

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR N.º ____ /2025

N.º do Processo:

DFD n.º:

Exercício:

Data:

DO OBJETO

O objeto é a Formalização do processo de chamamento público para credenciamento de empresas do ramo imobiliário, corretores autônomos e correspondentes imobiliários, para a autorização onerosa de uso de espaço público provisório no evento “**FEIRÃO DE IMÓVEIS**”, a ser realizado nos dias 13 e 14 de dezembro de 2025, na Praça de Eventos 29 de Julho.

Secretaria: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Gestão Fundiária.
Departamento/Unidade: Superintendência de Regularização Fundiária.

Setor Requisitante: Superintendência de Gestão Fundiária.
Resp.: Agatha Louisie Frederico

Matrícula: 98897

Informações Adicionais:



1. INTRODUÇÃO

Considerando o grande *déficit* habitacional do Município de Paranaguá, percentualmente o maior do Estado do Paraná, superior a 22 mil unidades habitacionais, conforme dados do SISPEIS/COHAPAR;

| Cidade | População | Déficit Habitacional | Déficit Percentual |
|------------------|----------------|----------------------|--------------------|
| Curitiba | 1.829.225 | 109.642 | 5,99% |
| Londrina | 555.937 | 62.501 | 11,24% |
| Paranaguá | 145.829 | 22.586 | 15,49% |
| Ponta Grossa | 358.367 | 22.940 | 6,40% |

Considerando que o Município de Paranaguá é a sexta cidade do Brasil em percentual de moradores em favela, possuindo 47,2% da população em favelas, conforme dados do Censo 2022;

| Município | UF | População Residente Total | População em Favelas | Percentual de Moradores em Favelas |
|----------------------|----|---------------------------|----------------------|------------------------------------|
| Vitória do Jari (AP) | AP | 11.291 | 7.819 | 69,25% |
| Ananindeua (PA) | PA | 478.778 | 288.081 | 60,17% |
| Marituba (PA) | PA | 111.785 | 65.599 | 58,68% |
| Belém (PA) | PA | 1.303.403 | 745.140 | 57,17% |
| Manaus (AM) | AM | 2.063.689 | 1.151.828 | 55,81% |
| Paranaguá (PR) | PR | 145.829 | 68.839 | 47,21% |

A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Regularização Fundiária busca realizar ações para dar acesso ao direito à moradia digna para a população parnanguara.

O "Feirão de Imóveis" transcende a esfera puramente comercial, configurando-se como uma ação de interesse público direto e estratégico, com impacto em três pilares fundamentais da gestão:

- Combate ao Déficit Habitacional e Regularização Fundiária: Considerando que o Município enfrenta um significativo déficit habitacional, a realização do Feirão busca dar destino social e econômico a imóveis desocupados. Ao facilitar a aquisição de moradias regularizadas, o evento contribui diretamente para a redução de ocupações em áreas de risco e de preservação.



- **Preservação Ambiental:** A inércia na oferta de moradia formal pressiona famílias a invadir áreas ambientalmente sensíveis, como Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas de mangue. O Feirão, ao oferecer alternativas legais e acessíveis, atua como uma ferramenta preventiva crucial na proteção de nossos ecossistemas costeiros.
- **Desenvolvimento Econômico e Tributário:** O evento funcionará como um potente catalisador do mercado imobiliário local. A movimentação na venda de imóveis gera arrecadação imediata de tributos como o Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), além de fomentar o comércio, o setor de serviços e a geração de empregos, aumentando a base tributária municipal de forma sustentável.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A demanda surge da necessidade premente do Município de Paranaguá de mitigar os impactos de seu elevado *déficit* habitacional (superior a 22 mil unidades habitacionais) e da alta taxa de ocupação em favelas (47,2% da população).

A inércia na oferta de moradia formal pressiona famílias a ocupar áreas de risco e ambientalmente sensíveis, como Áreas de Preservação Permanente (APP) e áreas de mangue.

A realização do "Feirão de Imóveis" se justifica como uma ação de interesse público direto e estratégico, pois:

- Busca dar destino social e econômico a imóveis desocupados, facilitando a aquisição de moradias regularizadas e prevenindo novas invasões.
- Fomenta o mercado imobiliário, gera arrecadação imediata de tributos (ITBI) e promove o desenvolvimento econômico sustentável.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

Habilitação Técnica e Jurídica: Conforme descrito no edital anexo.

Compromisso Ambiental e Fundiário: Compromisso formal de que serão comercializados apenas imóveis regulares, sendo vedada a oferta ou venda de imóveis localizados em Áreas de Preservação Permanente (APP), áreas de risco ou áreas de mangue.

Pagamento: Recolhimento da taxa de uso do espaço (150 UFMs).

Estrutura: Utilização do espaço provisório disponibilizados.



4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

Foi realizada reunião na data de 12 de novembro de 2025, com a participação de profissionais do segmento, que informaram o interesse na participação no evento e a importância para o mercado imobiliário, conforme lista de presença anexa.

