



Município de São Miguel da Boa Vista

Estado de Santa Catarina



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR 49/2026

PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 277/2026
MUNICÍPIO DE SÃO MIGUEL DA BOA VISTA

TODAS AS SECRETARIAS.

Necessidade da Administração: **LEILÃO PARA ALIENAÇÃO ONEROSA INCENTIVADA DE IMÓVEL PÚBLICO INTEGRANTE DA ÁREA INDUSTRIAL MUNICIPAL, COM ENCARGOS E CONTRAPARTIDAS SOCIOECONÔMICAS OBRIGATÓRIAS.**

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O objeto da presente licitação é o **LEILÃO PARA ALIENAÇÃO ONEROSA INCENTIVADA DE IMÓVEL PÚBLICO INTEGRANTE DA ÁREA INDUSTRIAL MUNICIPAL, COM ENCARGOS E CONTRAPARTIDAS SOCIOECONÔMICAS OBRIGATÓRIAS**

O objeto do presente documento de formalização de demanda é a alienação onerosa mediante Leilão, do lote e barracão industrial, integrante da área industrial do município.

A alienação constitui instrumento da política municipal de desenvolvimento econômico. A transferência patrimonial permanece condicionada à implantação e à manutenção de empreendimento produtivo, à geração de empregos, à realização dos investimentos declarados, à observância dos prazos, à destinação do imóvel e às demais obrigações previstas na legislação municipal.

Ressalta-se que esta é a primeira área industrial do município, e vem para suprir um anseio muito grande da população local.

A instalação de empresas no local trará benefícios coletivos para a municipalidade, fazendo com que os munícipes tenham uma opção de emprego e renda local, não precisando se deslocar para outras cidades.

Os principais objetivos são:

- **Promoção do desenvolvimento econômico local:** atração de empresas e investimentos.
- **Geração de empregos e renda:** criação de postos de trabalho diretos e indiretos para a população local.
- **Aumento da arrecadação municipal:** geração de receitas (impostos, ISS, etc.) que podem ser revertidas em serviços e obras públicas.
- **Utilização eficiente do patrimônio.**

2. ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO

Tendo em vista que o objeto, o mesmo não fará parte do Plano Anual de Contratações.

3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

O objeto do presente documento trata-se de **LEILÃO PARA ALIENAÇÃO ONEROSA INCENTIVADA DE IMÓVEL PÚBLICO INTEGRANTE DA ÁREA INDUSTRIAL MUNICIPAL, COM ENCARGOS E CONTRAPARTIDAS SOCIOECONÔMICAS OBRIGATÓRIAS.**

A Área Industrial foi instituída para atrair empreendimentos, ampliar a geração de empregos e renda, incrementar a atividade econômica e utilizar o patrimônio municipal como instrumento de fomento. O primeiro certame não recebeu interessados. Após a alteração das condições econômicas pela Lei Complementar Municipal nº 123/2026, o novo procedimento adota Leilão e maior lance, preservando as contrapartidas objetivas como condições determinantes da alienação.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Os valores mínimos lançados, foram embasados por avaliação realizada por empresa contratada para tal finalidade, e com experiência na área.

Considerando que o objeto da presente contratação consiste na alienação onerosa de um único imóvel público integrante da área industrial municipal, a estimativa de quantidade limita-se a uma unidade,



Município de São Miguel da Boa Vista

Estado de Santa Catarina



correspondente ao lote com edificação existente. O valor atribuído a essa unidade decorre de avaliação técnica previamente realizada por empresa especializada, contratada para tal finalidade, a qual considerou as características físicas do imóvel, sua localização, infraestrutura disponível, área construída e valores praticados no mercado imobiliário local, servindo tal avaliação como base para a definição do valor mínimo de alienação.

Neste sentido, segue memória de cálculo:

ITEM	VALOR/CONDIÇÃO
Avaliação	R\$ 1.239.000,00
Incentivo municipal	30% - R\$ 371.700,00
Lance mínimo	R\$ 867.300,00
Sinal	10% do valor da arrematação, em parcela única ou até 10 parcelas mensais
Primeiro vencimento	120 dias da assinatura do Termo de Compra e Venda
Saldo	Até 96 parcelas mensais, após 24 meses de carência
Atualização	INPC ou índice legalmente substitutivo

5. ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

Conforme análise feita pela administração, e baseados na lei municipal, vislumbrou-se viável a realização da alienação onerosa, visando não apenas a venda do imóvel e o retorno dos investimentos feitos para os cofres públicos para novas ações, mas a busca de empresas interessadas em se instalar no município e realmente fixar suas atividades no mesmo, gerando emprego e renda, e visando ampliar a área industrial municipal de forma a garantir a expansão da mesma e do município em geral.

