



PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

ETP - ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 - INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a Concessão de uso de bem público, a título gratuito e mediante encargos para exploração de serviços industriais ou comerciais em 02 BARRACÕES INDUSTRIAIS GEMINADOS, localizado na AV. Romildo Deldoto, Lote nº 05 - Quadra nº 01 - Jardim Santa Rita II, matrícula nº 13.075 no município de Lunardelli/Pr.

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

ÁREA REQUISITANTE	RESPONSÁVEL
Turismo e Comércio	Francisco Aparecido Izidoro

1.1. O produto se classifica como bem de consumo comum?

- () Serviços ou obras.
() Bem de qualidade comum.
() Bem de Luxo.
(x) Não se aplica

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A necessidade da presente contratação fundamenta-se na obrigação da Administração Pública em conferir destinação funcional, social e economicamente produtiva aos bens imóveis públicos municipais, especificamente aos 02 (dois) barracões industriais geminados localizados na Av. Romildo Deldoto, Lote nº 05 - Quadra nº 01 - Residencial Santa Rita II, registrados na matrícula imobiliária nº 13.075 do Registro de Imóveis competente, no Município de Lunardelli/PR.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

Considerando que as edificações foram concluídas mediante investimento público no montante de R\$ 1.032.400,00, decorrente da Concorrência Eletrônica nº 01/2024, a **concessão de uso de bem público, a título gratuito e mediante encargos**, apresenta-se como medida indispensável para impedir a ociosidade patrimonial, evitar a deterioração predial e afastar riscos de depredação ou vandalismo.

O objeto da outorga encontra amparo expresso na Lei Municipal nº 1.472/2025 e no art. 2º, inciso IV, da Lei Federal nº 14.133/2021. No que tange à destinação do imóvel, a Administração Municipal estabelece que o espaço será destinado ao desenvolvimento de atividades **industriais, comerciais e de prestação de serviços**. Essa abrangência decorre da interpretação harmônica e sistemática da Lei Municipal nº 1.472/2025, que em seu art. 1º autoriza a outorga para fins comerciais e industriais e, em seu art. 4º, inciso IV, prevê expressamente o desenvolvimento de atividades prestadoras de serviços, demonstrando a intenção legislativa de fomentar de modo amplo a matriz econômica do Município. Ademais, a admissão dessas categorias econômicas guarda estrita conformidade com a legislação urbanística e com o zoneamento estabelecido no Plano Diretor Municipal (Lei nº 1.413/2024) para a localidade do imóvel.

A outorga mediante concessão de uso a título gratuito, vinculada ao cumprimento de encargos e metas de desempenho socioeconômico, fundamenta-se nos seguintes pilares:

- **Fomento ao Desenvolvimento Econômico Local:** A disponibilização da infraestrutura predial reduz as barreiras iniciais de capital para atração de novas empresas ou ampliação de negócios já existentes, promovendo a diversificação da base produtiva e o adensamento econômico de Lunardelli.
- **Geração de Emprego e Renda:** A exploração econômica dos barracões exigirá a assunção de compromissos vinculantes de criação e manutenção de postos formais de trabalho com aproveitamento da mão de obra residente,





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

combatendo o desemprego, mitigando a evasão populacional e estimulando a circulação de renda local.

- **Eficiência Patrimonial e Desoneração do Erário:** A transferência da posse direta e da fruição do espaço à concessionária desonera o erário municipal dos custos rotineiros e extraordinários de vigilância, conservação e manutenção predial, assegurando que o patrimônio público mantenha sua higidez física e cumpra plenamente sua função socioeconômica.
- **Retorno Fiscal e Benefício Público Indireto:** A instalação e a operação contínua das atividades selecionadas propiciarão incremento indireto na arrecadação tributária municipal, notadamente por meio de tributos diretos (como o ISSQN e taxas) e do incremento no valor adicionado para fins de cota-parte do ICMS, conferindo retorno indireto ao investimento público realizado na infraestrutura.

Por essas razões, a modelagem de **concessão de uso de bem público, a título gratuito e mediante encargos**, consolida-se como a via juridicamente adequada e administrativamente eficiente para garantir a exploração do imóvel pela iniciativa privada com foco em metas socioeconômicas, preservando a titularidade e o domínio do bem sob o Município.

