Estudo Técnico Preliminar – Concessão de Direito Real de Uso de Bem Público para Empreendimento Industrial e de Prestação de Serviços.

Este Estudo Técnico Preliminar foi elaborado com a finalidade de atualizar e aperfeiçoar o conteúdo técnico e jurídico constante no ETP anterior, datado de 31/03/2025, tendo em vista a necessidade de superar inconsistências operacionais verificadas em tentativas anteriores de licitação.

Foram realizadas duas tentativas de contratação do objeto por meio de procedimentos licitatórios:

a) Concorrência nº 0002/2025, vinculada ao Processo Administrativo nº 0070/2025, que foi cancelada antes de sua publicação devido a inconsistências técnicas no sistema E-sfinge;

b) Pregão nº 0053/2025, vinculado ao Processo Administrativo nº 0088/2025, igualmente cancelado em razão de falhas operacionais no mesmo sistema.

Diante das orientações recebidas do Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina (TCE/SC), optou-se por iniciar um novo processo licitatório, com base neste ETP revisado, incorporando os devidos ajustes técnicos e operacionais para assegurar a regularidade, a economicidade e a efetividade da contratação pretendida.

Este novo ETP, portanto, substitui formalmente os anteriores e fundamenta a reabertura do procedimento, em conformidade com os princípios da planejamento, eficiência e legalidade, conforme previstos na Lei nº 14.133/2021.

Destaca-se, ainda, que em 08 de maio de 2025, foi formalmente nomeada a Comissão de Fiscalização responsável pelo acompanhamento do cumprimento das obrigações da empresa vencedora do processo licitatório, referente à concessão de direito real de uso do terreno com edificação localizado na Linha Esperança, zona rural de Arroio Trinta, por meio da Portaria nº 194, de 08 de maio de 2025. Tal comissão atuará na verificação técnica, documental e contratual do cumprimento das condições estabelecidas, fortalecendo o controle interno e a transparência do processo.

I – Descrição da Necessidade da Contratação

A necessidade está diretamente relacionada à concessão de Direito Real de uso de um Imóvel com terreno de 800m² de área, com edificação de aproximadamente 312m² de construção, localizado na Linha Esperança, em Arroio Trinta, para empreendimentos industriais e de prestação de serviços.

A Lei nº 2.136/2025 autoriza essa concessão com base nas condições previstas na Lei nº 1.818/2017, visando atrair investimentos, fomentar o desenvolvimento econômico do município, gerar empregos diretos e indiretos, e ampliar a arrecadação de tributos.

Documento Assinado Digitalmente

A necessidade, portanto, está alinhada com o interesse público de impulsionar o setor produtivo local, especialmente a indústria e serviços, contribuindo para o crescimento sustentável do município.

Objetivo é fomentar o desenvolvimento econômico do município, por meio do fortalecimento do setor industrial e de serviços, estimular a geração de empregos diretos e indiretos, promovendo inclusão social e renda para os cidadãos, ampliar a base de arrecadação tributária, com reflexos positivos na receita pública municipal, otimizar o uso de bens públicos ociosos ou subutilizados, transformando-os em ativos estratégicos para o crescimento do município.

A necessidade, portanto, está alinhada com o interesse público de impulsionar o setor produtivo local, especialmente a indústria e serviços, contribuindo para o crescimento sustentável do município, constituindo-se em ação alinhada com o interesse público primário, com respaldo legal e em conformidade com os princípios da economicidade, eficiência e eficácia previstos na Lei nº 14.133/2021.

II – Demonstração da Previsão da Contratação no Plano de Contratações Anual

Não há previsão de contratação, uma vez que, até o exercício anterior, as concessões eram realizadas diretamente às empresas, sem a necessidade de procedimento licitatório.

III – 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.

   Observação: Existe uma edificação existente no terreno. Assim, a empresa interessada deverá realizar visita técnica obrigatória ao local. Caso não haja necessidade de alterações, deverá apresentar **declaração formal** nesse sentido. Em caso de necessidade de intervenções, o projeto de engenharia deverá ser apresentado conforme acima descrito.

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;

Documento Assinado Digitalmente

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. 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.

Documento Assinado Digitalmente

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.

