



MUNICÍPIO DE FORQUILHINHA/SC
ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

DADOS GERAIS

Requisitante:	Secretaria de Desenvolvimento Econômico
Vinculado ao DFD:	297/2025

ESTUDO TÉCNICO

1. Descrição da necessidade:

O Município identifica a necessidade de dispor de uma área adequada para a implantação de um Porto Seco, diante do crescente fluxo de cargas e da demanda por serviços de armazenagem, fiscalização e controle aduaneiro. A inexistência de um espaço apropriado limita o desenvolvimento logístico e reduz a capacidade do Município de atrair investimentos e ampliar sua competitividade regional.

A aquisição de um terreno adequado visa solucionar esse problema estrutural, criando condições para a instalação do empreendimento e possibilitando a oferta de serviços logísticos e alfandegários que atendam ao interesse público, promovam o desenvolvimento econômico e fortaleçam a integração com cadeias produtivas e rotas de transporte.

2. Levantamento do mercado (alternativas):

Segue alternativas para solucionar a demanda levantada:

- a) **Aquisição de terreno** com área e características adequadas para instalação do Porto Seco, localizado em ponto estratégico e de fácil acesso logístico;
- b) **Aquisição de terreno seguido de construção** das estruturas necessárias ao funcionamento do Porto Seco (áreas operacionais, administrativas e de apoio);
- c) **Utilização de área já existente** pertencente ao Município, desde que possua as características técnicas e logísticas necessárias para implantação do Porto Seco (hipótese atualmente inexistente).

3. Descrição da solução adotada:

A aquisição de um terreno adequado para a instalação do Porto Seco surge como a alternativa mais eficiente para atender à necessidade do Município, considerando que não existe área própria disponível que comporte as exigências estruturais e logísticas do empreendimento. O terreno mais viável para o empreendimento é de propriedade de terceiro, e como citado na 5ª ata da Comissão de Avaliação e Seleção, designada pelo decreto 148/2025, para utilização de recursos vinculados para execução das obras, é necessário que o Município realize a aquisição e escrituração do imóvel, na forma definida pela citada ata da comissão **(em anexo)**. O terreno em questão foi indicado pela empresa AUTORIZADA do PMI, como sendo o mais viável por sua localização estratégica em relação a malha ferroviária.

4. Requisitos indispensáveis da contratação:

O imóvel a ser adquirido deve possuir área suficiente, sendo necessário, no mínimo, 120.000 m² (12 hectares) para a construção das estruturas operacionais, administrativas e de circulação. Além da dimensão adequada, o terreno deve estar localizado em região de fácil acesso logístico, próxima a vias destinadas ao tráfego de cargas. Deve estar regularizado, livre de ônus e restrições, e que apresente condições compatíveis com a futura obtenção de licenças e implantação do empreendimento. A área também deve permitir a instalação de infraestrutura essencial, como ligações de energia, água e comunicação, garantindo o uso eficiente do espaço e a adoção de práticas sustentáveis.

O imóvel selecionado para aquisição é o de matrícula nº 12.783, situado no lugar Rio Sangão (Linha Morro da Miséria), bairro Ouro Negro, que dispõe de área compatível com as necessidades do projeto e oferece condições favoráveis para a implantação do Porto Seco em local estratégico, com acesso facilitado e adequação às operações de armazenagem, circulação e fiscalização de cargas.

A aquisição demonstra-se mais vantajosa do que a busca por áreas arrendadas ou adaptações em imóveis já existentes, pois permite ao Município planejar e executar todas as obras e estruturas necessárias sem limitações de uso ou interferência de terceiros. Representa investimento permanente no patrimônio público, evitando despesas contínuas com locações ou ocupações temporárias.

O terreno selecionado atende às exigências para a implantação do empreendimento, possibilitando a construção das áreas operacionais, administrativas e de apoio, conforme previsto no PMI nº 17/2025. Sua localização estratégica proporciona vantagens logísticas, favorecendo o desenvolvimento econômico local.

Assim, conclui-se que a alternativa mais vantajosa, conforme análise técnica e econômica, é a aquisição do terreno de matrícula nº 12.783, no bairro Ouro Negro, considerando sua área adequada, além dos benefícios estruturais, logísticos e financeiros, em conformidade com o Art. 44 da Lei nº 14.133/2021.