3 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

A contratação, objeto do presente estudo técnico preliminar, não consta no Plano Anual de Contratações de 2026 deste Órgão Público. A não inclusão desta licitação no Plano de Contratações Anual (PCA) fundamenta-se na natureza jurídica do objeto, uma vez que a concessão de uso de bem público para exploração econômica não se confunde com a aquisição de bens ou a contratação de serviços que geram despesa direta ao erário. O PCA, nos termos do Art. 12 da Lei nº 14.133/2021, tem como finalidade principal o planejamento orçamentário e a racionalização das compras públicas, ao passo que a presente concessão de uso dos dois barracões situados na AV. Romildo Deldoto visa à gestão e destinação





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

produtiva de um patrimônio já edificado, com o objetivo de gerar receita ou fomento econômico. Por se tratar de um ato de gestão patrimonial que não impacta o cronograma de desembolso financeiro do município nem integra o planejamento de suprimentos de consumo ou serviços continuados de custeio, sua tramitação prescinde de previsão prévia no referido plano, mantendo-se o foco na eficiência da ocupação do imóvel e no cumprimento de sua função social.

4 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A cessão ocorrerá de acordo com os seguintes critérios:

- Poderão participar desta concorrência qualquer pessoa Jurídica capaz e idônea para licitar e contratar com a Administração Pública;
- O imóvel cedido (espaço físico) destina-se a exploração de serviços **(de acordo com a tabela anexa do item 7);**
- Serão considerados vencedores, os licitantes que apresentarem propostas com **MELHOR TÉCNICA;**
- O requisito geração de empregos terá caráter eliminatório;
- Serão desclassificadas as propostas que apresentarem entrelinhas, vícios e/ou rasuras;
- E empresa interessada deverá comprovar que seu ramo de atividade (CNAE) é compatível com as permissões de zoneamento, onde os imóveis estão localizados, em acordo com o Plano Diretor do município. Essa comprovação é eliminatória.

5 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Para a estimativa das quantidades neste processo, a Administração define o objeto como a concessão de uso configurada em 01 (um) Item Unificado, compreendendo a totalidade das 02 (duas) unidades de barracões industriais geminados, localizados na Av. Romildo Deldoto, Lote nº 05 - Quadra nº 01 - Residencial Santa Rita II, no município de Lunardelli/PR. A quantificação é exata e





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

definitiva, correspondente à área total de 504,00 m² (duas unidades integradas de 252,00 m² cada).

6 – LEVANTAMENTO DE MERCADO

Para a definição da estratégia deste processo, em atendimento ao art. 18, §1º, V, da Lei nº 14.133/2021, o levantamento de mercado analisou as alternativas materiais e jurídicas para a destinação dos dois barracões industriais edificados. A premissa central desta análise é o fato de que a Administração Municipal investiu R\$ 1.032.400,00 na construção desta infraestrutura com um objetivo originário e específico: a criação de postos de trabalho e o desenvolvimento econômico local. O Município não construiu os barracões para atuar como locador no mercado imobiliário, mas sim para prover infraestrutura capaz de atrair capacidade produtiva e absorver a mão de obra local.

Com base nessa premissa, foram analisadas três alternativas:

- **Alternativa 1: Uso direto pelo próprio Município.** A Administração poderia destinar os barracões para alocação de secretarias, almoxarifado ou garagem de frota. Contudo, essa alternativa foi descartada. Utilizar uma infraestrutura projetada para o setor produtivo como mero depósito governamental subverteria a finalidade primordial da obra, anulando o potencial de geração de empregos projetado desde a concepção do investimento.
- **Alternativa 2: Concessão Onerosa (Cobrança de Aluguel).** Os Pareceres Técnicos de Avaliação Mercadológica (PTAMs) indicam um valor de mercado conjunto de R\$ 720.000,00 e valor locativo mensal estimado em R\$ 4.000,00 (R\$ 48.000,00 anuais). A exploração onerosa traria receita financeira direta aos cofres públicos. No entanto, a imposição de aluguel atua como barreira de entrada e imobiliza o capital do empresário. Como a finalidade da construção foi a geração de empregos, cobrar aluguel reduziria diretamente a capacidade financeira da empresa de investir em contratações de pessoal e compra de maquinário.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

- **Alternativa 3: Concessão de Uso Gratuita com Encargos (Solução Escolhida).** Optou-se por estruturar o projeto na forma de concessão de uso a título gratuito e mediante encargos. Nesta modelagem, o Município abre mão da contraprestação financeira direta (aluguel) e exige, em troca, o cumprimento de metas rigorosas e fiscalizáveis de absorção de mão de obra e investimentos.

