



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

Órgão: Prefeitura Municipal de Campo Erê SC	
Setor requisitante: Secretaria da Cidade e Desenvolvimento	
Responsável pela demanda: José Atílio Boaretto	
E-mail: gabinete@campoere.sc.gov.br	Telefone: 3655 3000

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, I c/c § 2º)
<p>A presente contratação, na modalidade de Concessão de Direito Real de Uso, justifica-se pela necessidade da Administração Municipal em fomentar o desenvolvimento econômico local e impulsionar a geração de empregos.</p> <p>Em conformidade com a Lei Complementar nº 098/2018 e, em especial, a Lei Municipal nº 2.604/2025, que autoriza a concessão de terrenos públicos para empreendimentos industriais, este processo busca dar a devida utilidade a bem público. Os imóveis em questão: Área de terras de 1.500 m², de propriedade do Município de Campo Erê/SC. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502; Área de terras de 1.270,00m², acrescido de um barracão com área de 250,00m², serão destinados à implantação de novas indústrias.</p> <p>O objetivo principal é a seleção da proposta mais vantajosa para o município, cujo critério de escolha será o maior número de empregos diretos gerados. A concessão de terrenos para empresas do ramo industrial é uma estratégia comprovadamente eficaz para o aumento da receita municipal e para a criação de postos de trabalho para os cidadãos.</p> <p>Dessa forma, a abertura deste processo de seleção se mostra como uma medida de interesse público, alinhada com o papel da Administração de promover o desenvolvimento sustentável e atender às necessidades da população.</p>
2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL
Está em elaboração
3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO
<p>Nos termos da Lei nº 14.133/2021, especialmente os princípios da eficiência, planejamento, competitividade e interesse público, a presente contratação requer a observância dos requisitos abaixo, os quais deverão constar no processo licitatório e ser devidamente analisados na fase de julgamento das propostas:</p> <p>1 - Proposta do Empreendimento: O interessado deverá apresentar um plano detalhado das atividades industriais ou de prestação de serviços a serem desenvolvidas no imóvel, com provas cabais de provável sucesso em sua execução.</p>



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



2 - Projeto de Engenharia: Caso a edificação existente no terreno não atenda aos requisitos do empreendimento, deverá ser apresentado o projeto de engenharia com memorial descritivo, plantas e adequações necessárias e ART ou RRT devidamente assinada por profissional habilitado.

3 - Cronograma Físico-Financeiro: A empresa deve apresentar um cronograma para a execução da obra, contendo:

- a) Etapas previstas da implantação do empreendimento;
- b) Prazos de execução física e financeira;
- c) Data prevista de início das atividades operacionais.

Observação: O descumprimento injustificado dos prazos poderá ensejar a rescisão unilateral do contrato de cessão, nos termos do art. 137 da Lei nº 14.133/2021.

4 - Previsão de Início das Atividades Propostas:

Deve-se apresentar a data estimada de início das atividades, vinculada ao cronograma. O não cumprimento poderá implicar a caducidade do direito de uso, por inexecução contratual.

5 - Previsão de faturamento mensal e indicação de novos empregos:

A proposta deverá conter:

- a) Estimativa de faturamento mensal da empresa;
- b) Previsão quantitativa de empregos diretos e indiretos a serem gerados, com justificativa técnica/econômica.

6 - Impacto Ambiental:

Nos casos em que a atividade a ser implantada apresentar potencial de impacto ambiental significativo, será exigida:

- a) Apresentação de estudo de impacto ambiental (EIA) ou relatório de impacto (RIMA);
- b) Proposição de medidas mitigadoras e/ou compensatórias, nos termos da legislação ambiental vigente.

7 - Licenças, Certidões e Regularidade Fiscal

A empresa deverá apresentar, no momento oportuno:

- a) Certidões negativas de débitos municipais, estaduais e federais (inclusive CRF - FGTS);
- b) Alvarás, licenças ambientais e autorizações de funcionamento exigidas pela legislação aplicável;
- c) Comprovação de regularidade jurídica, fiscal social e trabalhista e econômico-financeira, conforme exigido no art. 62 da Lei nº 14.133/2021.