5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na realização de Chamamento Público para Credenciamento, modalidade de contratação direta prevista no ordenamento jurídico pátrio, com o objetivo de autorizar a permissão onerosa de uso de espaço público a empresas, corretores e correspondentes imobiliários para a participação no "Feirão de Imóveis".

O Credenciamento é a modalidade mais vantajosa para a Administração Pública, pois permite o acesso igualitário (isonomia) a todos os interessados do ramo que cumprirem os requisitos de habilitação estabelecidos no Edital. Não se trata de competição, mas sim de uma contratação na qual todos os aptos são autorizados a participar, respeitando o princípio de ampla concorrência e a Lei nº 14.133/2021 (Art. 79) e o Decreto Municipal nº 4.319/2023.

6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Será necessário um chamamento público para credenciamento de até 20 (vinte) empresas, devido a limitação física da estrutura do evento, sem possibilidade de ampliação de espaços.

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O Credenciamento, neste caso, não gera despesa para a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Regularização Fundiária (SEDEHAB). A estrutura será fornecida pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

Receita para o Município: O Credenciamento gerará uma receita de 150 (cento e cinquenta) UFMs (R\$ 644,16) por Credenciada, além da arrecadação de ITBI decorrente das vendas.

Para estabelecer o valor de 150 (cento e cinquenta) UFMs (Unidade Fiscal Municipal) foi observado o valor previsto para o estande 3m x 3m no Pregão Eletrônico nº 9/2025, que totaliza R\$ 449,00 (quatrocentos e quarenta e nove reais), bem como, o valor de R\$ 195,16 (cento e noventa e cinco reais e dezesseis centavos), que dará suporte aos custos de energia elétrica e fornecimento de água.

A relação Custo-Benefício é extremamente vantajosa, pois a Administração obtém benefícios sociais, ambientais e econômicos sem despendar recursos orçamentários próprios da SEDEHAB.



8. DO PARCELAMENTO DO OBJETO

Não será necessário o parcelamento do objeto.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

Não serão necessárias contratações correlatas ou interdependentes, posto que a infraestrutura será disponibilizada pela Secretaria Municipal de Cultura e Turismo.

10. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

A presente contratação visa atender as necessidades do Município de Paranaguá, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Habitação e Regularização Fundiária, estando alinhada com os objetivos estratégicos institucionais do Município e a execução da Política Municipal de Habitação.

11. RESULTADOS E OBJETIVOS

- Objetivos Primários:

1. Viabilizar a ocupação de imóveis regularizados e desocupados no Município. 2. Oferecer alternativas de moradia formal para famílias. 3. Minorar o déficit habitacional. 4. Gerar receita municipal através da cobrança da taxa de uso do espaço (UFM) e, principalmente, do Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) decorrente das vendas.

- Benefícios Sociais/Ambientais:

O evento contribui diretamente para a redução da pressão por moradias irregulares, atuando como medida preventiva contra novas ocupações e invasões em áreas de mangue e APP, garantindo a preservação ambiental e a segurança das famílias.

- Benefícios Econômicos:

Estima-se uma grande movimentação do mercado imobiliário, fomentando o comércio e serviços relacionados à construção civil e financiamento, além de promover a formalização e a transparência das transações de compra e venda de imóveis.

12. PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

Não há providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

Não haverá impacto ambiental nesta prestação de serviços.



14. MAPEAMENTO DOS RISCOS

| Descrição do Risco | Categoria do Risco | Impacto | Prioridade | AÇÕES PREVENTIVAS E CONTINGENCIAIS |
|--|--------------------|---------|------------|---|
| Contratação não ocorrer no período previsto. | Médio | Alto | Alta | - Assegurar que os prazos para elaboração dos documentos sejam cumpridos. - Agilizar os procedimentos internos, observada a legalidade. |
| Empresa credenciada não executar o serviço. | Baixa | Alto | Alta | - Estabelecer de forma clara o objeto do credenciamento, as obrigações da credenciada e os prazos a serem cumpridos. - Estabelecer de forma clara as sanções que poderão ser aplicadas na hipótese de descumprimento contratual. |
| Serviço paralisado. | Baixa | Alto | Alta | - Realizar fiscalização efetiva do serviço que está sendo prestado pela empresa vencedora. |

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A equipe de planejamento que ao final subscreve o presente estudo técnico preliminar, nos termos do parágrafo 1.º e inciso XIII do artigo 18 da Lei 14.133/2021 **declara VIÁVEL** esta contratação.

Paranaguá, ____ de novembro de 2025

Agatha Louisie Frederico
Superintendente de Gestão
Fundiária
CPF nº 060.069.789-46

Edson Yoshimitsu Okamura
Diretor Administrativo
CPF nº 404.114.009-91

Luiz Affonso Ribeiro da Silveira
Assessor Especial de
Regularização Fundiária
CPF nº 316.520.000-97