6.1. Demonstração Técnica da Vantajosidade Econômica da Gratuidade A escolha pela gratuidade (Alternativa 3) não representa renúncia de receita, mas o alinhamento da concessão ao propósito original da construção dos barracões. A vantagem econômica para o Município consolida-se ao contrapor o valor econômico cedido (cerca de R\$ 240.000,00 em aluguéis não cobrados ao longo de 60 meses) com as seguintes contrapartidas e benefícios:

- **Retorno Social e Econômico Direto (Empregos):** O benefício principal e imediato é o cumprimento da finalidade da obra pública. O compromisso contratual de geração de postos de trabalho injetará na economia do município um volume de massa salarial (renda circulante no comércio local) que atende de forma mais eficiente ao interesse público do que a mera arrecadação de aluguel.
- **Benefícios patrimoniais diretos (Economia Efetiva):** A concessionária assumirá integralmente a conservação predial e a manutenção extraordinária do imóvel. O Município economiza efetivamente por não precisar alocar recursos orçamentários ou servidores para zelar pelo espaço. Além disso, benfeitorias fixas autorizadas reverterão ao patrimônio municipal ao fim do contrato. Cabe ressaltar que despesas ordinárias da operação da empresa (como pagamento de água, luz, salários e encargos) não são contabilizadas como benefício patrimonial direto à Prefeitura, pois constituem o esforço natural da atividade privada.





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

- **Benefícios tributários indiretos:** O funcionamento produtivo incrementará a arrecadação municipal sustentável (via ISSQN sobre serviços e impacto positivo na cota-parte do ICMS gerado pela movimentação econômica).

Conclui-se, portanto, que a gratuidade atende de forma superior ao interesse público, viabilizando o objetivo de empregabilidade que justificou a edificação do imóvel.

6.2. Modalidade e Critério de Julgamento Para selecionar o parceiro privado, definiu-se a **Concorrência Eletrônica** como o rito capaz de assegurar máxima publicidade e competitividade.

Considerando que a infraestrutura foi construída para gerar empregos e que não haverá cobrança pelo uso do imóvel, o uso de critérios de disputa econômica tradicionais — como o "Maior Lance" — torna-se juridicamente incompatível e totalmente contrário ao propósito de fomento.

Por essa razão, a Administração adota, de forma adaptada à natureza específica desta concessão, o critério de julgamento por **Melhor Técnica**. A utilização deste critério não visa avaliar serviços intelectuais típicos, mas servirá como o instrumento objetivo e impessoal necessário para comparar qualitativamente as propostas. Vencerá a disputa a empresa cujo plano de negócios comprovar a melhor capacidade de operacionalizar o propósito da obra: oferecer as maiores e mais exequíveis metas de geração de empregos, investimentos e capacidade produtiva para dinamizar a economia de Lunardelli.

7 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO

Para a composição da estimativa de preços, a Administração Municipal dispensou a realização de pesquisa de mercado voltada a valores monetários de aluguel ou outorga, uma vez que o critério de julgamento escolhido é o de **Melhor Técnica**. Como a finalidade da concessão não possui caráter arrecadatário imediato, mas sim de fomento ao desenvolvimento local com isenção de cobranças pecuniárias, a análise de viabilidade econômica não se pauta em preços de





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

mercado, mas na avaliação do plano de negócios dos proponentes. Dessa forma, a vantajosidade para o erário será aferida pela qualidade técnica das propostas, com foco na capacidade de geração de empregos, investimentos e outros, tornando irrelevante a cotação de valores de locação para a baliza deste certame específico.

item	Qtd	Objeto	Local	Apresentação	Valor Mensal	Descrição do Objeto
01	01	Barracão Industrial – Salas A e B	Av. Romildo Deldoto, correspondentes ao Lote nº 05 - Quadra nº 01 - Residencial Santa Rita II	Proposta Técnica	Isento	01 (um) Item Unificado, compreendendo 02 (duas) unidades integradas de barracão para uso industrial ou comercial (Sala A e Sala B). Cada unidade possui a área construída de 252,00 m², totalizando uma área fabril unificada de 504,00 m²

7.1. Qual a metodologia mercadológica utilizada para a determinação do valor estimado?

- () Média
- () Mediana
- () Menor Preço
- (x) Não Aplica

7.1.2. Qual a Justificativa para a escolha da metodologia mercadológica?





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

- () Justifica-se a utilização de metodologia mercadológica por **MÉDIA**, pois os dados pesquisados possuem valores homogêneos, com baixa variação de mercado.
- () Justifica-se a utilização de metodologia mercadológica por **MEDIANA**, pois os dados pesquisados possuem valores heterogêneos, com alta variação de mercado.
- () Justifica-se a utilização de metodologia mercadológica por **MENOR PREÇO**, pois os dados pesquisados possuem um mercado restrito, com poucos concorrentes e baixa competição.
- (x) Não se aplica.

