**PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ - PR**

# Estudo Técnico Preliminar 264/2026

## 1. Informações Básicas

Número do processo:

## 2. Descrição da necessidade

### 2.1.

A presente contratação decorre da necessidade de promover a adequada utilização de imóvel pertencente ao patrimônio público municipal, mediante **Concessão de direito real de uso, com encargos**, destinado exclusivamente à instalação e funcionamento de empreendimento industrial, contribuindo para a geração de empregos, aumento da renda, atração de investimentos e fortalecimento do desenvolvimento econômico do Município de Ivaiporã.

A iniciativa está inserida nas políticas municipais de incentivo ao desenvolvimento industrial e econômico, que têm como finalidade estimular a implantação, ampliação e manutenção de empresas no Município, promovendo o aproveitamento produtivo de áreas pertencentes ao patrimônio público.

A concessão do imóvel representa instrumento de política pública de desenvolvimento econômico, permitindo que o Município disponibilize área já estruturada para utilização empresarial, mediante o cumprimento de obrigações e encargos previamente estabelecidos no edital e no instrumento de concessão.

O imóvel objeto da presente licitação possui **área de 1.560,30 m², contendo barracão com área construída de aproximadamente 595,04 m²**, conforme identificação constante dos documentos do imóvel.

A concessão terá como finalidade única e exclusiva a instalação e o funcionamento de empreendimento industrial, sendo vedada a utilização do imóvel, ainda que parcialmente, para finalidade diversa daquela autorizada pelo Município.

O prazo previsto para a concessão será de **60 (sessenta) meses**, contados a partir do recebimento da posse e assinatura do instrumento de concessão, podendo ser prorrogado por igual período, desde que haja interesse público, cumprimento integral das obrigações assumidas pelo concessionário e observância da legislação aplicável.

A concessão será realizada mediante procedimento licitatório, assegurando-se a isonomia entre os interessados, a publicidade, a transparência, a seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público e o atendimento aos objetivos de desenvolvimento econômico municipal.

A concessão com encargos mostra-se adequada porque permite que a utilização do patrimônio público esteja vinculada ao cumprimento de obrigações concretas pelo concessionário, especialmente quanto

à instalação e manutenção da atividade industrial, geração de empregos, conservação do imóvel, investimentos e demais compromissos estabelecidos no instrumento convocatório.

## 3. Área requisitante

| Área Requisitante | Responsável |
|---|---|
| SECRETARIA MUNICIPAL DE INDUSTRIA, COMÉRCIO, SERVIÇOS E TURISMO | H´ÉLIO CARDOSO LINS |

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

**4.1.**

A concessão de direito real de uso, com encargos, deverá observar os seguintes requisitos:

a) o imóvel deverá ser utilizado exclusivamente para fins industriais;

b) a atividade a ser desenvolvida deverá ser compatível com a legislação municipal de desenvolvimento industrial e com as características do imóvel;

c) a empresa vencedora deverá efetivamente instalar e manter em funcionamento sua atividade industrial no imóvel;

d) a empresa deverá cumprir integralmente as obrigações e encargos estabelecidos no edital e no instrumento de concessão;

e) deverão ser observadas as metas de geração de empregos apresentadas pela empresa e estabelecidas como obrigação contratual;

f) a concessionária deverá conservar o imóvel, suas edificações e instalações, mantendo-os em adequadas condições de utilização, segurança, higiene e funcionamento;

g) todas as despesas decorrentes do funcionamento da atividade, incluindo energia elétrica, água, tributos, taxas, manutenção e demais encargos, serão de responsabilidade exclusiva da concessionária;

h) a concessionária deverá providenciar, às suas expensas, todas as licenças, alvarás, autorizações e demais documentos necessários ao funcionamento regular do empreendimento;

i) a concessionária deverá cumprir a legislação trabalhista, previdenciária, tributária, ambiental, sanitária, urbanística e de segurança aplicável à atividade;

j) fica vedada a utilização do imóvel para finalidade diversa da estabelecida no contrato;

k) fica vedada a cessão, transferência, subcessão ou utilização do imóvel por terceiros sem prévia e expressa autorização do Município, quando juridicamente admissível;

l) a concessionária deverá permitir o acesso dos servidores municipais responsáveis pela fiscalização;

m) a empresa deverá apresentar os documentos necessários à comprovação do cumprimento das obrigações assumidas;

n) o não cumprimento das obrigações contratuais poderá ensejar a aplicação das sanções previstas na legislação, no edital e no contrato, inclusive a extinção da concessão, conforme o caso.

