



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

### 1. Descrição da necessidade da contratação:

A contratação será realizada com respaldo na Lei Ordinária Municipal nº 4.669/2023, alterada pela Lei Ordinária Municipal nº 4.756 de 09 de outubro de 2026 que DISPÕE SOBRE A DESAFETAÇÃO, AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA PARA ALIENAÇÃO E DESTINAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PÚBLICOS MUNICIPAIS PARA FINS DE INCENTIVO AO DESENVOLVIMENTO ECONOMICO, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº 4.629/2023 E DA LEI FEDERAL Nº 14.133/2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

### 2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, justificando-se que o Município está elaborando o documento para ter início de vigência no exercício de 2026, sendo que consta autorização legislativa para alienação dos bens imóveis.

### 3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).

A alienação dos bens imóveis será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 14.133/2021. A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

### 4. Requisitos da contratação

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor dos bens imóveis foi definida na Lei Ordinária Municipal nº4.756/2025, e conforme edital.

Ressaltamos que os imóveis tratam-se de terrenos, sem benfeitorias.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, o processo licitatório será conduzido por servidor designado como pregoeiro, sendo mais vantajoso e sem custos adicionais.

Para concorrer ao presente edital, a empresa deverá apresentar/firmar termo de compromisso de cumprimento mínimo das seguintes exigências;

### Requisitos a serem comprovados pelo licitante interessado na fase de habilitação, antes da etapa de lances:

Item	Objeto	Requisitos
LOTE 01	LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 526 (matrícula nº 21.484), com área superficial de um mil e duzentos e sessenta metros e vinte e seis decímetros quadrados (1.260,23m²)	I- Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades: a) 2º ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados; b) 3º ano: mínimo 10 empregos diretos comprovados; c) 5º ano: mínimo 12 empregos diretos comprovados.



		<p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m<sup>2</sup>):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
LOTE 02	<p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.493) com área superficial de um mil novecentos e sessenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (1.962,67m<sup>2</sup>)</b></p> <p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.494), com área superficial de dois mil metros quadrados (2.000m<sup>2</sup>)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2º ano: mínimo 15 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3º ano: mínimo 30 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5º ano: mínimo 40 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m<sup>2</sup>):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
LOTE 03	<p><b>LOTE URBANO Nº 10, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº 28.244), com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75 m<sup>2</sup>)</b></p> <p><b>LOTE URBANO Nº 11, DA</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2º ano: mínimo 02 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3º ano: mínimo 04 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5º ano: mínimo 06 empregos diretos</p>



	<p><b>QUADRA N° 868, (matrícula nº 28.245), com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m²)</b> <b>LOTE URBANO N° 12, DA QUADRA N° 868, (matrícula nº 28.246), com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m²)</b></p>	<p>comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m²):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<p><b>LOTE 04</b></p>	<p><b>TERRENO URBANO (matrícula nº 28.598), com a área superficial de três mil trezentos e quarenta metros quadrados (3.340,00m²)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2° ano: mínimo 08 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3° ano: mínimo 16 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5° ano: mínimo 16 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m²):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<p><b>LOTE 05</b></p>	<p><b>LOTE URBANO N° 14, DA QUADRA N° 88, (matrícula nº 30.610), com a área superficial de quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (582,67m²)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2° ano: mínimo 04 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3° ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados;</p>



		<p>c) 5° ano: mínimo 08 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m²):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>
<b>LOTE 06</b>	<p><b>TERRENO URBANO (matrícula nº 31.068), com a área superficial de quatrocentos e vinte metros quadrados (420,00m²)</b></p>	<p><b>I - Geração de empregos diretos nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades:</b></p> <p>a) 2° ano: mínimo 02 empregos diretos comprovados;</p> <p>b) 3° ano: mínimo 04 empregos diretos comprovados;</p> <p>c) 5° ano: mínimo 06 empregos diretos comprovados.</p> <p><b>II - Investimentos em reais (Ativos fixos) nos primeiros 05 (cinco) anos, contados do início das atividades, deverá ser de no mínimo R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)</b></p> <p><b>III - Área construída (m²):</b></p> <p>a) Área em metros quadrados do empreendimento a ser construído até o início das atividades deverá ser de no mínimo 35% da área total.</p> <p><b>IV - Início das edificações:</b></p> <p>a) Início das edificações deverá ser em até 150 dias, contados da data de assinatura do contrato de alienação com direito real de uso com encargos.</p> <p><b>V - Início das atividades:</b></p> <p>a) Início das atividades devendo ser em até 12 meses, contados da data de assinatura do contrato de alienação com encargos.</p>

### 5. Estimativas das quantidades e valor da contratação

Foram realizadas avaliações técnicas com a Comissão de avaliação imobiliária do município, parte integrante do processo legislativo, que estabeleceram os valores de mercado dos imóveis, sendo este o critério adotado para delimitar os valores dos imóveis que pretende-se realizar no leilão, cujo valor foi aprovado pela Câmara Municipal de Xaxim - SC, por meio da Lei Ordinária nº4.756/2025.



