

Processo Administrativo Licitatório Eletrônico

Processo Administrativo Licitatório Eletrônico

CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE ÁREA DE TERRA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADA NA ÁREA INDUSTRIAL DO BAIRRO SÃO JOÃO, NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL JOSÉ ROBERTO TOURNIER, MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC, LOTE Nº 06, COM UMA ÁREA TOTAL DE 1.250,00 M²- Matrícula nº70.371

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES.

O Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a primeira etapa do planejamento da outorga, caracterizando o interesse público envolvido e a melhor solução para a demanda. Ele serve de base para a elaboração do anteprojeto, termo de referência ou projeto básico, caso a viabilidade seja confirmada.

Este documento integra o processo licitatório da Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços demonstrando a necessidade da concessão, avaliando a melhor abordagem e verificando a viabilidade técnica e econômica da solução, conforme a Lei Federal nº 14.133/2021.

1. NECESSIDADE DE CONCESSÃO.¹

O Município de Tubarão busca fortalecer sua base econômica por meio do estímulo à atividade industrial, promovendo a geração de empregos e renda. A destinação de imóvel público localizado em área planejada para uso industrial é uma forma eficiente de apoiar esse objetivo, contribuindo para o desenvolvimento local e o uso adequado do patrimônio municipal.

A concessão será formalizada mediante concorrência eletrônica, assegurando igualdade de participação e julgamento com base em critérios objetivos. A iniciativa está alinhada com a política municipal de incentivo ao setor produtivo, e prevê cláusula de reversão do imóvel, com possibilidade de doação definitiva após 10 (dez) anos, desde que cumpridas integralmente as obrigações assumidas e informadas no plano de negócios apresentado.

¹ art. 18, § 1º O estudo técnico preliminar a que se refere o inciso I do **caput** deste artigo deverá evidenciar o problema a ser resolvido e a sua melhor solução, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da outorga, e conterá os seguintes elementos: I - **descrição da necessidade da contratação**, considerado o problema a ser resolvido sob a perspectiva do interesse público;

A iniciativa configura um instrumento de política pública voltado à valorização do patrimônio municipal e à promoção do crescimento sustentável. Ao incentivar o setor produtivo e atrair novos investimentos, o Município fortalece sua base econômica e reafirma o compromisso com ações que gerem resultados concretos para a população, evidenciando o interesse público envolvido.

2. PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES.²

O presente Estudo Técnico Preliminar não contempla o inciso II, § 1º, do artigo 18, da Lei nº 14.133/2021, que prevê a necessidade de demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, em razão de que, ainda não existe, no Município de Tubarão/SC, o referido Plano. Contudo, o Município de Tubarão/SC, em alinhamento com as diretrizes da Lei nº 14.133/2021, está em processo de implementação de seu Plano Anual de Contratações, visando a aprimorar o planejamento e a gestão de suas futuras contratações, garantindo a conformidade e a eficiência dos processos.

3. REQUISITOS DA CONCESSÃO.³

Poderão participar do processo de concessão os interessados que atendam às exigências estabelecidas no edital, incluindo a apresentação da documentação de habilitação jurídica, fiscal, trabalhista e econômico-financeira, bem como a comprovação da capacidade técnica necessária para a execução das atividades previstas.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES⁴.

Ao calcular a quantidade a ser determinada, e ao analisar os Documentos de Formalização da Secretaria Municipal, resulta no seguinte quantitativo:

ITEM	DESCRIÇÃO/ESPECIFICAÇÃO	CATESERV	UNI DE MEDIDA	QUANT.
01	CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE	19356	Terreno	1

2art.18, § 1º, II - demonstração da **previsão da contratação no plano de contratações anual**, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;

3art.18, § 1º, III- **requisitos da contratação**.

4art.18, § 1º, IV- estimativas das quantidades para a contratação, acompanhadas das memórias de cálculo e dos documentos que lhes dão suporte, que considerem interdependências com outras contratações, de modo a possibilitar economia de escala;

	USO DE ÁREA DE TERRA, SEM BENFEITORIAS, LOCALIZADA NA ÁREA INDUSTRIAL DO BAIRRO SÃO JOÃO, NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL JOSÉ ROBERTO TOURNIER, MUNICÍPIO DE TUBARÃO/SC, LOTE Nº 06, COM UMA ÁREA TOTAL DE 1.250,00 M ² - MATRICULA Nº70.371.			
--	--	--	--	--

Terreno extremado:

- NORTE: Extremado 25,00 metros com a rua Manoel Jovêncio de Castro;
- SUL: Extremado 25,00 metros com o lote 10;
- LESTE: Extremado 50,00 metros com o lote 07;
- OESTE: Extremado 50,00 metros com o lote 05.