**4.2. Obrigações relacionadas à geração de empregos**

A empresa participante deverá informar, em sua proposta, a quantidade de empregos que pretende gerar com a instalação e funcionamento do empreendimento.

A quantidade de empregos assumida pela vencedora deverá constar expressamente do instrumento de concessão, constituindo obrigação contratual.

O Município poderá realizar fiscalização periódica para verificar o cumprimento da obrigação, mediante apresentação de documentação comprobatória adequada.

**4.3. Obrigações relacionadas ao imóvel**

A concessionária será responsável pela conservação, limpeza e manutenção do imóvel durante todo o período de concessão.

Deverá manter as áreas internas e externas em condições adequadas, livres de resíduos, entulhos e materiais que possam comprometer a segurança, a higiene ou a conservação do patrimônio público.

Eventuais obras, adaptações ou intervenções necessárias ao desenvolvimento da atividade deverão observar previamente as exigências legais e administrativas aplicáveis.

**“O descumprimento desta cláusula ensejará a rescisão do contrato, sem prejuízo da aplicação das demais sanções cabíveis, nos termos da legislação vigente.”**

## 5. Levantamento de Mercado

5.1.

O levantamento realizado demonstra que a utilização de imóveis públicos como instrumento de incentivo ao desenvolvimento industrial, constitui mecanismo capaz de estimular a instalação de empresas, promover investimentos privados e gerar emprego e renda no Município.

A **concessão de direito real de uso, com encargos**, por sua vez, permite que o Município mantenha a propriedade do imóvel e, simultaneamente, possibilite sua utilização produtiva por empresa privada, vinculando a ocupação ao cumprimento de obrigações de interesse público.

Dessa forma, a concessão de direito real de uso, com encargos, apresenta-se como a alternativa mais adequada para atendimento da necessidade administrativa identificada.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1

A solução consiste na realização de procedimento licitatório para **concessão de direito real de uso, com encargos, de imóvel público municipal destinado exclusivamente à instalação e funcionamento de empreendimento industrial**.

A solução visa proporcionar a utilização produtiva de imóvel integrante do patrimônio público municipal, contribuindo para a continuidade e fortalecimento das políticas de desenvolvimento industrial, geração de emprego e renda e atração de investimentos.

A concessão será formalizada por instrumento próprio, no qual deverão constar, obrigatoriamente, a finalidade da concessão, o prazo, os encargos assumidos pela concessionária, as obrigações relacionadas à atividade industrial, as condições de utilização do imóvel, as hipóteses de extinção e demais condições estabelecidas no edital e na legislação aplicável.

A solução deverá garantir que o imóvel seja efetivamente utilizado para a finalidade industrial prevista, evitando sua ocupação meramente especulativa ou sua utilização para finalidade diversa.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

**7.1.**

A presente licitação compreenderá **01 (um) imóvel**, conforme descrição abaixo:

| Item | Descrição |
|---|---|
| 01 | Área de **1.560,30 m²**, contendo Barracão de aproximadamente **595,04 m²** |

O imóvel deverá ser entregue à concessionária nas condições descritas em vistoria realizada pelo Município.

A concessionária deverá declarar ciência das condições físicas do imóvel antes da assinatura do instrumento de concessão, não podendo alegar posteriormente desconhecimento das características aparentes da área ou da edificação.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R$):** 1,00

8.1

O presente certame trata-se de Termo de Concessão de uso de terreno com barracão, com encargos que será outorgado em até 90 dias após sua publicação da homologação da presente licitação.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1

Para o presente certame **não se aplica o parcelamento da solução**, considerando que o objeto consiste na concessão de direito real de uso de um imóvel específico, composto por terreno e barracão, que devem ser utilizados de forma integrada para o desenvolvimento da atividade industrial.

O fracionamento do imóvel ou da edificação comprometeria a finalidade pretendida pela Administração, podendo inviabilizar a implantação e o funcionamento adequado do empreendimento industrial.

Dessa forma, a concessão deverá ocorrer de forma integral, abrangendo a área de **1.560,30 m² e o barracão de aproximadamente 595,04 m²**.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1

Não existem contratações correlatas ou interdependentes necessárias à execução do objeto por parte do Município.

A instalação e o funcionamento do empreendimento industrial serão de responsabilidade exclusiva da empresa concessionária, inclusive quanto às licenças, autorizações, adequações, instalações, equipamentos, manutenção e demais providências necessárias ao desenvolvimento de sua atividade.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1

A presente contratação está alinhada às políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico e industrial, especialmente às ações destinadas ao incentivo à instalação, expansão e manutenção de empreendimentos no Município de Ivaiporã.