IV – Estimativas das Quantidades

Concessão de Direito Real de uso de apenas 01 (um) terreno.

V – 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.

VI – Estimativa do Valor da Contratação

Concessão de Direito Real de uso de um Imóvel, 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.

Documento Assinado Digitalmente

VII – Descrição da Solução como um Todo

A presente solução consiste na Concessão de Direito Real de Uso, a título gratuito, de imóvel público localizado na Linha Esperança, terreno com edificação, com a finalidade de fomentar o desenvolvimento econômico local, promover a geração de empregos e fortalecer a arrecadação municipal.

O imóvel será concedido a pessoa jurídica que comprove capacidade técnica e financeira para implantação de projeto compatível com o uso pretendido, conforme critérios a serem estabelecidos em edital público específico.

A empresa beneficiária será responsável integralmente pelos investimentos necessários à implantação, manutenção e operação das atividades no imóvel, incluindo eventuais obras de infraestrutura, adequações ambientais e regularizações legais.

A concessão estará condicionada ao cumprimento de metas e obrigações estabelecidas em projeto técnico e cronograma físico-financeiro, os quais serão vinculativos. Entre as exigências mínimas por parte do Município estão:

a) Cumprimento de prazos e etapas definidos no cronograma de execução.

b) Geração de empregos diretos e indiretos, com prioridade à contratação de mão de obra local.

c) Arrecadação e recolhimento regular de tributos municipais, estaduais e federais.

d) Adequação e conformidade com as normas ambientais, inclusive com a obtenção de licenças quando exigidas.

e) Utilização de insumos, materiais e serviços provenientes do município, sempre que possível.

f) Apresentação de relatórios periódicos de desempenho e cumprimento de obrigações contratuais.

O modelo adotado visa garantir o uso eficiente do bem público, com retorno social e econômico à coletividade, assegurando a transparência, legalidade e sustentabilidade da concessão.

VIII – 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 um 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.

A concessão, embora gratuita, exige contrapartidas importantes (investimento, geração de empregos e tributos, impacto ambiental, etc.), as quais requerem uma gestão centralizada e compromissos claros de um único concessionário, conforme será especificado no edital e no contrato.

Documento Assinado Digitalmente

Assim, por razões de ordem técnica, jurídica e econômica, conclui-se pela não divisão do objeto, mantendo-se a concessão como uma unidade indivisível.

IX – Demonstrativo dos Resultados Pretendidos

A concessão de direito real de uso, a título gratuito, do imóvel localizado na Linha Esperança, visa gerar benefícios sociais, econômicos e estruturais ao município, alinhados com as diretrizes de desenvolvimento sustentável e fomento à atividade produtiva.

Dentre os resultados pretendidos, destacam-se estes:

a) Atração de novas empresas, ou expansão de empresas já existentes, especialmente nos setores industrial, logístico ou de serviços, preferencialmente do Município, interessadas em investir em nosso Município mediante a concessão do imóvel;

b) Geração de empregos diretos e indiretos, com impacto positivo na renda das famílias locais e no fortalecimento da economia formal;

c) Aumento da arrecadação municipal, por meio do recolhimento de tributos como ISS, IPTU (após o prazo da concessão), ITBI e demais encargos relacionados à atividade empresarial;

d) Incremento da atividade econômica local, com estímulo à cadeia de fornecedores, comércio, prestação de serviços e utilização de recursos locais;

e) Melhoria da infraestrutura rural e produtiva, decorrente dos investimentos a serem realizados pela empresa beneficiária, incluindo acessos, energia, saneamento e serviços complementares;

f) Valorização do território municipal e uso estratégico do patrimônio público, assegurando a função social do imóvel e evitando sua ociosidade;

g) Projeção regional do município, com o fortalecimento de sua imagem como ambiente favorável a negócios, inovação e desenvolvimento sustentável;

h) Benefícios de longo prazo, com ampliação da base produtiva e diversificação econômica, reduzindo a dependência de repasses intergovernamentais e estimulando o crescimento autônomo do município.

Tais resultados deverão ser monitorados por meio de indicadores definidos em edital e contrato, assegurando a efetividade da política pública e a prestação de contas à sociedade.

