(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

Estudo Técnico Preliminar - ETP

1. Objeto

Concessão de uso de imóvel, barracão industrial, com área construída de 340 m², para instalação de empresa de ramo metalúrgico, situado na SC-155 Km 14, saída para Ouro Verde, sob matrícula 8.206, no município de Abelardo Luz/SC.

2. Local de Entrega

Barracão industrial, situado na SC-155 Km 14, saída para Ouro Verde, Município de Abelardo Luz.

3. Contato

Responsável: Alessio Valandro
E-mail: gabinete@abelardoluz.sc.gov.br
Telefone: (49)3445-4322

4. Introdução

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os devidos estudos para a contratação de solução que atenderá à necessidade abaixo especificada.

O objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade de identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

5. Descrição da necessidade

Fundamentação: Descrição da necessidade da contratação, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público. (inciso I do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021 e art. 7°, inciso I da IN 40/2020).

A necessidade da presente contratação decorre da existência de imóvel público municipal com potencial produtivo atualmente disponível, cuja adequada destinação pode contribuir diretamente para o desenvolvimento econômico local, a geração de emprego e renda e o fortalecimento da atividade industrial no Município de Abelardo Luz/SC. Trata-se de imóvel situado às margens da SC-155, Km 14, saída para Ouro Verde, sob matrícula nº 8.206, composto por área total de 2.500 m², com barracão industrial de alvenaria com área construída de 340 m², o qual apresenta condições estruturais compatíveis para instalação de atividade industrial do ramo metalúrgico.

Sob a perspectiva do interesse público, a concessão de uso do referido imóvel configura-se como medida eficiente para evitar a ociosidade de patrimônio público e promover sua utilização em favor da coletividade, alinhando-se às políticas municipais de incentivo ao desenvolvimento econômico e à atração de empreendimentos produtivos. A instalação de empresa do ramo metalúrgico no local possibilita a dinamização da economia local, a ampliação da base produtiva e o incremento da arrecadação municipal, além de fomentar cadeias produtivas correlatas e serviços associados.

Ademais, a concessão de uso, em detrimento de outras formas de destinação, revela-se solução adequada e proporcional, pois permite ao Município manter a titularidade do bem, ao mesmo tempo

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

em que viabiliza sua exploração econômica por particular mediante cumprimento de contrapartidas e obrigações previamente definidas. Dessa forma, a contratação pretendida atende ao interesse público ao assegurar a função social do imóvel, promover o desenvolvimento sustentável e otimizar a gestão do patrimônio público municipal.

A adoção da forma presencial para a realização do certame justifica-se em razão das características específicas do objeto e da conveniência administrativa verificada no caso concreto. A modalidade presencial proporciona maior controle, transparência e celeridade na condução dos atos licitatórios, favorecendo a interação direta entre os participantes e a agente de contratação, o que contribui para a solução imediata de dúvidas e redução de eventuais inconsistências durante a sessão pública.

Adicionalmente, trata-se de procedimento que envolve, em sua maioria, participantes locais e regionais, o que facilita a presença física sem prejuízo à competitividade, garantindo a ampla publicidade, isonomia e igualdade de condições a todos os interessados. A forma presencial também é especialmente indicada quando o objeto requer análise imediata de documentos originais, apresentação de propostas físicas ou conferência de projetos técnicos, garantindo maior segurança e aderência às exigências do edital.

Considera-se, ainda, que o ambiente presencial permite o acompanhamento direto das etapas pela equipe de apoio e pela fiscalização, reduzindo a possibilidade de falhas técnicas. Assim, a escolha da forma presencial revela-se compatível com as necessidades do procedimento, em estrita observância aos princípios da legalidade, isonomia, transparência e seleção da proposta mais vantajosa à Administração Pública.

6. Área requisitante

Área requisitante	Responsável
Secretaria de Administração	Alessio Valandro

7. Previsão no plano de contratações anual

Fundamentação: Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anuais, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração; (inciso II do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21)

Demonstração do alinhamento entre a contratação e o planejamento do órgão ou entidade, identificando a previsão no Plano Anual de Contratações ou, se for o caso, justificando a ausência de previsão; (Art. 7°, inciso IX da IN 40/2020).

O Município de Abelardo Luz encontra-se em transição para a nova Lei de Licitações, e considerando que o município possui menos de 20.000 (vinte mil) habitantes, encontra-se na exceção do art. 176 da Lei n° 14.133/2021.

