



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. INTRODUÇÃO

1.1. O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento, apresentando os devidos estudos para a concessão de bem imóvel que atendam à necessidade abaixo especificada, cujo objetivo principal é estudar detalhadamente a necessidade e identificar a melhor forma para executá-la, levando sempre em observância às normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

2. INFORMAÇÕES DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

ÓRGÃO	MUNICÍPIO DE GALVÃO
SECRETARIA	GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO
GESTOR	JOÃO PAULO GARCIA – Vice-prefeito Municipal.
FISCAL	SIDINEI BERTUZZI - Secretário de Urbanismo
OBJETO	CONCESSÃO DE INCENTIVO INDUSTRIAL, NA FORMA DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE BEM IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO DE GALVÃO/SC, NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL Nº 874/2017.

3. RELATÓRIO

3.1. Da Legislação - A contratação fundamenta-se nas seguintes disposições:

- Modalidade:** Concorrência Pública;
- Tipo:** Concessão de Direito Real de Uso não remunerada de bem imóvel público;
- Fundamento legal:** Lei Municipal nº 874/2017 (autoriza a concessão de uso de imóvel público) e Lei Federal nº 14.133/2021 (Nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos).

4. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

4.1. O estabelecimento de novos empreendimentos pode levar à valorização imobiliária e ao aprimoramento da infraestrutura urbana. Para atrair e acomodar novas empresas, é preciso investir em melhorias como estradas, saneamento, saúde e educação, ações que igualmente elevam a qualidade de vida da população. O desenvolvimento econômico e a geração de empregos contribuem, assim, para a redução da desigualdade social. O crescimento da atividade econômica e o aumento do número de empresas resulta na ampliação da arrecadação de impostos pelo Município, recursos que podem ser revertidos em serviços públicos essenciais, beneficiando toda a população por meio de melhorias nas áreas de saúde, educação e infraestrutura.

4.2. A chegada de novas empresas também estimula negócios complementares, como fornecedores e prestadores de serviços, fortalecendo a cadeia produtiva local. Além disso, a



instalação de indústrias amplia a oferta de bens e serviços na região, proporcionando mais opções aos consumidores e fomentando a concorrência, com reflexos positivos na arrecadação de tributos municipais.

4.3. Como em diversas oportunidades a Administração Municipal de Galvão tem sido procurada por empresas interessadas na concessão de incentivos especiais, buscando oportunidades para fomentar atividades industriais, a cessão de áreas públicas vai além de oferecer um espaço físico, pois representa uma visão de futuro, pautada na atração de investimentos, diversificação econômica, geração de empregos e promoção de oportunidades para a comunidade. Com essa iniciativa, Galvão reafirma seu compromisso com o desenvolvimento local e se consolida como um destino estratégico para novos negócios, tanto regionais quanto locais.

4.4. Em síntese, a concessão de barracão público, quando planejada e executada de forma legal e transparente, nos termos da Lei Municipal nº 874/2017, torna-se um importante instrumento de desenvolvimento municipal, capaz de gerar emprego, renda e melhorias na qualidade de vida de toda a população.

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. As condições mínimas para fazer jus à concessão de direito real de uso dos bens imóveis de que trata este edital são:

- 5.1.1.** A geração e manutenção nos primeiros dois anos de atividade no imóvel, de no mínimo 03 (três) empregos diretos na empresa a ser instalada, sendo que os empregos ofertados na proposta devem ser efetivar entre o prazo de instalação e a efetiva entrada em funcionamento/operação da licitante vencedora.
- 5.1.2.** Faturamento global médio anual das empresas proponente de, no mínimo, R\$ 100.000,00 (cem mil reais), por no mínimo 05 (cinco) anos, a contar do início das atividades na área industrial do Município de Galvão, conforme Anexo VI;
- 5.1.3.** Início das atividades de instalação em, no máximo, 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato;
- 5.1.4.** A empresa interessada deverá comprovar através da documentação pertinente estar devidamente constituída e sem pendências tributárias.
- 5.1.5.** A empresa interessada deverá apresentar as licenças ambientais necessárias para as atividades desenvolvidas, ou comprovante (através de protocolo) de que foram solicitadas junto aos órgãos competentes, bem como contrato de prestação de serviços de coleta, transportes, tratamento e destinação final dos resíduos industriais resultantes das suas atividades, no caso de legislação estadual e em sua falta declaração que não é exigido.
- 5.1.6.** Atestado de visita ao Barracão Industrial fornecido pela área técnica do Município de Galvão (engenheiro civil), devendo a referida visita ser agendada e ser realizada com até 48 horas previstas para realização do certame.