6. LEVANTAMENTO DE MERCADO.⁵

Em conformidade com o Art. 18, § 1º, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, realizou-se um levantamento de mercado para identificar o potencial de atração de investimentos e o perfil de empresas interessadas na instalação em áreas industriais no Município de Tubarão/SC. Esta análise considerou a demanda por espaços para atividades produtivas, a infraestrutura disponível na região e o histórico de desenvolvimento do setor industrial local. Ensejam os anexos do Termo de referência laudo de avaliação do imóvel, indicando o valor de mercado do imóvel. As informações coletadas subsidiam a definição dos critérios de julgamento da proposta mais vantajosa, especialmente no que tange ao faturamento previsto, volume de investimentos e potencial de geração de empregos, que são os objetivos primordiais desta concessão."

5art.18, § 1º, V- **levantamento de mercado**, que consiste na análise das alternativas possíveis, e justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar;

7. ESTIMATIVA DO VALOR DA OUTORGA⁶.

Embora a presente concessão de direito real de uso não tenha como objetivo principal a arrecadação de valores para o Município, mas sim o fomento ao desenvolvimento econômico, a estimativa do valor da outorga é realizada em atendimento ao Art. 18, § 1º, inciso IV, da Lei nº 14.133/2021. Para tanto, o valor da outorga é estimado com base no potencial de retorno econômico e social do projeto, considerando o faturamento previsto, o volume de investimentos e a geração de empregos que a empresa concessionária se comprometerá a gerar. O presente certame tem como objetivo primordial o desenvolvimento industrial e o fomento socioeconômico do município, e não a mera arrecadação financeira imediata. Desta forma, a cessão da área será adjudicada à empresa que, comprovando capacidade técnica e econômica, apresentar o projeto industrial mais alinhado aos interesses da comunidade, oferecendo a contrapartida mais robusta em termos de criação de postos de trabalho e movimentação da economia local, tornando a proposta vantajosa sob o aspecto de desenvolvimento, conforme a Lei 14.133/2021

8. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO.⁷

A concessão de direito real de uso de terreno será realizada por meio de CONCORRÊNCIA, na forma eletrônica, adotando-se como critério de julgamento **TÉCNICA e PREÇO**, com vistas à seleção da proposta mais vantajosa para a Administração Pública, conforme disposto no artigo 11, I, e no artigo 34, incisos III e IV, da Lei nº 14.133/2021. Este critério é o mais adequado porque a Administração Pública não busca apenas o maior valor de aluguel (menor preço), mas sim o impacto social e econômico da empresa no município (geração de empregos, massa salarial, investimento na obra). A seleção será pautada pelo projeto que trazer o melhor custo-benefício para a comunidade. A presente concessão não tem por objetivo a arrecadação de valores para o Município, mas sim estimular o desenvolvimento econômico de Tubarão por meio de incentivos, com foco na geração de novas oportunidades de trabalho e renda. Dessa forma, o critério do maior lance ou oferta

6Art.18, § 1º, VI - **estimativa do valor da contratação**, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação;

7art.18, § 1º, VII - **descrição da solução como um todo**, inclusive das exigências relacionadas à manutenção e à assistência técnica, quando for o caso;

será utilizado na combinação de fatores conforme tabela, tendo como referência para a análise das propostas, sendo considerada mais vantajosa aquela que demonstrar maior faturamento previsto, maior volume de investimentos, maior potencial de geração de empregos e menor prazo para implantação do projeto na área concedida, incluindo edificação e início da operação. Estes elementos serão detalhados no Termo de Referência/Edital como critérios objetivos de pontuação da proposta técnica e preço, configurando o retorno econômico e social esperado para o Município. A previsão de possibilidade de alienação do imóvel por doação definitiva após 10 (dez) anos de concessão, condicionada ao cumprimento integral das obrigações assumidas pelo concessionário que será pormenorizada no edital e no contrato. Tal alienação deverá observar rigorosamente os requisitos legais aplicáveis à doação de bens públicos, conforme autorização legislativa específica contida na Lei 4.958/2018, avaliação atualizada do bem e a demonstração da finalidade pública e do interesse social, em conformidade com o Art. 76 da Lei nº 14.133/2021 e demais normas pertinentes à gestão patrimonial do Município. A doação será efetivada apenas se, ao final do período de concessão, for comprovado que a manutenção da propriedade privada do bem pelo empreendedor é a medida do cumprimento dos termos contratuais firmados à época do certame. Dessa forma, o critério De **TÉCNICA E PREÇO** será utilizado como referência para a análise das propostas, sendo considerada mais vantajosa aquela que demonstrar maior faturamento previsto, maior volume de investimentos, maior potencial de geração de empregos e menor prazo para implantação do projeto na área concedida, incluindo edificação e início da operação.

