

PREFEITURA MUNICIPAL DE IVAIPORÃ - PR

Estudo Técnico Preliminar 331/2026**1. Informações Básicas**

Número do processo:

2. Descrição da necessidade

2.1. Referida concorrência é de suma importância, pois objetiva geração de empregos, desenvolvimento de indústrias, comércio e serviços no município, bem como o nosso desenvolvimento econômico. Ressalta-se que o programa foi instituído com a promulgação da Lei de Incentivo no ano de 2011 e desde então o município trabalha incansavelmente para desenvolver a economia, através dos incentivos gerados.

A concorrência se denomina por Concessão de uso do terreno pelo período de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, conforme artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021 e posterior doação com encargos de bens imóveis para instalação de indústrias, sendo a concessão de uso realizada através de contrato e a posterior doação caberá somente após cumprir todas as cláusulas do contrato, avaliação de excepcionalidade que caracterize a vantagem competitiva pela COMISSÃO DE PLANEJAMENTO ECONÔMICO DE IVAIPORÃ, avaliação do imóvel e autorização do poder legislativo (projeto de Lei autorizando a doação com aprovação da Câmara Municipal de vereadores).

Deverá constar a averbação do contrato na matrícula do imóvel cedido.

Justifica-se a possibilidade de posterior doação pois se trata de um importante atrativo para o fomento a industrialização do município. Visto que o simples benefício de explorar a terra nua não é atrativo para a instalação de indústrias, uma vez que o valor da instalação de uma unidade produtiva é claramente maior que o terreno cedido em contrapartida pelo município.

A previsão legal, para tanto, está no art. 76 parágrafo 6º da Lei de Licitações 14.133/2021.

Art. 76

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.

2.2. JUSTIFICATIVA PARA A ADOÇÃO EXCEPCIONAL DO PRAZO INICIAL DE 05 (CINCO) ANOS

A adoção excepcional do prazo inicial de 05 (cinco) anos para a concessão de uso dos terrenos destinados ao desenvolvimento industrial e econômico do Município fundamenta-se na necessidade de atrair empresas para ocupar os imóveis públicos disponíveis, acelerar a implantação dos empreendimentos e promover a geração de emprego e renda em Ivaiporã.

O prazo inicial de cinco anos foi estruturado em conjunto com obrigações e parâmetros objetivos previstos neste Estudo Técnico Preliminar e no Termo de Referência, especialmente a apresentação do projeto do empreendimento,

a conclusão da implantação e o início das atividades no prazo estabelecido, bem como o cumprimento do cronograma de geração e manutenção de empregos diretos. Essas obrigações permitirão à Administração acompanhar e fiscalizar, de forma periódica e documentada, os resultados obtidos pela concessionária.

A adoção desse prazo inicial, com possibilidade de prorrogação por igual período, busca permitir uma avaliação concreta do cumprimento dos encargos antes de eventual extensão da concessão. A prorrogação não será automática e dependerá de avaliação motivada da Administração Municipal, considerando o cumprimento das obrigações contratuais, os resultados alcançados, a permanência do interesse público e a legislação municipal aplicável.

Entende-se que o modelo proposto não afasta a finalidade do incentivo público nem reduz as obrigações assumidas pela concessionária. Ao contrário, associa a continuidade da concessão à verificação do desempenho e à efetiva contribuição do empreendimento para o desenvolvimento econômico local, preservando o controle municipal sobre a utilização dos imóveis públicos. A eventual adoção do prazo inicial de cinco anos fica, contudo, condicionada à análise da Procuradoria Jurídica quanto à sua compatibilidade com a legislação municipal aplicável, especialmente diante do prazo ordinário nela previsto.

O eventual descumprimento injustificado das metas ou das demais obrigações não produzirá consequências automáticas: deverá ser apurado conforme o edital, o contrato e a legislação aplicável, assegurados o contraditório e a ampla defesa, podendo fundamentar a adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive a não prorrogação da concessão.

