destinada à investimentos em áreas prioritárias desta municipalidade, assim como preconiza a legislação que rege a matéria.

02 – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DE CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL (PCA). (Facultativo mediante regular justificativa).

O objeto da presente licitação possui expressa previsão no PCA elaborado para o ano de 2025, conforme a fl. 13 do Plano de Contratação Anual (PCA), publicado no Diário Oficial do Município no dia 07/01/2025, edição nº: 19522, fls 25/38.

03 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO. (Facultativo mediante regular justificativa).

Conforme sedimentado na legislação em vigor, Lei nº 14.133/21, Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - Tratando-se de bens imóveis, inclusive os pertencentes às autarquias e às fundações, exigirá autorização legislativa e dependerá de licitação na modalidade leilão.

A escolha da modalidade leilão para a alienação dos imóveis públicos urbanos desafetados justifica-se com fundamento no art. 89, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, que estabelece a possibilidade de utilização do leilão para a venda de bens imóveis considerados antieconômicos ou ociosos, desde que previamente desafetados e avaliados por órgão técnico competente.

No caso em tela, os imóveis foram formalmente desafetados e encontram-se registrados como integrantes do domínio disponível do ente público. A utilização



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

da modalidade leilão mostra-se a mais adequada diante do objetivo de assegurar celeridade, ampla concorrência, transparência e melhor aproveitamento econômico da alienação, em consonância com os princípios da eficiência, economicidade e interesse público.

Além disso, o leilão, por sua natureza pública e competitiva, permite que o procedimento alcance um maior número de interessados, promovendo a obtenção de propostas mais vantajosas para a Administração Pública, o que reforça sua conveniência e oportunidade no presente caso.

O desfazimento dos bens em questão se tratando de bens imóveis será realizado através de leilão, sendo essa a principal meta do presente ETP nos seus objetivos imediatos, de acordo com a demanda apresentada pela Administração Municipal, para a alienação de bens imóveis de uso dominial conforme já devidamente aprovado pelo Legislativo Municipal pela Lei Municipal nº 1146/2023, de 29 de agosto de 2023 e Lei Municipal nº 1248/2025, de 24 de junho de 2025.

Conforme as referidas Leis, deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

- A alienação mediante venda dos imóveis descritos deverá observar o valor mínimo arbitrado pela Comissão de Avaliação de Bens, na forma dos Laudos de Avaliação anexo.
- O pagamento deverá ser efetuado para a Municipalidade no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após a realização da licitação pública.
- Todas as despesas decorrentes da outorga da escritura pública, que terá como base o valor transacionado, ocorrerão por conta do adquirente.

04 – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO. (Obrigatório).

Os dois lotes a serem leiloados justificam-se na quantidade autorizada nas Leis já mencionadas anteriormente neste ETP, as quais aprovam a alienação (venda) de bens imóveis, sendo realizado o desfazimento por meio de leilão nos moldes da



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAI

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

Lei nº 14.133/21, das datas de terras sob nº 18, quadra nº 93 com área de 420,00m² e datas de terra sob nº 03, quadra nº 68 com área de 360,00 m².

05 – LEVANTAMENTO DE MERCADO. (Facultativo mediante regular justificativa).

Os valores definidos referem-se aos valores avaliados pelas comissões permanentes de avaliação de bens, constituída pelas portarias nº 273/2025 e nº 721/2025, utilizando como parâmetro mínimo, o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo do valor do imóvel. Lembrando que o lote 02, está indo para leilão pela segunda vez, sendo deserto no Leilão 04/2023, não havendo nenhum interessado. Diante disto foi feita uma nova avaliação na qual foi decrescido o valor inicial de lance.

Ressalto neste ponto que o laudo de avaliação feito pela comissão de avaliação permanente de avaliação de bens nomeados pela portaria nº 273/2025, designados pela portaria nº 532/2025, para o lote 01, foi feito o cálculo do valor da construção de maneira errônea, visto que foi invertido a metragem da área externa (área sem construção) pela área construída, segue demonstrativo:

Na primeira página consta metragem correta:

- 1) Prédio comercial em alvenaria situado no Lote 18 da Quadra 93, contendo uma edificação para fins comerciais com área construída de 208,48 m² sendo subdividido em 3 salas diversas, cozinha; 2 almoxarifados, 2 banheiros, 1 despensa.
- 2) O terreno onde consta essa edificação tem metragem de 420,00 metros quadrados, sendo 14 x 30 metros suas dimensões.
- 3) Com 49,64% de área construída, ficando o restante (211,52 m²) como área externa.