Convém frisar que os valores mínimos a serem fixados estão adequados aos preços praticados no mercado imobiliário.

A referida lei municipal regulamentou 10 terrenos previamente demarcados.

#### **6. Descrição da solução**

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Municipal nº4.756/2024 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão.

Como já mencionado os terrenos disponíveis a alienação serão disponibilizados por novo processo onde com o interesse de disponibilizar a vinda de empresas de grande porte foi optado pela junção de alguns imóveis para que empresas de grande porte tenham interesse em investir na cidade. Trazendo com isso um retorno expressivo ao município e a população.

#### **7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

A contratação será realizada por LOTE, conforme edital.

#### **8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:**

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir em novos empreendimentos, trazer novas empresas e gerar mais empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

#### **9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:** Não há providências prévias a serem adotadas pela administração.

#### **10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Não cabe ao presente objeto.

#### **11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos.**

Não cabe ao presente objeto

#### **12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar os bens imóveis mencionados na tabela anexa deste ETP. O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal Nº 489/2023, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

Item	Área do terreno (m <sup>2</sup> )	VALOR
<b>LOTE 01</b>	<b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 526 (matrícula nº 21.484), com área superficial de um mil e duzentos e sessenta metros e vinte e seis decímetros quadrados (1.260,23m<sup>2</sup>), localizado na esquina das Ruas nº 05 e 06, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, , com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 30,00 metros, com parte da lote rural nº46, de Aldocir Antonio Dallacorte-ME (matrícula nº 17.752); ao sul, em 30,00, metros, com a Rua nº05; a leste, em 42,07 metros, com a Rua nº06; e a oeste, em 41,95 metros com o lote urbano nº02, quadra nº</b>	<b>R\$ 400.000,00</b>



	526(matrícula nº 21.485). Avaliação mercadológica: <b>R\$ 400.000,00</b> (Quatrocentos mil reais)	
<b>LOTE 02</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.493) com área superficial de um mil novecentos e sessenta e dois metros e sessenta e sete décimos quadrados (1.962,67m²),</b> localizado no lado ímpar da Ruas nº 05, distante pelo lado direito 40,00 metros da Rua nº 07, Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 39,25 metros, com a Rua nº05; ao sul, em 39,25 metros, com parte do lote urbano nº03, da quadra nº527 (matrícula nº21.495); a leste, em 50,00metros, com o lote urbano nº02, da quadra nº527 (matrícula nº 21.494); e a oeste, em 50,00 metros, com parte do lote rural nº 46, de Marte Madeiras Ltda (matrícula nº 17.598).</p> <p><b>LOTE URBANO Nº 01, DA QUADRA Nº 527, (matrícula nº 21.494), localizado nas esquinas das Ruas nº 05 e 07,</b> Loteamento do Distrito Industrial Sérgio Davi, Xaxim-SC, <b>com área superficial de dois mil metros quadrados (2.000m²),</b> com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 40,00 metros, com a Rua nº05; ao sul, em 40,00 metros, com parte do lote urbano nº03, da quadra nº527 (matrícula nº21.495); a leste, em 50,00metros, com a Rua nº07; e a oeste, em 50,00 metros, com o lote urbano nº01, da quadra nº527 (matrícula nº 21.493).</p> <p>Avaliação mercadológica total dos lotes: <b>R\$ 1.165.000,00</b> (Um milhão, cento e sessenta e cinco mil reais)</p>	<b>R\$1.165.000,00</b>
<b>LOTE 03</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 10, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº 28.244),</b> (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado esquerdo, 94,50 metros da Rua Angela Rossi Sabini, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco décimos quadrados (303,75 m²),</b> com as seguintes medidas e confrontações: a noroeste, em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato; a sudeste, em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a nordeste, em 22,50 metros, com o lote urbano nº 11; e a sudoeste, em 22,50 metros, com o lote urbano nº 09.</p> <p><b>LOTE URBANO Nº 11, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº 28.245),</b> (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado direito, 106,00 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco décimos quadrados (303,75m²),</b> com as seguintes medidas e confrontações: a noroeste, em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato; a sudeste, em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a nordeste, em 22.50 metros. com o lote urbano nº 12: e a sudoeste em 22.50 metros com lote urbano nº 10</p> <p><b>LOTE URBANO Nº 12, DA QUADRA Nº 868, (matrícula nº</b></p>	<b>R\$ 330.000,00</b>