5. Estimativa das quantidades a serem contratadas:

Para atender às necessidades de implantação do Porto Seco, estima-se a aquisição de 01 (um) terreno, uma vez que o empreendimento requer uma área única e contínua, com dimensão adequada para comportar suas estruturas e operações. Não há área municipal disponível que atenda a essas características, justificando a necessidade da compra de um imóvel.

6. Estimativa do valor da contratação:

O Município realizou avaliação do terreno pretendido por meio da Comissão de Avaliação para Fins de Aquisição e Alienação de Bens Imóveis e Móveis, nomeada pelo Decreto nº 469, de 03 de junho de 2025. A comissão procedeu à avaliação em novembro de 2025, resultando no valor estimado de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais) para aquisição do imóvel.

A AUTORIZADA do PMI apresentou avaliação feita pela empresa Pioneira Imóveis, avaliada também em R\$ 4.200.000,00.

7. Parcelamento ou não da solução (forma de julgamento):

Não se aplica, uma vez que se trata de apenas de um único imóvel.

8. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não há contratações correlatas ou interdependentes relacionadas a esta demanda.

9. Alinhamento com o PCA – Plano de Contratações Anual:

O Município de Forquilha não instituiu, até a presente data, o Plano de Contratações Anual. Assim, impossibilitando o alinhamento desta demanda com o referido plano.

10. Resultados pretendidos:

A aquisição do terreno permitirá ao Município viabilizar a implantação do Porto Seco, criando uma estrutura capaz de fortalecer o desenvolvimento logístico e econômico da região, permitindo o cadastramento dos projetos nos órgãos federais/estaduais para alcançar recurso vinculado a fim de construir a estrutura física necessária. O empreendimento ampliará a capacidade de movimentação e fiscalização de cargas, facilitará operações de comércio exterior e atrairá novos investimentos, contribuindo para a geração de empregos e para o crescimento sustentável do Município.

11. Providências a serem adotadas:

Como providências prévias à celebração do contrato, o Município deverá observar a legislação vigente, já contemplada pela **Lei nº 2.960, de 07 de novembro de 2025**, que autoriza a aquisição da área de terra especificada. Deverão ser concluídos os trâmites internos relativos à formalização do processo de contratação, incluindo a consolidação do termo de referência, a conferência da documentação do imóvel e a confirmação da concordância do proprietário com as condições estabelecidas pelo Município. Após essas etapas, o processo poderá seguir para a formalização da contratação.

12. Possíveis impactos ambientais:

A implantação de um Porto Seco pode gerar impactos ambientais relacionados principalmente ao aumento da circulação de veículos, movimentação de cargas e adequações de infraestrutura no terreno. Entre os possíveis impactos estão alterações no solo, geração de resíduos. Como medidas a serem tomadas, deverão ser observadas as exigências dos órgãos ambientais competentes durante o processo de licenciamento, adotando-se práticas como manejo adequado de resíduos, proteção das áreas sensíveis do terreno, controle de ruídos, e planejamento do fluxo de veículos para minimizar interferências na área urbana. Todas as intervenções deverão cumprir a legislação ambiental vigente.

13. Adequação da forma de contratação:

TERMO CONTRATUAL (AQUISIÇÃO DE BENS/MATERIAIS)

Esta demanda será formalizada por meio de Termo Contratual, pois trata-se de demanda com quantidades certas a serem adquiridas e por um período previamente determinado, ou ainda por ser objeto de fornecimentos contínuos, ocasião em que a lei de licitação permite a manutenção do contrato por prazo máximo decenal, caso seja demonstrada a vantagem de tal continuação, conforme disposto nos artigos nº 106 e nº 107 da Lei Federal 14.133/2021.

IMPORTANTE: A minuta específica deverá conter condição resolutiva expressa, prevendo o desfazimento automático da aquisição caso o imóvel apresente qualquer restrição legal que inviabilize a instalação e execução das obras do Porto Seco, bem como suspensão da eficácia do contrato enquanto não estiver assegurado que o objetivo da Administração poderá ser plenamente alcançado.

DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE DO ESTUDO

X	Esta equipe de planejamento declara VIÁVEL a contratação com base neste Estudo Técnico Preliminar – ETP, nos termos da Lei Federal nº. 14.133/2021.
---	--

Forquilha/SC, 10 de dezembro de 2025.

Robson Belloli Tomazzi
Chefe do Departamento de Desenvolvimento Econômico

Maria Luiza Kesting de Oliveira
Auxiliar Administrativo