



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

Processo SGPe SEA 8399/2026

1. Equipe de Planejamento

Nome	Matrícula	E-mail
André Luis Toigo Diesel	710.802.8	andre.diesel@sea.sc.gov.br
Cristiane Maciel Vieira	300.105.9	cristiane.vieira@sea.sc.gov.br
Gerson Fior Santana	710.869.9-01	gerson.fior@sea.sc.gov.br
Osni Fernando Kalinowski	398.173-8	osni.kalinowski@sea.sc.gov.br
Welliton Saulo da Costa	650.139-7	welliton.costa@sea.sc.gov.br

2. Descrição da necessidade apresentada.

O Estado de Santa Catarina, em observância aos princípios da eficiência e da supremacia do interesse público na gestão de seus ativos, necessita proceder à alienação de bens imóveis de sua propriedade. Tal medida visa não apenas à otimização do acervo patrimonial, mas também à captação de recursos financeiros para a liquidação de déficits do Regime Próprio de Previdência Social do Estado (RPPS/SC), conforme autorizado pelo art. 1º, §2º, da Lei Estadual nº 18.947, de 14 de junho de 2024.

Os imóveis em questão, integrantes do vasto patrimônio imobiliário estadual, caracterizam-se como bens dominicais, nos termos do art. 99, inciso III, do Código Civil, uma vez que não se encontram afetados a uma finalidade pública específica. A ausência de previsão de utilização por órgãos da Administração Pública a curto e médio prazo, atestada no OFÍCIO Nº 223/2026/SEA/DGPA/CPL (fls. 2-4), torna-os passíveis de alienação, medida necessária para evitar a ociosidade e os custos de manutenção, conservação e vigilância associados. A única exceção a essa ociosidade imediata repousa no Lote 19 (SIPAC Nº 951), atualmente ocupado pela estrutura pública estadual. Para este caso, estabeleceu-se como condição especial que a eficácia jurídica da venda e a transferência da posse dependem do término da desmobilização do órgão e da formalização de sua desafetação administrativa, sem que caiba ao arrematante o direito a pleitear indenizações pelo prazo necessário para a referida desocupação institucional.

A presente contratação se fundamenta na necessidade de realizar um novo procedimento licitatório, na modalidade leilão, para a alienação dos referidos imóveis.

Importa registrar que, em certame anterior, não se logrou êxito na arrematação dos imóveis referentes aos lotes/itens de 01 a 12 (SIPACs 2691, 635, 1024, 3341, 159, 554, 2320, 2709, 4587, 4703, 6163 e 6165), resultando em leilão deserto/frustrado. Diante de tal cenário, e com o fito de assegurar a efetividade da alienação e o consequente ingresso de receita, justifica-se a realização de nova praça. Para tanto, amparado no que dispõe o §4º do art. 4º da Lei Estadual nº 18.320, de 30 de dezembro de 2021, que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC), propõe-se a oferta dos referidos imóveis com a aplicação de um deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação original. O referido dispositivo legal estabelece que, em caso de leilão deserto, a Administração poderá realizar novo certame, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, com a possibilidade de redução do valor inicial.

A aplicação do referido deságio afigura-se como medida indispensável para corrigir a ausência de atratividade verificada na primeira tentativa, fomentar a competitividade do certame e, por conseguinte, viabilizar a arrematação dos bens. Tal estratégia está em plena consonância com os princípios da eficiência, da economicidade e da busca pela receita, que devem nortear a atuação da Administração Pública, garantindo a destinação produtiva do patrimônio e a consecução dos objetivos legalmente estabelecidos.



3. Levantamento de mercado

Em atendimento ao que dispõe o art. 76, i, da Lei nº 14.133/2021, o valor de alienação dos bens imóveis foi definido mediante laudo técnico de avaliação, observados os parâmetros consignados na Instrução Normativa SEA nº 18/2020, e às normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas da ABNT, em especial as NBR nº 12.721/2006 e NBR nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002, bem como suas alterações.

4. Estimativas das quantidades e do valor mínimo da alienação

Os valores adotados para alienação dos bens dominicais integrantes do certame foram apurados a partir do laudo técnico de avaliação de imóvel, realizado por engenheiro habilitado e integrante do quadro da Secretaria de Estado da Administração. A elaboração dos laudos subsiste atualizada e os valores apurados, por imóvel, conforme abaixo, delimitam o valor mínimo para a arrematação dos bens públicos. Importante destacar que, amparado no que dispõe o §4º do art. 4º da Lei Estadual nº 18.320, de 30 de dezembro de 2021, que institui o Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis (PAGI-SC), os imóveis identificados pelos SIPACs 2691, 635, 1024, 3341, 159, 554, 2320, 2709, 4587, 4703, 6163 e 6165, serão ofertados com a aplicação de um deságio de 30% (trinta por cento) sobre o valor de avaliação original.