7.2. Haverá tratamento diferenciado e benefícios para Micro e Pequenas Empresas – MPE?

- () Não, sem benefícios para MPE.
- () Sim, a Licitação será exclusiva para MPE.
- (X) Sim, aplicando-se exclusivamente a regra de prazo para regularidade fiscal e trabalhista tardia (inaplicável o desempate ficto, por se tratar de julgamento por Melhor Técnica sem disputa de preço).
- () Benefícios diferentes por item (itens destinados à Ampla Concorrência e itens Exclusivos MPEs), conforme indicado na tabela de preços deste Estudo Técnico Preliminar - Lei 14.133/2021.
- () Não se aplica.

8 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

Concorrência Eletrônica, consiste na concessão de uso de 02 (dois) barracões industriais localizados na AV. Romildo Deldoto, Lote nº 05 - Quadra nº 01 - Residencial Santa Rita II, em Lunardelli/PR, visando transformar o investimento público de R\$ 1.032.400,00 em um polo de desenvolvimento econômico. A





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

estratégia adotada afasta-se da busca por arrecadação direta (aluguel) e foca no retorno social e tributário indireto.

A solução completa estrutura-se da seguinte forma:

- **A Estratégia Jurídica e Administrativa** A Administração optou pela modalidade de Concorrência Eletrônica, fundamentada na Lei nº 14.133/2021, por ser o rito que oferece maior segurança jurídica e transparência para a destinação de bens imóveis. O modelo de Credenciamento foi descartado por não permitir a comparação competitiva necessária entre os projetos, enquanto a Concorrência possibilita selecionar a proposta técnica mais robusta para a ocupação do espaço. O processo seguirá o rito ordinário, sem caráter de urgência, respeitando todos os prazos legais de publicidade para garantir a máxima participação de empresas interessadas.

- **O Modelo de Negócio e Contrapartida** A solução prevê uma concessão isenta de cobrança de aluguel, modelo escolhido para reduzir os custos operacionais das empresas ingressantes e atrair investimentos que gerem impacto real na economia local. Em substituição ao pagamento pecuniário, o critério de julgamento será o de **Melhor Técnica**. Isso significa que a vantajosidade para o Município será medida pela capacidade técnica e operacional do proponente, avaliada por meio de um Plano de Trabalho que demonstre metas claras de geração de novos postos de trabalho, previsão de faturamento e, conseqüentemente, o incremento na arrecadação de impostos como o ISSQN.

- **A Viabilidade e Gestão do Patrimônio** Ao transferir a exploração dos barracões — que já se encontram prontos e acabados — para a iniciativa privada, a Administração soluciona simultaneamente dois problemas: evita a ociosidade e a depreciação física de um patrimônio novo e desonera a Prefeitura dos custos de manutenção, vigilância e conservação predial. A estimativa de preços foi dispensada de forma justificada, uma vez que o benefício econômico pretendido não é o valor da locação, mas o fomento industrial. Assim, a solução final entrega ao Município um instrumento de política pública que utiliza ativos imobiliários para dinamizar a





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

economia, gerar renda para a população e garantir a eficiência na gestão dos recursos públicos investidos.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Em atenção às diretrizes da Lei nº 14.133/2021 e visando demonstrar tecnicamente a vantajosidade da modelagem, procedeu-se à comparação objetiva entre a concessão conjunta dos barracões (item único de 504 m²) e a concessão individualizada (dois lotes independentes de 252 m² cada). A opção técnica e econômica da Administração é pela manutenção da **concessão em item único indivisível**, fundamentada nos seguintes critérios:

- **Ganhos de Escala e Potencial de Empregabilidade:** A atração de um empreendimento que demande a ocupação total de 504 m² sinaliza uma operação industrial, comercial ou de serviços de maior porte e maturidade de mercado. Projetos integrados dessa magnitude possuem maior capacidade financeira para absorção massiva e contínua de mão de obra (que é o objetivo primordial da outorga), tendendo a gerar um número de empregos diretos mais robusto, estável e com plano de expansão superior ao de duas microoperações isoladas.
- **Sinergia Técnica e Logística Física:** Os barracões possuem natureza estrutural geminada. A operação fracionada por duas empresas de ramos distintos no mesmo terreno geraria inevitáveis conflitos logísticos no compartilhamento de pátio, áreas de manobra de carga e descarga, estacionamento e gestão de resíduos sólidos. A exploração unificada garante a segurança e a fluidez operacional do espaço.
- **Eficiência nos Custos de Gestão e Fiscalização:** A manutenção de um único contrato de concessão, com um único plano de negócios e um único programa de metas a ser aferido, reduz significativamente a carga administrativa da Prefeitura. A fiscalização centralizada em uma única





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

concessionária diminui os custos operacionais do Município e otimiza o trabalho da equipe de gestão do contrato.