Diante dessas razões, propõe-se, neste procedimento, o prazo inicial de 05 (cinco) anos, com possibilidade de prorrogação por igual período, condicionada à avaliação do cumprimento dos encargos, à demonstração do interesse público e à decisão motivada da autoridade competente, após análise jurídica.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
SECRETARIA MUNICIPAL DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO, SERVIÇOS E TURISMO	HÉLIO CARDOSO LINS

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. A CESSÃO ocorrerá de acordo com os seguintes critérios:

- No caso de desempate, seguirá o estabelecido pelo Art. 60 da Lei 14.133/2021;
- Para a possibilidade de doação a empresa licitante deverá manter as atividades pelo prazo mínimo estabelecido contados a partir do efetivo início de suas atividades produtivas e contábeis, comprovadas através da apresentação dos balanços dos respectivos anos;
- A fiscalização das atividades desenvolvidas pela licitante vencedora, assim como as exigências contratuais, será exercida pelo Município de Ivaiporã, através da Secretaria Municipal de Indústria, Comércio, Serviços e Turismo;
- A inabilitação da licitante em qualquer das fases do procedimento licitatório importa preclusão de seu direito de participar das fases subsequentes;
- Não serão admitidas as propostas que deixarem de atender qualquer das disposições
- Não serão admitidas, por qualquer motivo, modificação ou substituição das propostas ou qualquer outro documento;

- Em caso de desistência da empresa vencedora da presente licitação, o Município, a critério do Chefe do Poder Executivo Municipal, poderá aplicar qualquer das sanções previstas pelo art. 155 ao art.163 da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo das previstas na Lei nº 1.940/2011, naquilo em que for aplicado;
- Do Termo de Compromisso de Incentivo Industrial, na forma de CONCESSÃO DE USO E POSTERIOR DOAÇÃO COM ENCARGOS E CONCESSÃO DE USO de terrenos, a ser assinado com a licitante vencedora deverão constar, obrigatoriamente, as hipóteses de rescisão previstas no art.137 da Lei 14.133/2021, além da previsão de que, será considerado rescindido caso a empresa cesse suas atividades antes de transcorrido o prazo de 05 (cinco) anos do início do funcionamento ou não cumpridas às disposições de que trata esta solicitação, prevendo-se expressamente a cláusula de indenização;
- A participação no certame importará na aquiescência formal, tácita e incondicionada da empresa a todos os termos contidos nesta solicitação, seus respectivos anexos, bem como às normas legais vigentes;
- As despesas com consumo de energia elétrica, água potável e demais custos de manutenção do imóvel objeto do presente incentivo industrial, era portadas exclusivamente pela licitante vencedora, sem direito, em hipótese alguma a ressarcimento
- Fica a licitante vencedora responsável pela limpeza da totalidade do terreno referente ao objeto do contrato, se comprometendo a manter a parte externa livre de entulhos e totalmente limpa;
- Em qualquer ocasião, antecedendo a data fixada para apresentação dos documentos, a Comissão de Licitações ou o Município de Ivaiporã, poderá, por sua iniciativa ou em consequência de respostas fornecidas a solicitações de esclarecimentos, modificar o edital, observando o disposto no § 1º, do art.55 da Lei nº 14.133/2021, quando for o caso;
- Ficará eleito o Foro da Comarca de Ivaiporã - Estado do Paraná para dirimir eventuais litígios decorrentes da aplicação desta solicitação e dos atos supervenientes, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja;
- **Deverá constar no referido contrato o número de empregos em que a empresa se propõe a gerar ano a ano durante o período de 05 anos (com base na tabela a seguir), sob pena de rescisão do mesmo ao não cumprimento desta cláusula.**
- A concorrência se denomina por Concessão de uso do terreno pelo período de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por igual período, conforme artigos 106 e 107 da Lei 14.133/2021 e possível posterior doação com encargos de bens imóveis para instalação de indústrias, sendo a concessão de uso realizada através de contrato e a posterior doação caberá somente após cumprir todas as cláusulas do contrato, avaliação de excepcionalidade que caracterize a vantagem competitiva pela COMISSÃO DE PLANEJAMENTO ECONÔMICO DE IVAIPORÃ, avaliação do imóvel e autorização do poder legislativo (projeto de Lei autorizando a doação com aprovação da Câmara Municipal de vereadores). Deverá constar a averbação do contrato na matrícula do imóvel cedido.