O procedimento será conduzido nos termos da [Lei Federal nº 14.133/2021](#), do [Decreto Municipal nº 7.450/2023](#), que a regulamenta no âmbito local, e da [Lei Municipal nº 2.936/2005](#), que institui o Programa de Desenvolvimento da Empresa Tubaronense. Para participar da concessão, a empresa deverá comprovar regularidade jurídica, fiscal, trabalhista, econômico-financeira e capacidade técnica.

A vencedora do certame deverá manter o empreendimento em funcionamento no local por, no mínimo, 10 (dez) anos⁸ ininterruptos, atendendo integralmente às exigências previstas no edital, sob pena de reversão do imóvel ao patrimônio da concedente, sem

⁸ Art. 11, Lei Municipal nº Lei 2936/2005 - **Decorridos dez anos** de funcionamento ininterrupto do empreendimento e cumpridas sua função social e as obrigações estabelecidas na transmissão, a área, poderá ser transferida ou vendida mediante autorização do Município, desde que mantida a finalidade empresarial.

direito a indenização⁹ pelas benfeitorias eventualmente realizadas. Posteriormente, se cumprido todos os requisitos será transferido a propriedade do bem. Após a transferência deverá ser mantido as atividades empresariais compatíveis com o Parque Empresarial José Roberto Tournier.

A concessão será coordenada pelo agente de contratação, com atuação conjunta da Comissão Especial de Contratação, responsáveis pela análise da documentação apresentada e pela deliberação quanto à habilitação, classificação ou desclassificação das propostas.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO.¹⁰

A presente concessão **não é passível de parcelamento**, tendo em vista que se refere a uma área de terra individualizada, delimitada e indivisível, cujo fracionamento comprometeria sua destinação e finalidade pública estabelecida no edital.

10. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS.¹¹

Com a presente concessão, o Município de Tubarão, por meio da Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços, pretende alcançar os seguintes resultados:

- **Geração de empregos** e renda para a população local;
- **Estímulo à instalação de novas empresas** e fortalecimento do setor produtivo;
- **Arrecadação de tributos** para futuros investimentos na cidade.

Com a presente concessão, espera-se ainda criar um ambiente favorável à atração de investimentos, ampliar a base econômica do município e consolidar políticas públicas voltadas ao crescimento ordenado e à valorização dos recursos municipais.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO.¹²

Em conformidade com o Art. 18, § 1º, inciso X, da Lei nº 14.133/2021, foi realizada uma análise preliminar dos riscos que possam comprometer o sucesso da concessão e a boa execução contratual. Identificou-se que, devido à natureza da concessão de direito real de uso de área de terra sem benfeitorias e à clareza dos objetivos de

9 Art. 7 Lei Municipal nº Lei 2936/2005 Reverterá ao Município, **sem direito a indenização** pelas benfeitorias existentes,

10art.18, § 1º, VIII - **justificativas para o parcelamento ou não da contratação**;

11art.18, § 1º IX - **demonstrativo dos resultados pretendidos** em termos de economicidade e de melhor aproveitamento dos recursos humanos, materiais e financeiros disponíveis;

12art.18, § 1º, X - **providências a serem adotadas** pela Administração previamente à celebração do contrato, inclusive quanto à capacitação de servidores ou de empregados para fiscalização e gestão contratual;

fomento econômico, os riscos inerentes à fase de planejamento e execução são considerados baixos. Os principais riscos identificados referem-se à não apresentação de propostas vantajosas ou ao descumprimento das obrigações pelo futuro concessionário. Para mitigar esses riscos, serão estabelecidos critérios rigorosos de habilitação e julgamento, além de cláusulas contratuais claras de reversão e sanções. Como providência adicional a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato, foram adicionadas os itens 4.7 e 4.8 que trata da vistoria dos licitantes ao local objeto da presente licitação até o último dia útil anterior a data fixada para abertura da sessão pública, com o objetivo de inteirar-se das condições e grau de dificuldades existentes, tendo como premissa que a avaliação prévia do local da execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das características e condições do objeto a ser contratado. Quanto à capacitação de servidores para fiscalização e gestão contratual ou adequação do ambiente da organização, uma vez que a estrutura existente é considerada apta a gerir o processo. Os riscos serão monitorados e gerenciados ao longo de todo o ciclo da outorga, com a devida alocação de responsabilidades e apoio dos setores jurídicos, contábil e controladoria municipal.