- **Preservação da Competitividade (Inexistência de Restrição):** A área de 504 m² atende a uma demanda regional reprimida por instalações de médio porte. O dimensionamento não é excessivamente vasto a ponto de configurar restrição indevida à competição, havendo no mercado local e regional diversas empresas com capacidade para pleitear e ocupar integralmente a infraestrutura.

Diante do exposto, fica expressamente vedado o parcelamento ou o fracionamento do item para empresas distintas, assegurando que o dimensionamento do contrato entregue o melhor resultado ao interesse público de fomento econômico e esteja perfeitamente alinhado à capacidade física real e integrada do imóvel.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A presente concessão de uso busca, primordialmente, converter o capital público investido na construção dos barracões industriais em um vetor de transformação socioeconômica para o município de Lunardelli. O resultado mais imediato e estratégico é o **fomento à industrialização e ao setor de serviços**, estabelecendo uma infraestrutura atrativa que reduza as barreiras de entrada para novos empreendimentos. Ao oferecer espaços físicos prontos e isentos de custos locatícios, a Administração pretende atrair empresas com alto potencial de crescimento, que utilizariam o capital economizado no aluguel para reinvestimento em maquinário, tecnologia e qualificação de pessoal.

No âmbito social, o resultado esperado é a **geração imediata de postos de trabalho diretos e indiretos**. A ocupação dos dois barracões deverá funcionar como um mecanismo de absorção da mão de obra local, reduzindo os índices de desemprego e, conseqüentemente, combatendo o êxodo populacional de trabalhadores que buscam oportunidades em outros centros urbanos. Espera-se que





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

a instalação dessas atividades produtivas promova uma circulação de renda mais dinâmica no comércio local, gerando um efeito multiplicador na economia do município.

Sob a perspectiva fiscal e tributária, embora a concessão seja isenta de cobrança de outorga, o resultado pretendido é o **incremento sustentável da arrecadação municipal**. O Município projeta um retorno indireto superior ao valor de uma possível locação através do aumento na base de cálculo do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), bem como na participação no retorno do ICMS gerado pela movimentação econômica das empresas concessionárias. Esse fluxo de receita permitirá que o investimento de R\$ 1.032.400,00 retorne aos cofres públicos de forma indireta e contínua, financiando outras políticas públicas essenciais.

Por fim, no que tange à gestão patrimonial, o resultado buscado é a **preservação e eficiência do ativo público**. A transferência da responsabilidade de manutenção, conservação e vigilância para os concessionários elimina o custo de custeio por parte da Prefeitura e mitiga os riscos de depreciação acelerada por ociosidade. Em suma, a concessão de uso por Melhor Técnica assegura que o patrimônio de Lunardelli seja gerido por entes privados capazes de extrair o máximo de produtividade social e econômica do bem, garantindo que o imóvel cumpra plenamente sua função social e administrativa.

11 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Em estrito atendimento ao art. 18, §1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, este item elenca as medidas estruturais e organizacionais que a Administração Municipal deverá providenciar **previamente** à celebração do contrato e à imissão da concessionária na posse do imóvel, assegurando que o Município esteja plenamente apto a entregar o bem e fiscalizar o acordo. *(Nota: As obrigações operacionais, trabalhistas e financeiras da concessionária estão detalhadas no Termo de Referência e na Minuta de Contrato).*





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

Para garantir o início regular da execução, a Administração adotará as seguintes providências prévias:

11.1. Regularidade Patrimonial e Urbanística: Juntada da certidão atualizada da matrícula nº 13.075 e do documento oficial de zoneamento, certificando a viabilidade do espaço para as atividades econômicas (industriais, comerciais e de serviços) autorizadas.

11.2. Vistoria Inicial (Estado Físico): Realização de vistoria conjunta no momento da imissão na posse, gerando um "Termo de Vistoria Inicial" (preferencialmente com registro fotográfico) que ateste o estado de conservação da infraestrutura, instalações elétricas, hidráulicas, medidores e chaves, servindo de parâmetro de comparação para a futura devolução do imóvel.

11.3. Condições de Entrega: Definição e formalização da data e do procedimento de entrega das chaves ao representante legal da concessionária.