IMÓVEL 1

- **SIPAC:** 2691
- **Município:** Blumenau
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 3.650.000,00 (três milhões e seiscentos e cinquenta mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 2.555.000,00 (Dois milhões, quinhentos e cinquenta e cinco mil reais)

IMÓVEL 2

- **SIPAC:** 635
- **Município:** Chapecó
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 5.500.000,00 (cinco milhões e quinhentos mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 3.850.000,00 (Três milhões, oitocentos e cinquenta mil reais)

IMÓVEL 3

- **SIPAC:** 1024
- **Município:** Florianópolis
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 1.085.000,00 (Um milhão e oitenta e cinco mil reais)

IMÓVEL 4

- **SIPAC:** 3341
- **Município:** Joinville
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 1.590.000,00 (Um milhão, quinhentos e noventa mil reais.)



- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 1.113.000,00 (Um milhão, cento e treze mil reais)

IMÓVEL 5

- **SIPAC:** 159
- **Município:** Mafra
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 672.000,00 (Seiscentos e setenta e dois mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 470.400,00 (Quatrocentos e setenta mil e quatrocentos reais)

IMÓVEL 6

- **SIPAC:** 554
- **Município:** Penha
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 945.000,00 (Novecentos e quarenta e cinco mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 661.500,00 (Seiscentos e sessenta e um mil e quinhentos reais)

IMÓVEL 7

- **SIPAC:** 2320
- **Município:** Dionísio Cerqueira/SC
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 1.140.000,00 (um milhão cento e quarenta mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 798.000,00 (Setecentos e noventa e oito mil reais)

IMÓVEL 8

- **SIPAC:** 2709
- **Município:** São Miguel do Oeste
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 870.000,00 (oitocentos e setenta mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 609.000,00 (Seiscentos e nove mil reais)

IMÓVEL 9

- **SIPAC:** 4587
- **Município:** Joinville
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** 1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais)
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 840.000,00 (Oitocentos e quarenta mil reais)

IMÓVEL 10

- **SIPAC:** 4703
- **Município:** Campos Novos
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 235.000,00 (duzentos e trinta e cinco mil reais).
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 164.500,00 (Cento e sessenta e quatro mil e quinhentos reais)

IMÓVEL 11

- **SIPAC:** 6163
- **Município:** São José
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$5.000.000,00 (Cinco milhões de reais).



- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$ 3.500.000,00 (Três milhões e quinhentos mil reais)

IMÓVEL 12

- **SIPAC:** 6165
- **Município:** Bombinhas
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$14.643.738,49 (quatorze milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e trinta e oito reais e quarenta e nove centavos).
- **Preço Mínimo para a Arrematação:** R\$10.250.616,94 (dez milhões, duzentos e cinquenta mil, seiscentos e dezesseis reais e noventa e quatro centavos).

IMÓVEL 13

- **SIPAC:** 754
- **Município:** Ibirama
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

IMÓVEL 14

- **SIPAC:** 764
- **Município:** Lontras
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais).

IMÓVEL 15

- **SIPAC:** 3436
- **Município:** Apiúna
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 93.700,00 (noventa e três mil e setecentos reais)

IMÓVEL 16

- **SIPAC:** 4971
- **Município:** Itajaí
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais)

IMÓVEL 17

- **SIPAC:** 2488
- **Município:** Lages
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais).

IMÓVEL 18

- **SIPAC:** 4965
- **Município:** Chapecó
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** 3.457.000,00 (três milhões quatrocentos e cinquenta e sete mil reais).

IMÓVEL 19

- **SIPAC:** 951
- **Município:** Florianópolis
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** 3.800.000,00 (três milhões e oitocentos mil reais).

IMÓVEL 20



- **SIPAC:** 209
- **Município:** Lages
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais).

IMÓVEL 21

- **SIPAC:** 2956
- **Município:** Biguaçu
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 4.547.000,00 (quatro milhões quinhentos e quarenta e sete mil reais).

IMÓVEL 22

- **SIPAC:** 5708
- **Município:** Imbituba
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 4.351.000,00 (quatro milhões trezentos e cinquenta e um mil reais).

IMÓVEL 23

- **SIPAC:** 440 e 3935
- **Município:** Florianópolis
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 56.200.000,00 (cinquenta e seis milhões e duzentos mil reais).

IMÓVEL 24

- **SIPAC:** 3511 (Área 1)
- **Município:** Florianópolis
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 65.500.000,00 (sessenta e cinco milhões e quinhentos mil reais).