4.2. PRÉ-REQUISITOS DE GERAÇÃO MÍNIMA DE NOVOS EMPREGOS E PRAZO DE IMPLANTAÇÃO:

- Constitui requisito para a concessão de uso dos terrenos integrantes dos Parques Industriais I e II e do Parque Alimentício o compromisso da empresa interessada de gerar novos empregos diretos, em quantidade compatível com a área do imóvel pretendido e com a atividade econômica a ser desenvolvida, observados os parâmetros mínimos estabelecidos no Termo de Referência e no respectivo edital.
- Especificamente para os terrenos dos **Parques Industriais I e II**, deverá ser gerado, durante o período de concessão, **o mínimo de 12 (doze) novos empregos diretos POR LOTE ARREMATADO**, vinculados ao empreendimento a ser implantado no imóvel concedido, devendo a concessionária iniciar as atividades com, no **mínimo, 50% (cinquenta por cento) desse quantitativo**, observando-se o cronograma gradual de geração de empregos estabelecido no Termo de Referência.
- Para os terrenos destinados aos **Parques Industriais I e II**, deverá ser observado o seguinte cronograma mínimo de geração de novos empregos:

Etapa	<p>Número MÍNIMO de Novos Empregos</p> <p>POR LOTE - Exclusivo Parques I e II</p> <p>Lotes de 1.814,24 m² a 1.985,52m²</p>
-------	---

Início das atividades	06 novos empregos
Final do 1º ano	08 novos empregos
Final do 2º ano	10 novos empregos
Final do 3º ano	12 novos empregos
4º e 5º ano	Manutenção mínima de 12 novos empregos , com possibilidade de ampliação

Obs.: caso o concessionário arremate mais de 01 lote, deverá cumprir o mínimo de empregos estabelecidos (tabela acima) POR LOTE ADQUIRIDO.

- Para os terrenos destinados ao Parque Alimentício, a empresa interessada deverá apresentar proposta de geração de novos empregos compatível com a área pretendida e com a atividade a ser instalada, observando-se os quantitativos mínimos e o cronograma de implantação estabelecidos no edital.
- A empresa interessada deverá demonstrar, em sua proposta, a capacidade e o compromisso de cumprir o número mínimo de novos empregos exigido para o respectivo terreno, constituindo tal compromisso obrigação integrante da futura relação contratual.
- **A concessionária deverá concluir a implantação da edificação e iniciar efetivamente suas atividades no imóvel no prazo máximo de 01 (um) ano, contado na forma estabelecida no edital e no contrato.**
- Para o início efetivo das atividades, a concessionária deverá comprovar a geração de, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) do quantitativo mínimo de novos empregos estabelecido para o respectivo imóvel, devendo atingir progressivamente o quantitativo integral previsto no edital.
- O quantitativo de novos empregos estabelecido para cada imóvel constituirá obrigação contratual, devendo sua evolução ser comprovada periodicamente pela concessionária e submetida à fiscalização do Município.
- A concessionária poderá, durante o período de concessão, gerar quantidade de empregos superior ao mínimo estabelecido, sendo a ampliação do número de postos de trabalho considerada positivamente na avaliação do cumprimento da função social do imóvel e dos compromissos assumidos.
- Para fins de comprovação, serão considerados os novos empregos diretos efetivamente gerados em decorrência da implantação e funcionamento do empreendimento no imóvel objeto da concessão, mediante documentação comprobatória idônea.
- O descumprimento injustificado do cronograma de implantação ou do quantitativo mínimo de novos empregos poderá ensejar a adoção das medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive a extinção da concessão e a não efetivação de eventual doação do imóvel, observados o contraditório e a ampla defesa.
- Os quantitativos de empregos e os respectivos cronogramas de implantação poderão ser diferenciados entre os Parques Industriais I e II e o **Parque Alimentício, considerando-se as características da atividade econômica**, a área pretendida, o potencial de geração de empregos e a finalidade específica de cada empreendimento.
- Especificamente para os terrenos dos **Parque Alimentício, o mínimo de 05 (cinco) novos empregos diretos por LOTE ARREMATADO**, vinculados ao empreendimento a ser implantado no imóvel concedido, devendo a concessionária iniciar as atividades com, no **mínimo, 03 (três) empregos desse quantitativo**, observando-se o cronograma gradual de geração de empregos estabelecido no Termo de Referência.