Na pagina 3 verifica-se a inversão da metragem no momento do cálculo:



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

Considerando o imóvel possuir 211,52 m² de construção, com forro de madeira, coberta com telhas de barro, todo em alvenaria, em mau estado de conservação, com acesso por rua pavimentada, situado em um terreno de 420,00 m², a comissão fez pesquisa de preços de compra e venda realizados nos últimos meses e chega no que segue:

Terreno = R\$120.00,00 (cento e vinte mil reais)

Construção = R\$ 176.296,63 (cento e setenta e seis mil duzentos e noventa e seis reais e sessenta e três centavos)

Forma de avaliação da construção:
$$\frac{(Vu - li) \times A \times P}{Vu}$$

onde: Vu = vida útil do imóvel (50 anos)

li = idade do imóvel (35 anos)

A = área da construção (211,52m²)

P = Preço do CUB da construção (R\$2.778,25/m²)

Diante disto, afim de agilizar o processo sem que tenha que ser feito um novo laudo de avaliação, o engenheiro civil do município senhor Claro Regiani Bueno fez o novo calculo com base na metragem correta, passando então a ter os novos valores:

Terreno: R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)

Construção: R\$ 173.762,87 (cento e setenta e três mil, setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos)

AVALIAÇÃO TOTAL R\$ 293.762,87 (duzentos e noventa e três mil, setecentos e sessenta e dois reais e oitenta e sete centavos).

06 – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO. (Obrigatório).

Item	Imóvel	Localização	Avaliação
01	Lote Urbano nº 18, quadra nº 93, com área de 420,00m ² , com área edificada de 208,48m ² (duzentos e duzentos e onze metros e cinquenta e dois centímetros quadrados), conforme matrícula nº 6.300, Prédio comercial em alvenaria situado no lote nº 18 da quadra nº 93, contendo uma edificação	FRENTE: Mede 14,00 metros para a Rua General Osório; FUNDOS: Mede 14,00 para o lote nº 19; LADO DIREITO: Mede 30,00 para o lote nº 17; LADO ESQUERDO: Mede 30,00 metros para a Avenida Gustavo Brigagão.	R\$ 293.762,87



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAI

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

	para fins comerciais com área construída de 49,64%, ou seja, 208,48 m ² , sendo subdividido em 3 salas diversas, cozinha, 2 almoxarifados, 2 banheiros e 1 dispensa.		
	Data de terras urbanas sob nº 03, da quadra nº 68, loteamento Santa Isabel do Ivaí, município e comarca de Santa Isabel do Ivaí, estado do paraná com área de 360m ² , conforme matrícula n� 4.783, contendo uma residência em alvenaria com 133m ² de construção, composta por 3 quartos, 2 banheiros, 2 salas, 1 cozinha, 1 área na frente, 1 área de serviço e 1 dispensa, cobertura com telha de cerâmicas, situado na Rua Campos Sales, n� 566.	Frente: mede 12,00 metros para a Rua Campos Sales; Fundos: mede 12,00 metros para a data n� 20, Lado direito: mede 30,00 metros para a data n� 02, Lado esquerdo: mede 30,00 metros para a data n� 04.	R\$ 90.000,00
TOTAL R\$ 383.762,87			

07 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO. (Facultativo mediante regular justificativa).

Alienação de 02 (dois) imóveis integrantes do Patrim nio Público Municipal, 01 (um) imóvel devidamente autorizado pela Lei n.é 1248/2025, de 24 de junho de 2025. Os valores definidos na tabela, refere-se   avaliação da comissão permanente de avaliação de bens, constituída pela portaria n  273/2025 de 11 de março de 2025 e convocados pela portaria n  532/2025, de 05 de maio de 2025, e 01 (um) imóvel integrante do Patrim nio Público Municipal, devidamente



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

autorizada pela Lei n.º 1146/2023, de 29 de agosto de 2023. O valor definido na tabela, refere-se a avaliação da comissão permanente de avaliação de bens, constituída pela portaria n.º 721/2025, de 04 de junho de 2025 e convocados pela portaria n.º 770/2025, de 11 de junho de 2025, utilizando como parâmetro mínimo, o método comparativo direto de dados de mercado para o cálculo dos valores dos imóveis.

