



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

PROCESSO SEA 16936/2026

OBJETO: Alienação de Bens Imóveis Dominicais do Estado de Santa Catarina (2º Leilão de Imóveis/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 à otimização do acervo patrimonial e 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 patrimônio imobiliário estadual, caracterizam-se como bens dominicais, nos termos do art. 99, inciso III, do Código Civil, porquanto não se encontram afetados a uma finalidade pública específica. A ausência de previsão de utilização por órgãos da Administração Pública torna-os passíveis de alienação, medida imperiosa para evitar a ociosidade e cessar os custos contínuos de manutenção, conservação e vigilância associados aos ativos.

A necessidade da presente instauração encontra-se defendida no OFÍCIO Nº 521/2026/SEA/DGPA/CPL e devidamente autorizada pelo Secretário de Estado da Administração no Despacho do Processo SEA 16936/2026. Importa registrar que o certame será composto exclusivamente por 17 (dezessete) imóveis remanescentes cujos leilões anteriores (a exemplo dos Leilões nºs 372/2025, 677/2025, 758/2025 e 263/2026) restaram frustrados ou desertos para cada um dos itens.

Diante da ausência de atratividade verificada nas praças precedentes, e objetivando assegurar a efetividade da alienação e a arrecadação de receitas públicas, justifica-se a realização de novo certame com amparo no § 4º do art. 4º da Lei Estadual nº 18.320, de 30 de dezembro de 2021 (Programa de Aproveitamento e Gestão de Bens Imóveis – PAGI-SC).

O referido dispositivo faculta à Administração Pública ofertar os imóveis com a aplicação de um deságio de 30% (trinta por cento) sobre o Valor de Referência (Avaliação de Mercado). A aplicação do deságio afigura-se como medida indispensável para corrigir a falta de liquidez mercadológica, fomentar a competitividade do certame e viabilizar a arrematação dos bens, alinhando-se aos princípios da eficiência, da economicidade e da gestão pública racional.

3. Levantamento de mercado

Em atendimento ao disposto no art. 76, inciso I, da Lei Federal nº 14.133/2021, os valores de avaliação dos imóveis foram definidos mediante laudos técnicos elaborados por engenheiros habilitados do quadro efetivo da Secretaria de Estado da Administração (SEA). Os laudos observaram estritamente os parâmetros da Instrução Normativa SEA nº 18/2020 e as diretrizes da Associação



Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em especial as NBRs nº 12.721/2006 e nºs 14.653-1/2019, 14.653-2/2011, 14.653-3/2019 e 14.653-4/2002.

4. Estimativas das quantidades e do valor mínimo da alienação

Os valores adotados para alienação dos 17 (dezessete) imóveis dominicais foram delimitados nos laudos de avaliação técnica. Com o respaldo do § 4º do art. 4º da Lei Estadual nº 18.320/2021 (PAGI-SC), todos os 17 itens serão ofertados com desconto de 30% sobre o Valor de Referência.

- Valor Global de Referência (Avaliação de Mercado): R\$ 193.245.000,00
- Valor Mínimo Global para Arrematação (com deságio de 30%): R\$ 135.271.500,00

Consolidação dos 17 imóveis integrantes do 2º Leilão de Imóveis/2026:

Item	SIPAC	Município	Valor de Referência (Avaliação de Mercado)	Preço Mínimo para Arrematação (com deságio de 30%)
01	2691	Blumenau	R\$ 3.650.000,00	R\$ 2.555.000,00
02	1024	Florianópolis	R\$ 1.550.000,00	R\$ 1.085.000,00
03	3341	Joinville	R\$ 1.590.000,00	R\$ 1.113.000,00
04	159	Mafrá	R\$ 672.000,00	R\$ 470.400,00
05	554	Penha	R\$ 945.000,00	R\$ 661.500,00
06	2320	Dionísio Cerqueira/SC	R\$ 1.140.000,00	R\$ 798.000,00
07	4587	Joinville	R\$ 1.200.000,00	R\$ 840.000,00
08	4703	Campos Novos	R\$ 235.000,00	R\$ 164.500,00
09	6163	São José	R\$ 5.000.000,00	R\$ 3.500.000,00
10	754	Ibirama	R\$ 327.000,00	R\$ 228.900,00
11	2488	Lages	R\$ 2.200.000,00	R\$ 1.540.000,00
12	4965	Chapecó	R\$ 3.457.000,00	R\$ 2.419.900,00
13	209	Lages	R\$ 228.000,00	R\$ 159.600,00
14	5708	Imbituba	R\$ 4.351.000,00	R\$ 3.045.700,00
15	440 e 3935	Florianópolis	R\$ 56.200.000,00	R\$ 39.340.000,00
16	3511 (Área 1)	Florianópolis	R\$ 65.500.000,00	R\$ 45.850.000,00
17	3500	Florianópolis	R\$ 45.000.000,00	R\$ 31.500.000,00
TOTAL	—	—	R\$ 193.245.000,00	R\$ 135.271.500,00



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

A solução para alienar os bens imóveis consiste na realização de processo licitatório na modalidade Leilão, sob a forma exclusivamente eletrônica, pelo critério de julgamento do maior lance. A adoção do formato eletrônico visa amplificar a competitividade e a transparência do certame, viabilizando a participação ampla e isonômica de interessados por meio de sistema eletrônico público, em estrita conformidade com o art. 6º, XL, c/c art. 17, § 2º, e art. 18, § 1º, VII, da Lei Federal nº 14.133/2021.

6. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação

A alienação será realizada por Lotes/Itens independentes, porquanto o objeto é composto por 17 (dezesete) unidades imobiliárias autônomas e geograficamente distintas. O parcelamento por itens viabiliza a participação de múltiplos interessados e maximiza a arrecadação pública.

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

Da análise da instrução processual, verifica-se que o interesse público pertinente à alienação dos bens dominicais atende integralmente aos preceitos legais e estratégicos do Estado:

- a) Regularidade Técnica e Avaliações: Os imóveis encontram-se avaliados por laudos elaborados por engenheiros efetivos da SEA, expressando o valor real de mercado nos termos da NBR 14.653-1/2019.
- b) Respaldo Legislativo:
 - Itens 01 a 14: Possuem avaliação individual inferior a R\$ 20.000.000,00, enquadrando-se na dispensa de lei específica estatuída pelo art. 1º, § 1º, da Lei Estadual nº 18.947/2024, com regulamentação conferida pelos Decretos Estaduais nº 777/2024, nº 997/2025, nº 1.307/2025 e nº 1.596/2026.
 - Itens 15 a 17: Possuem avaliação individual superior a R\$ 20.000.000,00, contando com autorização legislativa formal e específica concedida pelo art. 1º da Lei Estadual nº 19.975, de 3 de julho de 2026.
 - Aplicação do Deságio: A aplicação do desconto de 30% para todos os 17 imóveis fundamenta-se validamente no art. 4º, § 4º, da Lei Estadual nº 18.320/2021, diante da frustração observada nos leilões anteriores.

Diante do exposto, este Grupo de Planejamento conclui pela plena viabilidade e adequação da realização do 2º Leilão Público de Imóveis de 2026.

Cristiane Maciel Vieira
Assinado eletronicamente

Osni Fernando Kalinowski
Assinado eletronicamente

Welliton Saulo da Costa
Assinado eletronicamente

Gerson Fior Santana
Assinado eletronicamente



ESTADO DE SANTA CATARINA
SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO
DIRETORIA DE GESTÃO DE GESTÃO PATRIMONIAL
COMISSÃO PERMANENTE DE LICITAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

André Luis Toigo Diesel
Assinado eletronicamente

De acordo
Vânio Boing
Secretário de Estado da Administração
Assinado eletronicamente



Assinaturas do documento



Código para verificação: **8ZMB9X30**

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

- ✓ **OSNI FERNANDO KALINOWSKI** (CPF: 665.XXX.449-XX) em 07/08/2026 às 15:58:00
Emitido por: "SGP-e", emitido em 16/08/2018 - 18:11:10 e válido até 16/08/2118 - 18:11:10.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **WELLITON SAULO DA COSTA** (CPF: 031.XXX.529-XX) em 07/08/2026 às 16:04:43
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/05/2020 - 11:58:07 e válido até 15/05/2120 - 11:58:07.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **JOSIMAR SIMONETTI** (CPF: 781.XXX.079-XX) em 07/08/2026 às 16:12:02
Emitido por: "SGP-e", emitido em 13/07/2018 - 14:11:56 e válido até 13/07/2118 - 14:11:56.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **GERSON FIOR SANTANA** (CPF: 006.XXX.021-XX) em 07/08/2026 às 16:26:36
Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 13:45:32 e válido até 23/01/2123 - 13:45:32.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **ANDRÉ LUIS TOIGO DIESEL** (CPF: 077.XXX.629-XX) em 07/08/2026 às 16:49:45
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 10/08/2026 às 18:17:59
Emitido por: "SGP-e", emitido em 23/01/2023 - 15:09:49 e válido até 23/01/2123 - 15:09:49.
(Assinatura do sistema)
- ✓ **CRISTIANE MACIEL VIEIRA** (CPF: 932.XXX.319-XX) em 17/08/2026 às 16:13:54
Emitido por: "SGP-e", emitido em 15/06/2018 - 09:31:11 e válido até 15/06/2118 - 09:31:11.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VBXzcwMDBfMDAwMTY5MzVfMTcxMDdfMjAyNI84Wk1COVgzMA==> ou o site <https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo> e informe o processo **SEA 00016935/2026** e o código **8ZMB9X30** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.