8. Requisitos da Contratação

Fundamentação: Descrição dos requisitos necessários e suficientes à escolha da solução. (inciso III do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021 e Art. 7°, inciso II da IN 40/2020).

As empresas interessadas em participar do certame não podem ser beneficiárias de outros incentivos econômicos, isenções fiscais e direito real de uso no Município de Abelardo Luz/SC.

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

Apresentar no mínimo 1 (um) atestado de capacidade técnica, fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado, em nome da empresa licitante, que comprove a aptidão para o desempenho de atividade pertinente e compatível com o objeto da licitação.

Consoante Lei Municipal n° 2.779/2025, a empresa deve apresentar registro de, no mínimo, 7 (sete) empregos, preferencialmente dentre os habitantes do Município de Abelardo Luz, e no mínimo 10 empregos, no prazo de até 2 (dois) anos, preferencialmente dentre os habitantes do Município de Abelardo Luz.

A empresa se obriga a comprovar os empregos mediante o devido registro em CTPS e enviar relatório semestral referente ao quadro de funcionários para o Poder Executivo Municipal e ao Poder Legislativo Municipal.

As empresas interessadas devem apresentar declaração de visita técnica ao imóvel objeto da concessão, assinada por representante legal da empresa proponente, atestando ciência plena das condições físicas, estruturais, documentais e de localização do espaço público.

A empresa interessada deverá apresentar proposta clara, objetiva e individualizada, acompanhada de **Projeto Técnico**, do qual serão extraídas as informações necessárias para o julgamento das propostas. O projeto deverá conter, no mínimo: a descrição sumária dos objetivos do empreendimento, com destaque para as repercussões econômico-sociais na economia local; a indicação do número de empregos diretos a serem gerados no início das atividades, bem como a previsão de ampliação do quadro funcional até o 13º mês de funcionamento; a origem, aplicação, cronograma de desembolso e valor total dos investimentos a serem realizados; a projeção de vendas e faturamento, com vistas à aferição do incremento no Movimento Econômico do Município; e demais informações que a empresa julgar pertinentes, especialmente quanto à produtividade e aos resultados operacionais esperados.

A concessão será feita a título oneroso, mediante compensação por meio de aluguel, estipulado em no mínimo 1(um) salário mínimo, ou seja, os lances serão a partir de 1(um) salário mínimo.

A concessão de uso do imóvel público municipal será formalizada mediante contrato administrativo, pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da assinatura do instrumento contratual, podendo ser prorrogada por igual período, desde que haja interesse das partes e mediante comprovação do cumprimento integral das obrigações e encargos assumidos pela concessionária. O imóvel objeto da concessão corresponde a uma área total de 2.500 m², com barracão industrial de alvenaria com área construída de 340 m², situado na SC-155, Km 14, saída para Ouro Verde, no Município de Abelardo Luz/SC, conforme matrícula nº 8.206.

O licitante vencedor receberá o imóvel no estado em que se encontra, assumindo integral responsabilidade pela adequação do local às necessidades da atividade a ser desenvolvida, incluindo a execução de reformas, adaptações estruturais, melhorias e benfeitorias necessárias, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização.

Compromete-se, ainda, a zelar pela correta utilização, manutenção e conservação do imóvel, obrigando-se a devolvê-lo ao final da concessão em condições adequadas de uso, ressalvado apenas o desgaste natural decorrente do uso regular e do decurso do tempo.

A concessão de uso do bem público assegurará ao concessionário o direito de exploração da área concedida exclusivamente para a finalidade industrial e/ou comercial prevista em sua atividade econômica, conforme descrito no laudo de avaliação anexo, mediante pagamento mensal de preço

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

público, além da assunção integral dos encargos operacionais e de suporte do empreendimento. Caberá à concessionária cumprir integralmente as normas de postura, saúde, segurança pública, trânsito, metrologia, edificações, meio ambiente e demais legislações aplicáveis à atividade desenvolvida, correndo às suas expensas todas as despesas necessárias ao atendimento das demandas do empreendimento.