	<p><b>28.246)</b>, (destinado à área institucional), localizado no lado par da Rua Rita Sorgato, distante, pelo lado ímpar, 92,50 metros da Rua Maria Zila Baccarin, Loteamento Belmonte, Bairro Flor, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de trezentos e três metros e setenta e cinco decímetros quadrados (303,75m<sup>2</sup>)</b>, com as seguintes medidas e confrontações: a noroeste, em 13,50 metros, com Rua Rita Sorgato, a sudeste, em 13,50 metros, com parte da área verde 01; a nordeste, em 22,50 metros, com o lote urbano nº 13; e a sudoeste, em 22,50 metros, com o lote urbano nº 11.</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 330.000,00 (Trezentos e trinta mil reais).</p>	
<b>LOTE 04</b>	<p><b>TERRENO URBANO (matrícula nº 28.598)</b>, (destinado à área institucional), localizado na Estrada Municipal, Vila Diadema, distante, pelo lado direito, 485,77 metros da via marginal à BR-282, perímetro urbano da Cidade de Xaxim-SC, <b>com a área superficial de três mil trezentos e quarenta metros quadrados (3.340,00m<sup>2</sup>)</b>, oriundo de parte do lote rural nº 46 e por uma área s/nº, com as seguintes medidas e confrontações: a nordeste, em 49,09 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula nº 28.599); a sudeste, em 51,22 metros, com o lote urbano nº 08 (matrícula nº 28.597); a sudoeste, nas distâncias de 31,68 e 39,19 metros, com a Estrada Municipal que liga a Vila Diadema à Cidade de Xaxim (matrícula nº 27.229), e a noroeste, nas distâncias de 50,90 e 21,62 metros, com o terreno rural (área remanescente 02 - matrícula nº 28.599)</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 460.000,00 (Quatrocentos e sessenta mil reais).</p>	<b>R\$ 460.000,00</b>
<b>LOTE 05</b>	<p><b>LOTE URBANO Nº 14, DA QUADRA Nº 88, (matrícula nº 30.610)</b>, situado no par da Rua Pedro Lunardi, distante, pelo lado esquerdo, aproximadamente 32,00 metros da Rua Farrapos, Bairro Alvorada, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta e sete decímetros quadrados (582,67m<sup>2</sup>)</b>, com as seguintes medidas e confrontações: ao norte, em 38,75 metros, com os lotes nºs 15, 16 e parte do lote nº 17; ao sul, em 38,94 metros, com o lote nº 13 (matrícula nº 24.547); a leste, em 15,00 metros, com a Rua Pedro Lunardi; e a oeste, em 15,00 metros, com o lote nº 07. Inscrição imobiliária: nº 2.3.0017.0110.0.000. Cadastro imobiliário: nº 1.605.</p> <p>Avaliação mercadológica: R\$ 500.000,00 (Quinhentos mil reais).</p>	<b>R\$ 500.000,00</b>
<b>LOTE 06</b>	<p><b>TERRENO URBANO (área institucional), (matrícula nº 31.068)</b>, localizado no lado par da Avenida Plínio Arlindo de Nês, distante, pelo lado esquerdo, 318,72 metros da Rua Santo Antônio, Bairro Germânico, Xaxim-SC, <b>com a área superficial de quatrocentos e vinte metros quadrados (420,00m<sup>2</sup>)</b>, constituído por parte das chácaras nº 03, 07 e 08, com as</p>	<b>R\$ 390.000,00</b>



seguintes medidas e confrontações: partindo do vértice M-07H, localizado ao norte do imóvel, com coordenadas, Datum SIRGAS 2000, N-7.016.138,7616m e E- 348.297,9680m; deste segue com azimute de 148°43'00\* e distância de 12,00 metros, confrontando com a Avenida Plínio Arlindo de Nês, até o vértice M-08, de coordenada N-7.016.128,5058m, e E-348.304,1995m; deste segue com azimute de 239°16'46\* e distância de 35,00 metros, confrontando com parte das chácaras n°s 02 e 06 (matrícula n° 17,535), até o vértice M-07F, de coordenada N-7.016.110,6251m, e E- 348.274,1097m; deste segue com azimute de 328°43'00\* e distância de 12,00 metros, confrontando com a área ora desmembrada (matricula n° 31.067), até o vértice M-07G, de coordenada N-7.016.120,8810m, e E-348.267,8781m; Finalmente do vértice M-07G, segue até o vértice M-07H, confrontando com a área ora desmembrada (matrícula n° 31.067), com azimute de 59°16'46", e distância de 35,00 metros, fechando assim o perímetro acima descrito. Confrontações com os pontos colaterais: a noroeste, em 35,00 metros, com a área desmembrada - parte das chácaras n°s 03, 07 e 08 (matricula n° 31.067), a sudoeste, em 12,00 metros, com a área desmembrada (matrícula n° 31.067); a nordeste, em 12,00 metros, com a Avenida Plínio Arlindo de Nês, e a sudeste, em 35,00 metros, com parte das chácaras n°s 02 e 06 (matridula n° 17.535). Inscrições imobiliárias: n°s 4.5.0042.0393.1.001 e 4.3.0039 0150.0.001. Cadastros imobiliários: n°s 3.991 e 3.949.

Avaliação mercadológica: R\$ 390.000,00 (Trezentos e noventa mil reais).

Xaxim, 12 novembro de 2025

---

**Natana Betielen De Filtro**  
**Diretora de Departamento**