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: Gilmar Jair Moreira	
E-mail: cidade@campoere.sc.gov.br	Telefone: 3655 3000

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (Art. 18, § 1º, I c/c § 2º)

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.

Em conformidade com a Lei Complementar nº 098/2018 e, em especial, a Lei Municipal nº 2.628/2025, que autoriza a concessão de terrenos públicos para empreendimentos industriais/comerciais, este processo busca dar a devida utilidade a bem público. O imóvel em questão: Área de 01 (um) barracão industrial/comercial com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com área de terras de 1.260,00m² (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados), matrículado sob o nº. 5.152 – CRI de Campo Erê/SC.

O objetivo principal é a seleção das proposta mais vantajosa para o município, cujo critério de escolha será o maior número de empregos diretos gerados. A concessão de sala comercial é uma estratégia comprovadamente eficaz para o aumento da receita municipal e para a criação de postos de trabalho para os cidadãos.

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.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Está em elaboração

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

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:

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.

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.

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.

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:

I- Quanto à geração de novos empregos diretos imediatos:

a) De 01 (mínimo) a 05 empregos: 10 pontos;
b) De 06 a 10 empregos: 20 pontos;
c) Mais de 10 empregos: 30 pontos;

II- Quanto à geração de novos empregos indiretos imediatos:

a) De 01 a 10 empregos: 10 pontos;
b) De 11 a 20 empregos: 20 pontos;
c) Mais de 20 empregos: 30 pontos;

III- Previsão de faturamento mensal bruto imediato do empreendimento:

a) Até R$ 50.000,00: 10 pontos;
b) De R$ 50.001,00 a R$ 150.000,00: 20 pontos;
c) Acima de R$ 150.001,00: 30 pontos;

IV- Quanto a utilização de mão de obra:

a) Exclusivamente local: 30 pontos;
b) Local e de outras áreas (regiões): 20 pontos;
c) Exclusivamente de outras áreas (regiões): 0 pontos;

V- Valor Oferecido como contribuição financeira ao Município:

a) De R$ 100,00 a R$ 200,00 mensais: 10 pontos;
b) De R$ 201,00 a R$ 300,00 mensais: 20 pontos;
c) Acima de R$ 301,00 mensais: 30 pontos;

Pontuação máxima: 150 (cento e cinquenta pontos).

Será considerada vencedora a proposta que obtiverem maior nota no somatório total.
Permanecendo o empate, deverá ser realizado sorteio público, a ser agendado posteriormente.

4. ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES PARA A CONTRATAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	RAMO DE ATIVIDADE
01	CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, CORRESPONDENTE DE 01 (UM) BARRACÃO INDUSTRIAL/COMERCIAL COM ÁREA DE 150,00M² (CENTO E CINQUENTA METROS QUADRADOS), COM ÁREA DE TERRAS DE 1.260,00M² (UM MIL E DUZENTOS E SESSENTA METROS QUADRADOS), MATRICULADO SOB O Nº. 5.152 – CRI DE CAMPO ERÊ/SC	ATIVIDADE VOLTADA AO RAMO INDUSTRIAL/COMERCIAL.

.

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 sala comercial/industrial em barracão, 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 do imóvel, destinação do imóvel 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 sala comercial/industrial em barracão industrial. O objetivo principal é selecionar a proposta mais vantajosa para o município, com base no maior número de empregos gerado. Este projeto está amparado legalmente pela Lei Complementar nº 098/2018 e pela Lei Municipal nº 2.628/2025, que autorizam a cessão de bens públicos para fins de desenvolvimento industrial/comerciais. A iniciativa busca dar a devida utilidade ao imóvel: Área de 01 (um) barracão industrial/comercial com área de 150,00m² (cento e cinquenta metros quadrados), com área de terras de 1.260,00m² (um mil e duzentos e sessenta metros quadrados), matrículado sob o nº. 5.152 – CRI de Campo Erê/SC. Para garantir a transparência, a eficiência e o planejamento, o processo seguirá as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, com as seguintes etapas: • 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: Fica vedada a participação de empresas que: realizem a comercialização de agrotóxicos; utilizem produtos inflamáveis em seus processos de industrialização; produzam, manipulem ou armazenem produtos explosivos ou materiais oxidantes. • 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. 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.
8.	**JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.** 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, cuja utilização integrada e plena é condição essencial para a viabilidade do projeto a ser implantado pela empresa beneficiária.
9.	**DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS** Desenvolvimento Econômico e Social • 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/comercial 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. Ocupação e Utilização de Bem Público • 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. Eficiência e Transparência na Gestão Pública • 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 2.628/2025, assegurando a legalidade e a segurança jurídica de todo o procedimento. 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.
10	**PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO** Para assegurar a legalidade, efetividade e controle da Concessão de Direito Real de Uso, a título gratuito, do imóvel público em questão, a Administração deverá adotar providências prévias à celebração do contrato: 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 das empresas beneficiárias, 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; 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.

11 CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

O Município não possui contratos vigentes ou licitações em andamento que apresentam relação com o objeto deste ETP.

12 DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

Considerando que o barracão comercial/industrial do imóvel, objeto 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.
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.

Entre os impactos potenciais a serem considerados, conforme o tipo de empreendimento, destacam-se:

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 2.628/2025 - Laudo de Avaliação
14	**Campo Erê-SC, 13 de fevereiro de 2026.** Documento assinado digitalmente gov.br GILMAR JAIR MOREIRA Data: 13/02/2026 15:56:58-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br **GILMAR JAIR MOREIRA** **Secretário da Cidade e Desenvolvimento**