Nos termos da Lei Municipal nº 2.779/2025, a concessionária compromete-se: I - Durante o prazo de vigência da concessão, a utilizar o local, e os benefícios nele existentes ou que venham a serem acrescentados, única e exclusivamente, para os fins de sua atividade; II - Não efetuar no local cedido, qualquer construção ou benfeitorias, que implique em alteração do edifício sem autorização expressa do Município; III - Não ceder ou transferir o local a terceiros, no todo ou em parte, seja a que título for; IV - Responder, inclusive perante terceiros, por eventuais danos resultantes da utilização de referido local; V - Responsabilizar-se, pela limpeza e conservação do imóvel, devendo providenciar, às suas expensas, as obras de manutenção e outras que se fizerem necessárias, bem como, zelar pelas instalações elétricas, hidráulicas e sanitárias das dependências permitidas; VI - Não permitir que terceiros se apossem do imóvel, dando imediato conhecimento ao município, de qualquer turbação de posse que se verifique; VII - Responder, perante o Poder Público, pelos tributos referentes à área bem como arcar com todas as despesas decorrentes da permissão de uso, responsabilizando-se também, pelas despesas com energia elétrica, serviços de telefonia, água e esgoto; VIII - Devolver o imóvel e suas benfeitorias caso deixe de utilizá-lo, sem direito a retenção ou indenização pelas benfeitorias realizadas ainda que necessárias, às quais passarão a integrar o patrimônio do Município; IX - Cumprir com todas as normas legais relativamente ao meio ambiente e demais exigências, que o empreendimento exigir.

É vedado à concessionária paralisar suas atividades por período superior a 30 (trinta) dias, sem justificativa devidamente aceita pela Administração. O descumprimento das obrigações assumidas poderá ensejar a revogação da concessão, sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas e da adoção das medidas administrativas e judiciais cabíveis.

9. Estimativa das quantidades

Fundamentação: Estimativa das quantidades a serem contratadas, acompanhada das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, considerando a interdependência com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala (inciso IV do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso V da IN 40/2020).

Item	Descrição	Unid.	Quant.
1	Concessão de barracão industrial em alvenaria, com área construída de 340 m², para instalação de empresa de ramo metalúrgico, situado na SC-155 Km 14, conforme planta do imóvel.	Ano	10

10. Levantamento de Mercado

Fundamentação: Levantamento de mercado, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar. (inciso V do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/2021).

O levantamento de mercado teve como objetivo identificar alternativas viáveis para a utilização do barracão de propriedade municipal, de modo a definir a solução mais adequada sob as perspectivas técnica e econômica. Durante esse processo, foram analisadas diferentes possibilidades, incluindo a

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

locação direta dos espaços, a venda do terreno com as estruturas, e a concessão onerosa com o direito real de uso.

Após a análise das alternativas, a concessão onerosa de direito real de uso foi selecionada como a solução ideal. A locação direta do espaço foi descartada devido à necessidade de uma gestão contínua de contratos, o que demandaria recursos adicionais por parte da administração municipal. A venda do terreno também foi considerada inadequada, pois representaria a perda de um ativo estratégico para o município, privando a administração da flexibilidade futura sobre o uso desses bens.

A concessão onerosa, por outro lado, mostrou-se vantajosa por garantir a permanência do patrimônio municipal e permitir que os concessionários invistam em melhorias no imóvel durante o período de uso, sem o ônus da gestão direta por parte do município. Essa modalidade de concessão assegura um retorno financeiro contínuo e a ocupação produtiva dos bens, promovendo a geração de empregos e o desenvolvimento econômico local sem sobrecarregar a administração pública.

Dessa forma, a escolha pela concessão onerosa com direito real de uso demonstra-se como a alternativa mais eficiente e alinhada ao interesse público, promovendo a sustentabilidade econômica e social do município.

11. Estimativa do preço da contratação

Fundamentação: Estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação (inciso VI do § 1° da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso VI da IN 40/2020).

Item	Descrição	Unid.	Quant.	Valor mensal	Valor anual	Valor total
1	Concessão de barracão industrial em alvenaria, com área construída de 340 m², para instalação de empresa de ramo metalúrgico, situado na SC-155 Km 14, conforme planta do imóvel.	Ano	10	R$1.621,00	R$19.452,00	R$194.520,00
VALOR MÍNIMO ESTIMADO DA CONTRATAÇÃO:						R$194.520,00

A concessão de uso do bem público será realizada a título oneroso, mediante contraprestação mensal na forma de aluguel, fixado em valor não inferior a 1 (um) salário mínimo vigente, adotado como parâmetro mínimo de referência para a formulação dos lances.