8 - Adequação às normas do município O projeto e a atividade devem ser compatíveis com o uso do terreno e com as normas municipais de urbanismo e zoneamento.



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



9 - Critérios de Julgamento e Comprovação dos Requisitos

Cada requisito será objeto de pontuação, com faixas definidas em edital, objetivando o maior retorno econômico ao Município.

A comprovação documental dos requisitos será obrigatória. Documentos não apresentados no momento da sessão de habilitação/julgamento poderão ser entregues no prazo máximo de 03 (três) meses, sob pena de rescisão contratual e perda do direito à concessão.

A empresa que obtiver a maior pontuação comprovada será considerada vencedora do certame, respeitando-se o critério de julgamento previsto no edital - Maior retorno econômico.

Será atribuída uma tabela da proposta técnica/Plano de Negócios com pontuação mínima e máxima de acordo com os critérios a seguir:

- a) Proposta do empreendimento
- b) Cronograma físico
- c) Quanto à destinação do imóvel
- d) Quanto à origem da matéria prima
- e) Quanto ao início das atividades
- f) Previsão de faturamento anual
- g) Geração de novos empregos
- h) Estudo de impacto ambiental
- i) Tempo de efetivo exercício na atividade
- j) Quanto ao capital integralizado

10 - Critério de Desempate: Maior pontuação na seguinte ordem;

- a) Previsão de início das atividades propostas;
- b) Geração de novos empregos;
- c) Previsão de faturamento mensal
- d) Tempo de efetivo exercício na atividade (contrato social)

Permanecendo o empate, deverá ser realizado sorteio público, a ser agendado posteriormente.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	UN	QTD.	ESPECIFICAÇÃO
1	UN	1	CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, ÁREA DE TERRAS DE 1.500 M², DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO. O TERRENO ESTÁ LOCALIZADO NA RUA C, ÁREA INDUSTRIAL, E ESTÁ REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 6.502.
2	UN	1	CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, ÁREA DE TERRAS DE 1.270,00M², ACRESCIDO DE UM BARRACÃO COM ÁREA DE 250,00M² DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO. O TERRENO ESTÁ LOCALIZADO NA RUA C, ÁREA INDUSTRIAL, E ESTÁ REGISTRADO SOB A MATRÍCULA Nº 6.502

.



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



5.	LEVANTAMENTO DE MERCADO Considerando que se trata de Concessão de Direito Real de Uso de imóvel público a título gratuito, o levantamento de mercado foi direcionado à análise de objetos similares em outros municípios, e potenciais interessados com capacidade técnica e finalidade compatível com o interesse público pretendido.
6.	ESTIMATIVA DE DESPESA E DEFINIÇÃO DO VALOR ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO COM BASE NA REALIZAÇÃO DE PESQUISA DE PREÇOS DEVIDAMENTE DOCUMENTADA, COM OS PARÂMETROS ESTABELECIDOS NO ART. 23, CAPUT C/C § 4º, DA LEI Nº 14.133/2021, JUSTIFICANDO, ASSIM, O PREÇO DA CONTRATAÇÃO: Concessão de Direito Real de uso de Imóveis, a título gratuito. Não se trata de levantamento de preços, dada a ausência de contraprestação financeira. Contudo, foram observadas as obrigações e contrapartidas usuais previstas em concessões semelhantes, como a manutenção e conservação dos imóveis, destinação dos imóveis à finalidade específica aprovada pela administração pública, prestação de contas e relatórios periódicos de uso, números de empregados, entre outros.
7.	DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO: A solução proposta pela Administração Municipal consiste na abertura de processo licitatório para a Concessão de Direito Real de Uso de terreno industrial. O objetivo principal é selecionar a proposta mais vantajosa para o município, com base no maior número de empregos gerados. Este projeto está amparado legalmente pela Lei Complementar nº 098/2018 e pela Lei Municipal nº 2604/2025, que autorizam a cessão de bens públicos para fins de desenvolvimento industrial. A iniciativa busca dar a devida utilidade aos imóveis Área de terras de 1.500 m², de propriedade do Município. Área de terras localizado na Rua C, Área Industrial, e está registrado sob a matrícula nº 6.502; Área de terras de 1.270,00m², acrescido de um barracão com área de 250,00m², transformando-o em um polo de atividade econômica. Para garantir a transparência, a eficiência e o planejamento, o processo seguirá as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, com as seguintes etapas: <ul style="list-style-type: none">• Publicação do Edital: O documento oficial irá detalhar os requisitos técnicos, jurídicos e de regularidade fiscal que as empresas interessadas devem cumprir.• Análise das Propostas: As propostas serão avaliadas com base em uma tabela de pontuação que inclui itens como a viabilidade do empreendimento, o cronograma de execução, a previsão de faturamento e, principalmente, a geração de novos empregos.• Restrições e Condicionantes: Será vedada a participação de empresas do ramo alimentício devido às características do terreno (presença de poeira e resíduos). Além disso, a empresa vencedora será obrigada a cumprir as metas e prazos estabelecidos em sua proposta, sob pena de rescisão contratual.