X – 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;

Documento Assinado Digitalmente

b) Elaboração de edital e minuta contratual, com cláusulas claras e objetivas sobre as obrigações da concessionária, prazos, metas, penalidades, reversão do bem e critérios de monitoramento;

c) 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;

d) 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;

e) Estabelecimento de mecanismos de fiscalização contínua, inclusive com cronograma de visitas técnicas, emissão de relatórios periódicos e canais de denúncia de irregularidades;

f) Desenvolvimento de um plano de monitoramento e avaliação de impacto, com indicadores objetivos para medir os efeitos econômicos, sociais e ambientais decorrentes da concessão;

g) 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;

h) Publicação e ampla divulgação do processo, garantindo a observância dos princípios da publicidade, isonomia e impessoalidade, conforme exigido pela Lei nº 14.133/2021;

i) Nomear comissão específica para avaliação técnica do imóvel com o objetivo de registrar e documentar as condições atuais da área a ser concedida, como medida de transparência e controle patrimonial**,** assegurando que todas as partes envolvidas tenham conhecimento prévio e inequívoco do estado do bem público antes da formalização do contrato. Essa medida não implica em condicionante para a concessão, mas visa reforçar a publicidade e a segurança jurídica do processo, além de subsidiar futuras ações de fiscalização, eventual reversão do imóvel ao patrimônio público ou responsabilização por danos materiais.

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.

XI – Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

A presente concessão de direito real de uso do imóvel localizado na Linha Esperança, a título gratuito, não está vinculada a contratações públicas interdependentes de natureza obrigatória para sua viabilização.

XII – Descrição de Possíveis Impactos Ambientais e Respectivas Medidas Mitigadoras

Documento Assinado Digitalmente

Considerando que o imóvel objeto da concessão poderá 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.

XIII – Posicionamento Conclusivo sobre a Adequação da Contratação

A concessão de direito real de uso de imóvel público, a título gratuito, revela-se uma medida adequada, estratégica e juridicamente viável para o atendimento das necessidades econômicas e sociais do Município de Arroio Trinta.

Documento Assinado Digitalmente

A presente iniciativa está alinhada com os princípios constitucionais da função social da propriedade pública, da eficiência administrativa e da promoção do desenvolvimento econômico sustentável, atendendo também às diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº 1.818/2017, que dispõe sobre a política de incentivos ao desenvolvimento local.

O objetivo é proporcionar um ambiente favorável à instalação de empreendimentos industriais e de serviços, estimular a geração de empregos diretos e indiretos, aumentar a arrecadação de tributos municipais, por meio da formalização de atividades produtivas, valorizar e dar destinação útil ao patrimônio público, até então ocioso, contribuir para a modernização da infraestrutura urbana e produtiva, reforçar o papel de Arroio Trinta como polo regional de desenvolvimento.

A adoção de mecanismos de planejamento, controle e fiscalização, incluindo capacitação de servidores, exigência de licenças ambientais, definição de metas e indicadores, além de cláusulas contratuais protetivas, assegura que a concessão ocorrerá em conformidade com os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, previstos na Lei nº 14.133/2021.

Dessa forma, conclui-se que a concessão de uso, nos termos propostos, atende ao interesse público, representa uma solução eficaz para o aproveitamento estratégico de bens públicos e contribui diretamente para o alcance dos objetivos de desenvolvimento do município.

Arroio Trinta, 16 de julho de 2025.

ANTONIO SERIGHELLI

Prefeito de Arroio Trinta

Documento Assinado Digitalmente

PROCERGS

Nome do arquivo: ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Concessão de Direito Real de Uso.pdf

Autenticidade: Documento íntegro

DOCUMENTO ASSINADO POR	DATA	CPF/CNPJ	VERIFICAÇÃO
Antonio Serighelli	21/07/2025 15:50:18 GMT-03:00	71561056987	ICP Brasil CAdES

Documento Assinado Digitalmente

Conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, o documento eletrônico assinado digitalmente tem comprovação pela cadeia da ICP-Brasil com a assinatura qualificada ou com a assinatura avançada pela cadeia gov.br regulada pela Lei nº 14.063 de 23/09/2020.