Considerando o salário mínimo atualmente vigente, o período de 12 (doze) meses por ano e o prazo total de 10 (dez) anos da concessão, estima-se uma receita mínima global de R$ 194.520,00 (cento e noventa e quatro mil, quinhentos e vinte reais), valor que representa o retorno financeiro mínimo esperado, sem prejuízo de eventual majoração decorrente da competitividade do certame e da apresentação de lances superiores ao valor inicial estabelecido.

12. Descrição da solução como um todo

Fundamentação: Descrição da solução como um todo, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso. (inciso VII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso IV da IN 40/2020).

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

A solução proposta consiste na concessão de uso de bem público municipal, mediante procedimento licitatório, para a instalação e operação de empresa do ramo industrial metalúrgico em imóvel pertencente ao Município de Abelardo Luz/SC, localizado na SC-155, Km 14, saída para Ouro Verde, matrícula nº 8.206, composto por área total de 2.500 m² e barracão industrial de alvenaria com 340 m² de área construída. A concessão será formalizada por meio de contrato administrativo, com prazo determinado, preservando-se a titularidade do imóvel pelo Poder Público e assegurando ao concessionário o direito de exploração do bem exclusivamente para a finalidade industrial e/ou comercial prevista, sem necessidade de investimentos diretos por parte do Município para disponibilização da estrutura.

13. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Fundamentação: Justificativas para o parcelamento ou não da solução. (inciso VIII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso VII da IN 40/2020).

O parcelamento da contratação não se aplica neste caso, pois a concessão de direito real de uso do barracão industrial do município envolve a ocupação e uso integral do imóvel para finalidades industriais ou comerciais, em conformidade com os objetivos de desenvolvimento econômico e geração de empregos para a região. A divisão dos espaços em porções menores inviabilizaria o uso adequado e seguro das edificações, que foram projetadas para operações industriais contínuas, necessitando de espaço integral para armazenamento, maquinário e movimentação de produtos e pessoal.

14. Demonstrativo dos resultados pretendidos

Fundamentação: Demonstrativo dos resultados pretendidos em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis; (inciso IX do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21)

Resultados pretendidos, em termos de efetividade e de desenvolvimento nacional sustentável; (Art. 7°, inciso X da IN 40/2020).

Com a implementação da solução proposta, pretende-se alcançar resultados concretos e mensuráveis voltados ao desenvolvimento econômico e social do Município de Abelardo Luz/SC, especialmente por meio da geração de empregos diretos, da ampliação da atividade industrial local e do fortalecimento da base produtiva municipal. A instalação de empresa do ramo metalúrgico no imóvel concedido deverá contribuir para o aumento do Movimento Econômico, com reflexos positivos na arrecadação municipal e no dinamismo das cadeias produtivas correlatas, além de promover a ocupação produtiva de patrimônio público atualmente disponível.

Adicionalmente, espera-se a otimização da gestão do patrimônio público, evitando a ociosidade do imóvel e assegurando o cumprimento de sua função social, sem a necessidade de aportes financeiros diretos por parte do Município. Os resultados pretendidos incluem, ainda, a atração de investimentos privados, a permanência e ampliação da atividade econômica ao longo do prazo da concessão, o cumprimento das contrapartidas assumidas pela concessionária e a restituição do bem em adequadas condições de uso ao final do contrato, consolidando uma solução eficiente, sustentável e alinhada ao interesse público.

15. Providências prévias ao contrato

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

Fundamentação: Providências a serem adotadas pela administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização; (inciso X do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso XI da IN 40/2020).

Nomeação da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis do Município de Abelardo Luz, responsável pelo acompanhamento técnico e pela análise das condições do imóvel objeto da concessão.

Solicitação e obtenção de avaliação do imóvel por três imobiliárias distintas, com o objetivo de estabelecer parâmetros de mercado confiáveis, subsidiando a definição do valor do bem e do preço público, quando aplicável.

Realização da avaliação mercadológica do imóvel, consolidando os dados técnicos e econômicos necessários à adequada instrução do processo.

Execução de vistoria técnica na área e no barracão industrial, com elaboração de laudo circunstanciado acerca das condições físicas do imóvel.

Identificação e retirada dos bens móveis pertencentes ao Município existentes no imóvel, assegurando a correta destinação do patrimônio público.