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



	<ul style="list-style-type: none">• Critério de Julgamento: A empresa que obtiver a maior pontuação total, comprovando a superioridade de sua proposta técnica e a capacidade de gerar mais empregos, será a vencedora do certame. <p>Em suma, o projeto de concessão é uma solução estratégica para atrair investimentos e estimular o crescimento econômico e social do município, garantindo um processo seletivo justo e transparente, alinhado com o interesse público.</p>
8.	JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO. <p>Neste caso, opta-se pela não realização do parcelamento da concessão, tendo em vista que o objeto se refere a imóvel público específico e indivisível, localizado na Linha Esperança, cuja utilização integrada e plena é condição essencial para a viabilidade do projeto a ser implantado pela empresa beneficiária.</p>
9.	DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS <p>Desenvolvimento Econômico e Social</p> <ul style="list-style-type: none">• Aumento da Geração de Empregos: O principal resultado esperado é a criação do maior número possível de empregos diretos e indiretos, conforme o critério de julgamento do processo. Isso contribuirá para a redução do desemprego e para o aumento da renda dos moradores do município.• Incremento da Receita Municipal: A implantação de empreendimento industrial resultará no aumento da arrecadação de impostos e taxas, contribuindo para o fortalecimento financeiro da Administração Municipal.• Atração de Novos Investimentos: O sucesso desta concessão pode servir de modelo, incentivando outras empresas a se instalarem na região e fortalecendo a Área Industrial do município. <p>Ocupação e Utilização de Bem Público</p> <ul style="list-style-type: none">• Uso Produtivo do Imóvel: O terreno, será utilizado de forma produtiva para a instalação de indústria, cumprindo seu papel de desenvolvimento do município.• Melhoria da Infraestrutura: O empreendimento trará investimentos em infraestrutura local, como benfeitorias no próprio terreno, podendo inclusive influenciar positivamente o entorno. <p>Eficiência e Transparência na Gestão Pública</p> <ul style="list-style-type: none">• Processo Competitivo e Justo: A contratação por meio de um processo licitatório, seguindo a Lei nº 14.133/2021, garante a competitividade e a escolha da proposta mais vantajosa para o interesse público.• Conformidade Legal: O processo será conduzido em total consonância com a Lei Complementar nº 098/2018 e a Lei Municipal nº 2604/2025, assegurando a legalidade e a segurança jurídica de todo o procedimento. <p>Em resumo, os resultados esperados demonstram que o projeto visa, de forma estratégica, otimizar a utilização de bens públicos para gerar benefícios tangíveis e sustentáveis para a economia e para a sociedade do município.</p>