Etapa	Número MÍNIMO de Novos Empregos
	POR LOTE - Exclusivo Parque Alimentício

	Lotes de 824,38 m ² a 1.087,53 m ²
Início das atividades	03 novos empregos
Final do 1º ano	04 novos empregos
Final do 2º ano	05 novos empregos
3º, 4º e 5º ano	Manutenção mínima de 05 novos empregos , com possibilidade de ampliação

Obs.: caso o concessionário arremate mais de 01 lote, deverá cumprir o mínimo de empregos estabelecidos (tabela acima) POR LOTE ADQUIRIDO.

- Para os terrenos destinados ao Parque Alimentício, a empresa interessada deverá apresentar proposta de geração de novos empregos compatível com a área pretendida e com a atividade a ser instalada, observando-se os quantitativos mínimos e o cronograma de implantação estabelecidos no edital. Para os terrenos destinados aos Parques Industriais I e II, deverá ser observado o seguinte cronograma mínimo de geração de novos empregos:
- A concessionária deverá observar, ainda, a **exigência prevista na Lei Municipal nº 3.231/2018** quanto à **residência de ao menos 50% (cinquenta por cento) dos empregados no Município de Ivaiporã.**
- **É imprescindível a apresentação, juntamente com a proposta, de fotos e/ou projeto do empreendimento a ser instalado no imóvel, para fins de análise e avaliação da proposta apresentada.**

5. Levantamento de Mercado

5. Incentivar a instalação de novas empresas/empreendimentos, garantindo a geração de emprego e renda, as fortalecendo a economia do Município.

6. Descrição da solução como um todo

6.1 A solução como um todo visa a concessão de uso e posterior doação com encargos de bens imóveis para instalação de indústrias conforme Leis de Desenvolvimento Industrial do Município nº 1940/2021, 2636/2015, 2698/2015 e Concessão de Uso de Terrenos conforme Lei de Incentivo e Desenvolvimento Econômico Empresarial nº3231/2018, objetivando a continuidade de atendimento ao **Programa Social de Geração de Emprego e Renda do Município de Ivaiporã, instituído desde o ano 2011.**

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1 A estimativa para o presente certame é a Concessão de uso e posterior doação com encargos dos seguintes imóveis:

PARQUE INDUSTRIAL I - Porfirio Basso Área de 52.734,96 m², denominado lote de terras nº 19, situado na Gleba Pindaúva, seção C 2º Parte matrícula nº 42.262. Assim descrito os lotes licitados:

Lote **10**, área de 1.985,52 m²

Lote **15**, área de 1.840,00 m²

PARQUE INDUSTRIAL II - Situado na Gleba Pindaúva, Secção "C", 2ª parte, Área de 100.985,31 m². Assim descrito os lotes licitados:

Lote **08**, área de 1.830,80 m²

Lote **09**, área de 1.830,80 m²

Lote **10**, área de 1.830,80 m²

Lote **11**, área de 1.830,80 m²

Lote **12**, área de 1.830,80 m²

Lote **14**, área de 1,830,80 m²

Lote **15**, área de 1.830,80 m²

Lote **16**, área de 1,830,80 m²

Lote **17**, área de 1,830,80 m²

Lote **18**, área de 1,830,80 m²

Lote **19**, área de 1.830,80 m²

Lote **20**, área de 1,830,80 m²

Lote **21**, área de 1,830,80 m²

Lote **22**, área de 1,830,80 m²

Lote **23**, área de 1,830,80 m²

Lote **24**, área de 1,830,80 m²

Lote **25**, área de 1,830,80 m²

Lote **26**, área de 1,830,80 m²

Lote **27**, área de 1,830,80 m²

Lote **28**, área de 1,814,24 m²

Lote **29 A**, área de 1.840,00 m²

Lote **29 B**, área de 1.840,00 m²

PARQUE ALIMENTÍCIO - Loteamento Comercial, Industrial e de Serviços "FLORAIS DO PARANÁ", Área de 11.108,71 m². Assim descrito os lotes licitados:

Lote **11 C**, área de 824,38 m²

Lote **11 D**, área de 803,26 m²

Lote **11 E**, área de 780,21 m²

Lote **11 F**, área de 1.087,53 m²

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 1,00

8.1 O presente certame trata-se de Termo de Concessão de uso de terrenos 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.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1 Não existem contratações correlatas ou interdependentes para esta contratação.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1 A contratação, objeto do presente estudo técnico preliminar, está alinhada no Plano Anual de Contratações 2026 deste órgão Público.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1 Os benefícios da contratação será a geração de emprego e renda fortalecendo a economia do Município.

13. Providências a serem Adotadas

RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS VENCEDORAS:

13.1. Será de total responsabilidade das empresas vencedoras a apresentação do projeto técnico, bem como a execução das construções e dos serviços de terraplanagem necessários à implantação do empreendimento nos lotes concedidos, observadas as disposições legais e as condições estabelecidas no Termo de Referência;

13.2. As despesas com consumo de energia elétrica, água potável e demais custos de manutenção do imóvel objeto do presente incentivo industrial serão de responsabilidade exclusiva da licitante vencedora, sem direito, em hipótese alguma, a ressarcimento pelo Município;

13.3. Fica a licitante vencedora responsável pela limpeza e conservação da totalidade do terreno objeto da concessão, comprometendo-se a manter as áreas externas livres de entulhos, resíduos e materiais que possam comprometer a organização, segurança e conservação do imóvel;

13.4. A licitante vencedora deverá cumprir as metas de geração de empregos estabelecidas em sua proposta e aprovadas pelo Município, observando o cronograma de implantação apresentado;

13.5. A licitante vencedora deverá apresentar ao gestor e/ou fiscal do contrato, sempre que solicitada, **relatórios e documentos comprobatórios da geração e manutenção dos empregos previstos**, incluindo, quando necessário, **certidões e documentos oficiais atualizados** que permitam ao Município verificar o cumprimento das obrigações assumidas;

13.6. A empresa deverá manter atualizadas as informações relativas ao número de empregados vinculados ao empreendimento, comprometendo-se a prestar os esclarecimentos e apresentar os documentos solicitados pelo gestor e/ou fiscal do contrato para fins de acompanhamento e fiscalização do cumprimento das metas de geração de empregos.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1

- Aumento do consumo de energia;
- Desperdício de água;
- Geração de resíduos.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considera-se viável a realização da licitação para concessão de uso dos terrenos localizados nos Parques Industriais I e II e no Parque Alimentício, com posterior possibilidade de doação, condicionada ao cumprimento dos encargos e requisitos estabelecidos neste ETP e no Termo de Referência.

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