11.4. Delimitação de Licenças: Estabelecimento de que o Município responde pela regularidade da edificação (Habite-se), cabendo exclusivamente à concessionária a obtenção prévia de todos os Alvarás de Funcionamento, licenças ambientais, sanitárias e vistorias do Corpo de Bombeiros necessárias para a abertura da sua atividade específica.

11.5. Designação Formal da Fiscalização: Publicação de ato formal (Portaria) designando o Gestor do Contrato, o(s) Fiscal(is) titular(es) e seus respectivos substitutos.

11.6. Ciência e Capacitação: Formalização do termo de ciência das atribuições pelos agentes designados para a fiscalização, garantindo que a equipe esteja orientada sobre como medir os resultados da concessão.

11.7. Criação de Instrumentos de Fiscalização: Elaboração, pela área técnica da Prefeitura, de formulários simples e padronizados para o controle do contrato, incluindo:

- Formulário do "Marco Zero" (para registrar quanto funcionário a empresa já tinha antes de entrar no barracão, garantindo que apenas os novos





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

empregos pontuem nas metas).

- Checklist padronizado para a vistoria inicial e vistorias periódicas.
- Ficha anual de acompanhamento para checagem das metas de emprego e investimentos comprometidos no plano de negócios.

11.8. Histórico da Concessão: Definição da sistemática de arquivamento dos documentos comprobatórios (como guias do eSocial, notas fiscais de investimentos, CTPS e eventuais advertências) em dossiê próprio, compondo o histórico da concessão para justificar futuras avaliações de prorrogação ou rescisão.

12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não existem contratações correlatas ou interdependentes para esta contratação.

13 – IMPACTOS AMBIENTAIS

A exploração dos barracões industriais na AV. Romildo Deldoto, Lote nº 05 - Quadra nº 01 - Residencial Santa Rita II estima-se impactos ambientais inerentes à atividade produtiva, os quais deverão ser monitorados e mitigados pelas concessionárias. Quanto ao **aumento do consumo de energia**, a instalação de novas indústrias ou prestadores de serviços elevará a demanda local. Como medida mitigadora, as empresas deverão priorizar o uso de equipamentos de alta eficiência energética, aproveitamento da iluminação natural e, preferencialmente, a instalação de sistemas de energia renovável, garantindo que o desenvolvimento econômico ocorra com o menor impacto possível na rede elétrica municipal.

No que tange ao **desperdício de água**, a operação industrial exige um controle rigoroso para evitar o consumo irresponsável deste recurso. As concessionárias serão responsáveis pela implementação de dispositivos economizadores e, conforme a natureza da atividade, pelo estudo de viabilidade para reuso de águas cinzas. O uso racional da água será um compromisso firmado





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

no termo de concessão, visando a preservação dos mananciais locais e a sustentabilidade do abastecimento público.

Por fim, a **geração de resíduos** sólidos e líquidos é um impacto direto que demanda gestão especializada. Cada concessionária deverá apresentar seu Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos (PGRS), assegurando a segregação na fonte, o armazenamento adequado e a destinação final ambientalmente correta, priorizando a reciclagem e o cumprimento da Política Nacional de Resíduos Sólidos.

A Administração Municipal fiscalizará a regularidade das licenças ambientais e o cumprimento destas normas para garantir que a ocupação do Lote nº 05 ocorra em plena harmonia com a legislação ambiental vigente, protegendo o entorno do Residencial Santa Rita II.

14 – GERENCIAMENTO DE RISCO

O gerenciamento de riscos permite ações contínuas de planejamento, organização e controle dos recursos relacionados aos riscos que possam comprometer o sucesso da contratação, da execução do objeto e da gestão contratual.

O Mapa de Gerenciamento de Riscos deve conter a identificação e a análise dos principais riscos, consistindo na compreensão da natureza e determinação do nível de risco, que corresponde à combinação do impacto e de suas probabilidades que possam comprometer a efetividade da contratação, bem como o alcance dos resultados pretendidos com a Concessão de Uso de Barracões industriais.

Para cada risco identificado, define-se: a probabilidade de ocorrência dos eventos, os possíveis danos e impacto caso o risco ocorra, possíveis ações preventivas e de contingência (respostas aos riscos), a identificação de responsáveis pelas ações, bem como o registro e o acompanhamento das ações de tratamento dos riscos. Esses dados são levantados através das seguintes informações:





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

Classificação	Valor
Baixo	5
Médio	10
Alto	15

Tabela 1: Escala de classificação de probabilidade e impacto.