08 – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO. (Obrigatório).

Em regra, conforme legislação pertinente, os bens e serviços deverão ser divididas em tantas parcelas quantas se comprovarem técnica e economicamente viáveis, procedendo-se à licitação com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala. Sendo assim:

a) O disposto encontra-se aplicável na presente demanda, não sendo vislumbrado, no momento, motivações para a não adoção do parcelamento do objeto em 02 (dois) itens, ou seja, a licitação deve ser dividida em itens, pois, melhor atende o interesse público, tendo então a empresa/pessoa física vencedora o prazo máximo para pagamento de 24 (vinte e quatro) horas após a realização da licitação pública para efetivar o certame.

09 – RESULTADOS PRETENDIDOS. (Facultativo mediante regular justificativa).

Com a alienação dos imóveis expostos neste ETP, o município visa o desenvolvimento empresarial industrial, fomentando a expansão de empreendimentos existentes, estimulando a atração de novos empreendimentos, propiciando a geração de empregos e o aumento da arrecadação de serviços tributários. Além de que os valores apurados na venda serão revertidos aos cofres públicos sendo assim utilizados em favor da comunidade, através de contrapartida das obras públicas no âmbito da municipalidade, permitindo, desta



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAÍ

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

forma, que as conquistas alcançadas e almeçadas possam se concretizarem com real benefício a população de Santa Isabel do Ivaí – PR.

10 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO. (Facultativo mediante regular justificativa).

Não se vislumbra necessidade de adoção de providências de adequação por parte da Administração para a solução ser implementada e o objeto efetivado, uma vez que os imóveis urbanos se encontram devidamente desafetados do uso comum do povo ou do uso especial, incorporados ao domínio disponível do ente público. Estão, portanto, aptos à alienação nos termos do art. 89, inciso II, da Lei nº 14.133/2021, sendo adotada a modalidade de leilão, em razão de tratarem-se de bens imóveis classificados como antieconômicos ou desnecessários à continuidade dos serviços públicos."

11 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES. (Facultativo mediante regular justificativa).

Não se verifica contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

12 – DESCRIÇÃO DOS IMPACTOS AMBIENTAIS. (Facultativo mediante regular justificativa).

A presente contratação não apresenta a possibilidade de ocorrência de impactos ambientais.

13 – DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO. (Obrigatório).

Os estudos preliminares evidenciaram que a contratação da solução se mostra possível tecnicamente e fundamentadamente necessária. Diante do exposto, declara-se ser viável a contratação pretendida.

Requer deferimento de abertura de licitação para contratação do objeto, nos termos do acima justificado.



MUNICÍPIO DE SANTA ISABEL DO IVAI

ESTADO DO PARANÁ

CNPJ 76.974.823/0001-80

Departamento de Compras e Licitação

Rua Professora Dulce Cristi, nº: 1.170 – CEP: 87.910-000

Contato (44) 3453-8308 / 3453-8309 / 3453-8314

“TERRITÓRIO ENCONTRO DAS ÁGUAS E BIOMAS”

Santa Isabel do Ivaí, Estado do Paraná, em 01 de julho de 2025.

(Assinado Digitalmente)

VALDINEI ROGÉRIO TRANCOSO

Secretaria de Administração e Finanças

Decreto nº: 44/2025

(Assinado Digitalmente)

CLARO REGIANI BUENO

Engenheiro Civil

CREA/SP 5061509045-D



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: C307-8A34-FCDB-B2A7

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



VALDINEI ROGERIO TRANCOSO (CPF 057.XXX.XXX-29) em 01/07/2025 14:01:57 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: AC SOLUTI Multipla v5 << AC SOLUTI v5 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)



CLARO REGIANI BUENO (CPF 867.XXX.XXX-20) em 01/07/2025 16:40:48 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://santaisabeldoivai.1doc.com.br/verificacao/C307-8A34-FCDB-B2A7>