Foram analisadas alternativas como concessão de direito real de uso, cessão onerosa e locação do imóvel, concluindo-se que tais instrumentos não se mostram adequados ao caso concreto, seja por não assegurarem a estabilidade necessária ao investimento de longo prazo exigido para implantação industrial, seja por não permitirem a fixação definitiva da atividade produtiva no Município. A alienação onerosa, condicionada ao cumprimento de encargos e cláusulas resolutivas, revelou-se a solução mais eficiente para garantir a efetiva ocupação produtiva da área industrial e o alcance dos objetivos públicos pretendidos.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

Os valores lançados, foram baseados em avaliação realizada por empresa contratada do ramo, com experiência na área, e estão dentro dos valores investidos no local. Vislumbra-se portanto que o valor inicialmente lançado como valor mínimo, esta dentro dos valores praticados pelo mercado.

O valor mínimo do imóvel foi definido com base em avaliação técnica realizada por profissional habilitado, considerando as características físicas do imóvel, sua localização na área industrial, a existência de edificação, a infraestrutura disponível e os valores praticados no mercado local. A avaliação encontra-se atualizada e reflete o valor de mercado do bem, servindo como parâmetro mínimo para a alienação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta é o **LEILÃO PARA ALIENAÇÃO ONEROSA INCENTIVADA DE IMÓVEL PÚBLICO INTEGRANTE DA ÁREA INDUSTRIAL MUNICIPAL, COM ENCARGOS E CONTRAPARTIDAS SOCIOECONÔMICAS OBRIGATÓRIAS.**

Observando os descritivos e suas exigências.

Os principais riscos identificados são: (i) inadimplemento dos encargos pelo adquirente, mitigado por cláusulas resolutivas e reversão do imóvel; (ii) risco de inviabilidade financeira do empreendimento, mitigado por exigências de qualificação econômico-financeira; (iii) risco de ociosidade da área, mitigado pela avaliação técnica da proposta. As medidas previstas no edital e na legislação municipal são suficientes para mitigação desses riscos.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Nos termos do art. 47, inciso II, da Lei Federal nº 14.133/2021, as licitações atenderão ao princípio do parcelamento, quando tecnicamente viável e economicamente vantajoso. Na aplicação deste princípio,



Município de São Miguel da Boa Vista

Estado de Santa Catarina



o § 1º do mesmo art. 47 estabelece que deverão ser considerados a responsabilidade técnica, o custo para a Administração de vários contratos frente às vantagens da redução de custos, com divisão do objeto em itens, e o dever de buscar a ampliação da competição e de evitar a concentração de mercado.

Neste caso a concorrência é de apenas um item, sendo apenas uma empresa a vencedora do certame.

9. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se, com o presente processo licitatório, assegurar a seleção da proposta apta a gerar a contratação mais vantajosa para o Município.

Almeja-se, igualmente, assegurar tratamento isonômico entre os licitantes, bem como a justa competição.

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

10. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Para a contratação pretendida não serão necessárias providências prévias.

A Secretaria de Administração e Fazenda indicará servidores para atuarem como gestor e fiscal do contrato.

Neste ato a Gestora e Fiscal do Contrato será a Diretora Geral Leticia de Souza. Ademais, para que a pretendida contratação tenha sucesso, é preciso que outras etapas sejam concluídas, quais sejam:

- a. elaboração de minuta do edital;
- b. designação em Portaria de pregoeiro, equipe de apoio.
- c. elaboração de minuta do contrato;
- d. encaminhamento do processo para análise jurídica;
- e. análise da manifestação jurídica e atendimento aos apontamentos constantes no parecer, mediante Nota Técnica com os ajustes indicados;
- f. publicação e divulgação do edital e anexos, resposta a eventuais pedidos de esclarecimentos e/ou impugnação, caso aplicável;
- g. realização do certame, com suas respectivas etapas;
- h. assinatura e publicação do contrato.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Este estudo não identificou a necessidade de realizar contratações acessórias para a perfeita execução do objeto, uma vez que todos os meios necessários para a aquisição/operacionalização dos serviços podem ser supridos apenas com a contratação ora proposta.

Os bens que se pretende, portanto, são autônomos e prescindem de contratações correlatas ou interdependentes.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratação decorrente do presente processo licitatório exigirá da contratada o cumprimento das boas práticas de sustentabilidade, contribuindo para a racionalização e otimização do uso dos recursos, bem como para a redução dos impactos ambientais.

13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, declaramos que a contratação é viável, atendendo aos padrões e preços de mercado.

São Miguel da Boa Vista – SC, 19 de Agosto de 2026.

Leticia de Souza
Diretora Geral