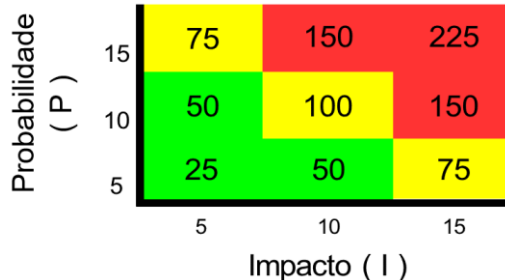


Figura 1: Matriz Probabilidade x Impacto

RELAÇÃO DE RISCOS:

Id	Risco	Relacionado ao (à)	P	I	Nível de Risco (P x I)
R1	Descumprimento das metas de empregos e investimentos	Gestão Contratual	10	15	150 (Alto)
R2	Falta de Interessados	Processo de Contratação	05	10	50 (Médio)
R3	Dano patrimonial, sinistro ou incêndio no imóvel	Gestão Contratual	05	10	50 (Baixo)
R4	Abandono do imóvel ou perda das licenças de funcionamento	Gestão Contratual	05	10	50 (Médio)
R5	Sublocação ou cessão irregular do espaço a terceiros	Gestão Contratual	10	10	100 (Médio)

AVALIAÇÃO E TRATAMENTO DOS RISCOS IDENTIFICADOS





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

Risco 01	Risco:	Descumprimento das metas de empregos e investimentos	
	Probabilidade:	Médio	
	Impacto:	Alto	
	Danos:	Prejuízo ao interesse público, não atingimento dos resultados socioeconômicos esperados (fomento e renda) e ocupação ineficiente de um bem público cedido gratuitamente.	
	Tratamento:	Mitigar.	
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Exigir cronograma de investimentos claro na proposta; utilizar o formulário "Marco Zero" para aferir os empregos reais gerados; estabelecer regras claras de acompanhamento periódico.	Gestor e Fiscais
Risco 02	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Aplicação de advertência, multas proporcionais à infração (baseadas no valor não investido) e, em último caso, rescisão do contrato e retomada do imóvel.	Responsável: Gestor/Administração
	Risco:	Falta de empresas interessadas	
	Probabilidade:	Baixo	
	Impacto:	Médio	
	Danos:	Ociosidade prolongada do patrimônio público, atraso no fomento econômico do município e não cumprimento das metas de geração de emprego estipuladas pela lei municipal.	
	Tratamento:	Mitigar.	
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Ampliar a divulgação do edital na região; evitar exigências excessivas e restritivas no edital; garantir prazo razoável para elaboração do plano de negócios.	Comissão/Agente de Contratação
	Id	Ação de Contingência	Responsável





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

	1	Revisar os critérios de pontuação do edital para torná-los mais atrativos e republicar o certame.	Administração
Risco 03	Risco:	Dano patrimonial, sinistro ou incêndio no imóvel	
	Probabilidade:	Baixo	
	Impacto:	Médio	
	Danos:	Perda ou depreciação severa do patrimônio público construído, prejuízo financeiro direto ao erário e interrupção abrupta das atividades econômicas e dos empregos gerados.	
	Tratamento:	Mitigar.	
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Exigir no contrato a contratação e manutenção de seguro patrimonial pela concessionária contra incêndio, raio, explosão e vendaval; realização de vistorias periódicas pelo fiscal.	Gestor e Fiscais
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Acionar a apólice de seguro; executar garantias contratuais; iniciar processos de responsabilização civil para reparação integral do dano.	Procuradoria/Administração

Risco 04	Risco:	Abandono do imóvel ou perda das licenças de funcionamento	
	Probabilidade:	Baixo	
	Impacto:	Médio	
	Danos:	Paralisação não programada das atividades, desemprego dos trabalhadores contratados, ociosidade do bem e risco de invasão, depredação ou vandalismo do espaço vazio.	
	Tratamento:	Mitigar.	
	Id	Ação Preventiva	Responsável





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

1	Fiscalizar ativamente o vencimento dos alvarás e licenças (ambientais/bombeiros); manter canal de comunicação com a empresa para detectar dificuldades financeiras precocemente	Gestor e Fiscal de Contratos
Id	Ação de Contingência	Responsável
1	Retomada imediata da posse do imóvel por interesse público/inadimplemento; aplicação das sanções contratuais cabíveis.	Gestor e Fiscal de Contratos