Nomeação de comissão específica para fiscalização da retirada dos bens do imóvel, garantindo o registro, o controle e a transparência do procedimento.

Edição de lei específica autorizando o Poder Executivo Municipal a conceder o direito real de uso do imóvel, em conformidade com a legislação vigente.

Desenvolver um Termo de Referência que descreva de maneira clara e objetiva os requisitos técnicos, operacionais e legais necessários para a contratação. Esse documento servirá como base para o edital de licitação.

Realizar uma análise detalhada da viabilidade orçamentária para garantir que os recursos financeiros necessários para a contratação estejam disponíveis e alinhados com as diretrizes orçamentárias do município.

Realizar a publicação do edital de licitação em meios de comunicação oficiais, conforme as normas estabelecidas na legislação vigente, garantindo a ampla divulgação e a participação de interessados.

16. Contratações correlatas/interdependentes

Fundamentação: Contratações correlatas e/ou interdependentes (inciso XI do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21 e art. 7°, inciso VIII da IN 40/2020).

Não se aplica

17. Possíveis Impactos Ambientais

Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (inciso XII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21).

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

Possíveis impactos ambientais e respectivas medidas de tratamento. (Art. 7°, inciso XII da IN 40/2020).

A contratação, consistente na concessão de uso de imóvel público para instalação de empresa do ramo metalúrgico, poderá gerar impactos ambientais pontuais e controláveis, relacionados principalmente à operação da atividade industrial, tais como geração de resíduos sólidos, consumo de água e energia elétrica, emissão de ruídos e eventual geração de efluentes, os quais deverão ser devidamente gerenciados pela concessionária.

18. Declaração de Viabilidade

Declaro Viável a Contratação.

18.1. Justificativa da Viabilidade

Fundamentação: Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina. (inciso XIII do § 1° do art. 18 da Lei 14.133/21).

Posicionamento conclusivo sobre a viabilidade e razoabilidade da contratação. (Art. 7°, inciso XIII da IN 40/2020).

Diante da análise realizada ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, conclui-se que a concessão onerosa de uso do imóvel público municipal, consistente em barracão industrial com área construída de 340 m², situado na SC-155, Km 14, no Município de Abelardo Luz/SC, mostra-se plenamente viável, adequada e vantajosa para o atendimento da necessidade identificada, sob os aspectos técnico, econômico, jurídico, social e ambiental. A solução proposta atende de forma direta ao interesse público ao promover a adequada destinação de patrimônio público disponível, evitando sua ociosidade e assegurando o cumprimento de sua função social, sem a transferência da titularidade do bem ao particular.

A escolha da concessão onerosa de direito real de uso revelou-se a alternativa mais eficiente dentre as opções analisadas no levantamento de mercado, uma vez que preserva o patrimônio público, reduz custos administrativos, gera receita mínima contínua ao Município e viabiliza a atração de investimentos privados, com exigência de contrapartidas claras e mensuráveis, especialmente no que se refere à geração e manutenção de empregos, incremento do movimento econômico local e fortalecimento da atividade industrial. Os requisitos da contratação foram definidos de forma proporcional e suficiente para mitigar riscos, assegurar a capacidade técnica e financeira das empresas interessadas e garantir a continuidade da atividade econômica ao longo do prazo contratual.

Ressalta-se, ainda, que todas as providências administrativas, técnicas e legais necessárias à formalização da contratação já foram adotadas, incluindo avaliações imobiliárias, vistoria técnica, retirada de bens, edição de lei autorizativa e estruturação dos instrumentos necessários à licitação e à gestão contratual, demonstrando que o processo se encontra devidamente instruído e maduro. Assim, conclui-se pela viabilidade da contratação, recomendando-se o prosseguimento do certame licitatório, por se tratar de solução alinhada aos princípios da legalidade, economicidade, eficiência, sustentabilidade e supremacia do interesse público.

19. Responsável

Abelardo Luz/SC, 31 de março de 2026.

(49) 3445-4322
@prefeitura_abelardoluz
www.abelardoluz.sc.gov.br
Avenida Padre João Smedt, 1605
Centro-89830-000

ALESSIO DANILO PANASSOLO VALANDRO:05139158930

Assinado de forma digital por ALESSIO DANILO PANASSOLO VALANDRO:05139158930
Dados: 2026.03.31 12:24:40 -03'00'

Alessio Danilo Panassolo Valandro
Secretário Municipal de Administração