As providências prévias ao contrato visam assegurar que a concessão da área industrial ocorra com segurança jurídica, viabilidade técnica e regularidade administrativa, conforme diretrizes da Lei nº14.133/2021 e das boas práticas de planejamento público.

Tais providências devem ser concluídas antes da assinatura do contrato. O município deve promover a regularização jurídica e patrimonial do imóvel, incluindo a comprovação da titularidade mediante matrícula atualizada, a verificação da conformidade da área com o zoneamento industrial previsto no Plano Diretor.

Preparação da licitação com:

1. Minuta preliminar do contrato incluindo: objeto, obrigação de investimento, prazo, sanções, critérios de julgamento;
2. Definição da modalidade e do critério de julgamento, conforme Lei 14.133/2021;
3. Mapeamento das autorizações obrigatórias, ambientais, urbanísticas ou de órgão reguladores;
4. Aprovação jurídica formal do edital.
5. Lei autorizativa para a concessão.
6. Designação do fiscal do contrato.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATO-INTERDEPENDENTES.¹³

A análise demonstrou a inexistência de contratações correlatas e interdependentes para o objeto da concessão. Por esse motivo, com fulcro no artigo 18, §2º, da Lei nº 14.133/2021, fica justificado que este Estudo Técnico Preliminar deixa de contemplar o disposto no artigo 18, inciso XI, § 1º da Lei 14.133/2021, visto que o entorno do terreno já é pavimentado, já tem rede de esgoto e energia para o fim a que se destina, o Parque Empresarial e a concessão já são aprovados pela Lei nº4.958/2018.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS.¹⁴

Em atendimento ao Art. 18, § 1º, inciso XII, da Lei nº 14.133/2021, foi realizada uma análise preliminar dos potenciais impactos ambientais decorrentes da concessão de direito real de uso da área. Considerando que se trata de uma área já designada para uso industrial no Loteamento Industrial José Roberto Tournier, e que a concessão visa à instalação de empreendimentos que deverão, por sua natureza, cumprir rigorosamente as normas e legislações ambientais vigentes para sua implantação e operação, conclui-se que a concessão em si, por parte da Administração Pública, não gerará impactos ambientais diretos significativos. Quaisquer impactos ambientais decorrentes da implantação e operação do empreendimento pelo futuro concessionário serão de sua exclusiva responsabilidade, devendo este obter todas as licenças e autorizações ambientais necessárias junto aos órgãos competentes, bem como implementar as medidas mitigadoras e compensatórias exigidas pela legislação, além da compatibilidade das atividades com o zoneamento industrial, condições essas imprescindíveis para início das atividades. Por esse motivo, não são necessárias medidas mitigadoras específicas por parte da Administração Pública neste estágio do processo."

14. VIABILIDADE DA CONCESSÃO.¹⁵

Diante do exposto, e considerando: **(a)** a relevância da política pública voltada ao incentivo do desenvolvimento industrial; **(b)** o evidente interesse público envolvido visando a geração de emprego e o desenvolvimento econômico no município; **(c)** a

13art.18, § 1º X -**contratações correlatas e/ou interdependentes**;

14art.18, § 1º, XII - descrição de possíveis **impactos ambientais** e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável;

15art.18, § 1º, XII - **posicionamento** conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina.

inexistência de impactos ambientais e de contratações interdependentes; **(d)** a conformidade com as disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 7.449/2023, e da Lei Municipal nº 2.936/2005, e **(e)** os resultados almejados com a medida, **CONCLUI-SE** que a melhor alternativa é a concessão de direito real de uso do imóvel público a pessoa jurídica de direito privado, **MOSTRANDO-SE VIÁVEL** e adequada para atender à demanda apresentada.

Tubarão/SC,

Secretaria de Indústria, Comércio e Serviços

Adriana Caporal Amador Medeiros

Agente de Desenvolvimento