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



10.	<p>PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO</p> <p>Para assegurar a legalidade, efetividade e controle da concessão de direito real de uso, a título gratuito, dos imóveis públicos em questão, a Administração deverá adotar providências prévias à celebração do contrato:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Capacitação de servidores públicos designados para o acompanhamento, fiscalização e gestão do contrato, incluindo aspectos jurídicos, administrativos e ambientais;b) Realização de consulta aos órgãos competentes, tais como a Procuradoria Jurídica, Secretaria de Meio Ambiente, Planejamento e Desenvolvimento Econômico, para validação técnica e jurídica da proposta;c) Exigência de obtenção, por parte da empresa beneficiária, de todas as licenças e autorizações legais necessárias ao uso do imóvel e à implementação do projeto, especialmente aquelas de natureza ambiental, sanitária e trabalhista;d) Estabelecimento de mecanismos de fiscalização contínua, inclusive com cronograma de visitas técnicas, emissão de relatórios periódicos e canais de denúncia de irregularidades;e) Desenvolvimento de um plano de monitoramento e avaliação de impacto, com indicadores objetivos para medir os efeitos econômicos, sociais e ambientais decorrentes da concessão;f) Previsão de cláusula de reversibilidade do bem, com restituição do imóvel ao patrimônio público em caso de descumprimento contratual, desvio de finalidade ou encerramento das atividades;g) Publicação e ampla divulgação do processo, garantindo a observância dos princípios da publicidade, isonomia e impessoalidade, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021; <p>Essas providências são essenciais para assegurar que a concessão atenda ao interesse público, esteja em conformidade com a legislação vigente e traga benefícios reais e mensuráveis à coletividade.</p>
11.	<p>CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.</p> <p>O Município não possui contratos vigentes ou licitações em andamento que apresentam relação com o objeto deste ETP.</p>
12.	<p>DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS</p> <p>Considerando que os imóveis objetos da concessão poderão receber empreendimentos com diferentes perfis produtivos, os impactos ambientais serão avaliados de forma específica conforme a natureza e o porte da atividade a ser desenvolvida pela empresa selecionada.</p> <p>A concessão de uso estará condicionada ao cumprimento integral da legislação ambiental vigente, incluindo a obtenção prévia de licenças ambientais junto aos órgãos competentes (municipais, estaduais ou federais, conforme o caso), além da adoção de medidas de prevenção, controle e mitigação dos impactos.</p> <p>Entre os impactos potenciais a serem considerados, conforme o tipo de empreendimento, destacam-se:</p>



MUNICÍPIO DE CAMPO ERÊ
ESTADO DE SANTA CATARINA



- a) Alteração do uso e cobertura do solo;
- b) Geração de resíduos sólidos, líquidos e emissões atmosféricas;
- c) Consumo de recursos naturais, como água e energia;
- d) Riscos de contaminação do solo ou mananciais;
- e) Poluição sonora ou visual.

Dentre as medidas mitigadoras obrigatórias ou recomendadas, conforme avaliação técnica de cada caso, poderão ser exigidas:

- a) Adoção de tecnologias limpas e de baixo impacto ambiental;
- b) Gestão adequada de resíduos sólidos e efluentes, com destinação ambientalmente correta;
- c) Implantação de sistemas de eficiência energética e uso racional da água;
- d) Preservação de áreas verdes e APPs (se houver) no entorno do imóvel;
- e) Elaboração e implementação de Plano de Recuperação de Áreas Degradadas (PRAD), quando aplicável;
- f) Apresentação de um plano de monitoramento ambiental com indicadores e metas periódicas.

O descumprimento das exigências ambientais, seja na fase de implantação ou operação do empreendimento, implicará em sanções administrativas, inclusive com possibilidade de revogação da concessão, conforme previsto em edital e contrato.

A Administração adotará medidas de acompanhamento e fiscalização ambiental, podendo, inclusive, firmar cooperação com os órgãos ambientais competentes para garantir a observância da legislação e a proteção do meio ambiente local.

13. ANEXOS

- Estudo Técnico Preliminar – ETP;
- Termo de Referência – TR.
- Lei Nº 2.604/2025
- Laudo de Avaliação

14. Campo Erê-SC, 30 de outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE ATILIO BOARETTO
Data: 06/11/2025 11:30:19-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOSÉ ATÍLIO BOARETTO
Secretário da Cidade e Desenvolvimento