IMÓVEL 25

- **SIPAC:** 3500
- **Município:** Florianópolis
- **Valor de Referência (Avaliação de Mercado):** R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco milhões de reais).

5. Descrição da solução escolhida (art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133, de 2021)

A solução para alienar os bens imóveis será a realização de processo licitatório na modalidade eletrônica simultâneo presencial e eletrônico, a fim de ampliar a competitividade, de modo a abranger também àqueles que desejarem participar de forma presencial, sem prejuízo da participação por meio eletrônico, *ex-vi* do inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021, que vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for a alienação de bens públicos.

6. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A contratação será realizada por Lotes/Itens, pois o objeto possui 25 (vinte e cinco) unidades de imóveis para alienação, os quais consubstanciam-se em unidades autônomas e independentes entre si.



7. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina

Da análise da documentação acostada, verifica-se que o interesse público que justifica a alienação dos bens dominicais em questão, encontra-se defendida e fundamentada no OFÍCIO Nº 223/2026/SEA/DGPA/CPL (fls. 2-4), subscrito pelo Diretor de Gestão Patrimonial e anuído pelo Secretário da Administração.

Os imóveis encontram-se livres e desembaraçados, bem como, em cumprimento ao que determina o art. 76 da Lei 14.133, de 2021, devidamente cotados mediante Laudo de Avaliação, elaborado por profissional técnico habilitado, integrante do quadro de servidores efetivos da SEA. Da leitura dos documentos técnicos, observa-se haver indicação expressa pelo profissional, no sentido de que a apuração se refere ao valor de mercado dos bens, tal qual definido pelo item 3.1.47, da Parte 1 "Procedimentos Gerais", da NBR-14.653-1/2019. A patologia das edificações constam igualmente consignadas nos laudos. A única exceção a essa ociosidade imediata repousa no SIPAC Nº 951, conforme justificado no item 2.

No que concerne à autorização legislativa, observa-se que os imóveis compreendidos nos itens 1 a 22 possuem valor de avaliação individual inferior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), circunstância que dispensa a edição de lei específica, nos termos do § 1º do art. 1º da Lei Estadual nº 18.947, de 21 de maio de 2024. A competência executiva para a desafetação e a alienação desses ativos encontra-se regularmente respaldada pelos Decretos Estaduais nº 777/2024, nº 997/2025, nº 1.307/2025 e nº 1.596/2026.

Por sua vez, a alienação dos imóveis indexados nos itens 23 a 25 encontra-se formal e especificamente autorizada pelo art. 1º da Lei Estadual nº 19.975, de 3 de julho de 2026.

A forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico, para alienar os bens imóveis mencionados na tabela do item 4 deste ETP, notadamente em face da norma ínsita no inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021.

Cristiane Maciel Vieira
Assinado eletronicamente

Osni Fernando Kalinowski
Assinado eletronicamente

Welliton Saulo da Costa
Assinado eletronicamente

Gerson Fior Santana
Assinado eletronicamente

André Luis Toigo Diesel
Assinado eletronicamente

De acordo

Vânio Boing
Secretário de Estado da Administração
Assinado eletronicamente



Assinaturas do documento



Código para verificação: **0E9S6AK4**

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

✓ **WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 06/07/2026 às 14:25:46
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.
(Assinatura do sistema)

✓ **CRISTIANE MACIEL VIEIRA** (CPF: 932.XXX.319-XX) em 06/07/2026 às 14:31:24
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/06/2018 - 09:31:11 e válido até 15/06/2118 - 09:31:11.
(Assinatura do sistema)

✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 06/07/2026 às 14:38:28
Emitido por: "SGP-e", emitido em 04/01/2023 - 13:55:16 e válido até 04/01/2123 - 13:55:16.
(Assinatura do sistema)

✓ **VANIO BOING** (CPF: 433.XXX.709-XX) em 06/07/2026 às 14:43:11
Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 15:09:49 e válido até 23/01/2123 - 15:09:49.
(Assinatura do sistema)

✓ **OSNI FERNANDO KALINOWSKI** (CPF: 665.XXX.449-XX) em 06/07/2026 às 14:56:42
Emitido por: "SGP-e", emitido em 16/08/2018 - 18:11:10 e válido até 16/08/2118 - 18:11:10.
(Assinatura do sistema)

✓ **GERSON FIOR SANTANA** (CPF: 006.XXX.021-XX) em 06/07/2026 às 15:18:05
Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 13:45:32 e válido até 23/01/2123 - 13:45:32.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcxwMdBfMDAwMDgzOTIfODQ4NI8yMDI2XzBFOVM2QUUs0> ou o site

<https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00008399/2026** e o código **0E9S6AK4** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.