A concessão do imóvel constitui instrumento de política pública voltado à promoção do desenvolvimento econômico, geração de empregos e renda e fortalecimento da atividade industrial.

A contratação deverá ser compatibilizada com o planejamento municipal e, quando aplicável, com o Plano de Contratações Anual do Município.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1

Com a realização da concessão pretende-se alcançar os seguintes benefícios:

a) geração de empregos diretos e indiretos;

b) geração de renda para a população;

c) instalação e funcionamento de empreendimento industrial;

d) atração de investimentos privados;

e) fortalecimento do setor industrial do Município;

f) estímulo ao desenvolvimento econômico local;

g) aumento da circulação de recursos na economia municipal;

h) ampliação da arrecadação tributária decorrente das atividades econômicas;

i) utilização produtiva de imóvel integrante do patrimônio público;

j) redução da ociosidade do patrimônio municipal;

k) estímulo à diversificação das atividades econômicas;

l) fortalecimento da política municipal de desenvolvimento industrial.

A contratação, portanto, busca não apenas a utilização do imóvel, mas a geração de **benefícios econômicos e sociais concretos para o Município de Ivaiporã**.

## 13. Providências a serem Adotadas

**13.1.**

Serão de responsabilidade exclusiva da concessionária as despesas relacionadas ao consumo de energia elétrica, água, comunicação, manutenção, conservação, limpeza e demais custos decorrentes da utilização e funcionamento do imóvel.

**13.2.**

Ficará a concessionária responsável pela limpeza e conservação da totalidade do imóvel objeto da concessão, comprometendo-se a manter as áreas internas e externas em condições adequadas, livres de entulhos, resíduos e materiais inadequados.

**13.3.**

A concessionária será responsável pela obtenção das licenças, autorizações e alvarás necessários ao desenvolvimento de suas atividades.

**13.4.**

A concessionária deverá cumprir as metas de geração de empregos assumidas na proposta e estabelecidas no instrumento de concessão.

**13.5.**

A concessionária deverá manter a atividade industrial em funcionamento durante o período estabelecido no contrato, observadas as condições e encargos assumidos.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1

A instalação e o funcionamento de empreendimento industrial poderão ocasionar impactos ambientais decorrentes da própria atividade desenvolvida.

Entre os possíveis impactos, destacam-se:

a) aumento do consumo de energia elétrica;

b) aumento do consumo de água;

c) geração de resíduos sólidos;

d) geração de efluentes, conforme a atividade;

e) emissão de ruídos;

f) geração de resíduos industriais;

g) eventual emissão atmosférica, conforme o ramo industrial.

A concessionária deverá observar integralmente a legislação ambiental aplicável e providenciar as licenças e autorizações eventualmente necessárias ao funcionamento da atividade.

A adoção de medidas de prevenção, controle e mitigação dos impactos ambientais será de responsabilidade da empresa concessionária, sem prejuízo da fiscalização pelos órgãos competentes.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

**15.1. Justificativa da Viabilidade**

Esta equipe de planejamento **declara viável a contratação**, considerando a necessidade de utilização produtiva do imóvel público e os benefícios econômicos e sociais esperados com a instalação e funcionamento de empreendimento industrial no local.

A concessão de direito real de uso, com encargos, mostra-se adequada ao interesse público por possibilitar a utilização de patrimônio municipal para fins de desenvolvimento econômico, geração de empregos, geração de renda e atração de investimentos, mantendo-se a propriedade do imóvel sob titularidade do Município.

A solução também permite estabelecer obrigações objetivas à concessionária, possibilitando ao Município fiscalizar o cumprimento dos encargos relacionados à finalidade industrial, geração de empregos, investimentos, conservação do imóvel e manutenção das atividades.

Dessa forma, considerando as características do imóvel, a finalidade pretendida e os benefícios esperados para o desenvolvimento econômico municipal, conclui-se pela **viabilidade técnica e administrativa da realização do procedimento licitatório para concessão de direito real de uso, com encargos, do imóvel com área de 1.560,30 m², contendo barracão de aproximadamente 595,04 m²**.

A concessão deverá observar a legislação federal e municipal aplicável, bem como as condições estabelecidas no edital e no respectivo instrumento contratual.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

**HELIO CARDOSO LINS**

Secretário Municipal de Indústria, Comércio, Serviços e Turismo