Risco 05	Risco:	Sublocação ou cessão irregular do espaço a terceiros	
	Probabilidade:	Médio	
	Impacto:	Médio	
	Danos:	Desvio de finalidade da concessão gratuita, enriquecimento ilícito do concessionário original e exploração do espaço por empresa não avaliada e não aprovada tecnicamente pela Prefeitura.	
	Tratamento:	Mitigar.	
	Id	Ação Preventiva	Responsável
	1	Vedação expressa no edital e contrato quanto à sublocação, empréstimo ou arrendamento sem anuência; fiscalização in loco periódica para verificar quem efetivamente ocupa o imóvel.	Gestor e Fiscal de Contratos
	Id	Ação de Contingência	Responsável
	1	Notificação para regularização imediata; caso não cumprido, rescisão unilateral do contrato por quebra de cláusula impeditiva.	Gestor/Administração

15 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A viabilidade desta contratação fundamenta-se na convergência entre a disponibilidade de infraestrutura pública pronta e a estratégia de desenvolvimento





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

econômico do Município de Lunardelli. Do ponto de vista técnico e operacional, os barracões industriais localizados na AV. Romildo Deldoto já estão concluídos e aptos para ocupação imediata, o que elimina a necessidade de novos investimentos em obras e permite que a Administração foque exclusivamente na seleção de parceiros privados qualificados. A escolha da Concorrência Eletrônica, sob o critério de Melhor Técnica, assegura que o imóvel seja destinado a empresas com planos de negócio sólidos, capazes de converter a isenção de aluguel em resultados práticos, como a abertura de novos postos de trabalho e o aumento do faturamento tributável.

Sob a ótica econômica e financeira, a viabilidade é demonstrada pela substituição da arrecadação direta (aluguel) pelo fomento indireto e pela economia de custeio. Ao transferir o imóvel para as concessionárias, o Município cessa imediatamente os gastos com manutenção, limpeza e vigilância dos barracões, transferindo esses encargos ao setor privado. O retorno social do investimento de R\$ 1.032.400,00 é garantido pela dinâmica econômica que será gerada, onde o incremento na arrecadação de impostos e a renda injetada no comércio local pela folha de pagamento das novas empresas superam o valor de mercado de uma possível locação.

Portanto, a contratação é plenamente viável e oportuna, configurando a forma mais eficiente de dar uso ao patrimônio público e promover o crescimento de Lunardelli sem onerar o orçamento municipal.

16 - MODALIDADE E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

A modalidade licitatória a ser adotada será a Concorrência em sua forma eletrônica, com critério de julgamento baseado na MELHOR TÉCNICA.

17 – EQUIPE DE APOIO

Ficam nomeados para compor a equipe de apoio e auxiliar o agente de contratação ou a comissão de contratação na licitação os seguintes servidores:





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

DADOS DOS SERVIDORES DESIGNADOS PARA EQUIPE DE APOIO				
Nome	Cargo	Matrícula	Setor/Local	Assinatura
Luiz Felipe Amstalden	Engenheiro Civil	10000321	Obras	Assinado por: <i>luiz felipe amstalden</i> ***.***.849-25 15/09/2026 - 08:06 WPXLE7RPQJGLM4802ZBUPA
Matheus Roberto de Moraes	Secretário	10000222	Administração	Assinado por: <i>Matheus Roberto de Moraes</i> ***.***.139-83 15/09/2026 - 14:56 KZQVR0SKQKMH8DIIH7ZLOW
Leticia Gambarotto	Assessor Executivo	10000277	Licitação	Assinado por: <i>Leticia Gambarotto</i> ***.***.329-02 15/09/2026 - 14:56 2NXPDXXQSOAG0MV27CF60Q

18 – FERRAMENTAS DE IA UTILIZADAS PARA APOIO

- (X) ChatGpt
(X) Google Gemini
() Banco de Preços

19 – CONCLUSÃO DO ESTUDO

Foi encontrada solução viável?

- (X) Sim
() Não

20 – RESPONSÁVEIS

Assinado por:

Glaucia Caramalac
..259-98 15/09/2026 - 15:13
4FQTWELLRFC7JJI0DHXCXQG

Glaucia Caramalac Lopes Cordeiro

Matrícula: 10000249

Responsável pelo Estudo Técnico Preliminar

Assinado por:

Matheus Roberto de Moraes
..139-83 15/09/2026 - 14:56
KZQVR0SKQKMH8DIIH7ZLOW

Francisco Aparecido Izidoro

Matrícula: 10000225

Secretário de Turismo e Comércio

Lunardelli, 18 de junho de 2026.

Aprovação: **Dep. De Licitações**





PREFEITURA MUNICIPAL DE LUNARDELLI

ESTADO DO PARANÁ

Avenida Dom Pedro II, 195 - CEP 86.935-000 - Lunardelli/PR

www.lunardelli.pr.gov.br

Fone (43) 3478 1145

- ☒ (x) Aprovado
- ☐ () Reprovado
- ☐ () Retornar para ajustes