- 5.1.7.** Declaração de pleno conhecimento do local onde deverá ser instalado o empreendimento, de suas condições, relevo, topografia, composição do solo, infraestrutura e acessos viários, assinada pelo representante da empresa licitante, constante do Anexo III com assinatura reconhecida;
- 5.1.8.** Declaração com firma reconhecida de que aceita a concessão pelo prazo de **10 (dez) anos**, com possibilidade de prorrogação de prazo por igual período, sucessivamente;
- 5.1.9.** Declaração com firma reconhecida de que havendo intenção de mudança na constituição dos sócios ou da razão social, deverá os responsáveis Concessionários comunicar antecipadamente o Município para possível autorização e regularização através de Termo Aditivo, sob pena de rescisão imediata em condicional do contrato sem prejuízo das demais combinações legais.
- 5.1.10.** **Declaração de responsabilidade ambiental nos termos contidos no edital.**
- 5.1.11.** Declaração com firma reconhecida de que havendo intenção de mudança na constituição dos sócios ou da razão social, deverá os responsáveis Concessionários comunicar antecipadamente o Município e o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Tecnológico e Sustentável para possível autorização e regularização através de Termo Aditivo, sob pena de rescisão imediata em condicional do contrato sem prejuízo das demais combinações legais.

6. JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

- 6.1.** Após análise criteriosa das alternativas disponíveis para o aproveitamento do Barracão Industrial nº 11, situado na Rua Tiradentes, Bairro Chicuta, Galvão/SC, definiu-se que a solução mais adequada para atender à necessidade específica do Município consiste na realização de Concorrência Pública para a Concessão de Direito Real de Uso não remunerada do imóvel, nos termos da Lei Municipal nº 874/2017 e da Lei Federal nº 14.133/2021.
- 6.2.** A escolha pela concessão gratuita, em detrimento de outras modalidades como a locação onerosa ou a alienação do bem, justifica-se pelo interesse público municipal em fomentar a instalação de atividades industriais no Parque Industrial de Galvão/SC, priorizando a geração de empregos diretos e o desenvolvimento econômico local em detrimento de eventual retorno financeiro imediato ao erário.
- 6.3.** A modalidade de Concorrência Pública é a exigida pela Lei Federal nº 14.133/2021 para concessões de bens imóveis públicos, garantindo ampla publicidade, competitividade e transparência ao processo, permitindo que qualquer pessoa jurídica interessada e devidamente habilitada possa participar, desde que atenda aos requisitos estabelecidos no Edital.
- 6.4.** Os critérios de julgamento adotados — maior número de empregos diretos gerados e maior projeção de faturamento anual — foram definidos de forma a selecionar o proponente que ofereça a maior contrapartida socioeconômica ao Município, em consonância com os objetivos da política municipal de incentivo industrial.



6.5. A solução adotada é a que melhor equilibra o interesse público, a legalidade do procedimento e o impacto socioeconômico esperado para o Município de Galvão/SC, sendo técnica e juridicamente a mais adequada para o caso concreto.

7. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E ESPECIFICAÇÃO TÉCNICA DO OBJETO

7.1. O quantitativo estimado referente à concessão para o período de 10 (dez) anos foi definido mediante observância à previsão da demanda a ser atendida e às características do imóvel disponibilizado, conforme tabela abaixo:

Item	Quant.	Und.	Especificação do Item
1	1	Un.	Concessão de Direito Real de Uso não remunerado do Barracão Industrial nº 11, situado na Rua Tiradentes, Bairro Chicuta, no Município de Galvão/SC, com área construída de 150 m ² (cento e cinquenta metros quadrados), matriculado sob o nº 461 no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Domingos/SC. O terreno onde o empreendimento está localizado possui área total de 1.500 m ² (um mil e quinhentos metros quadrados), integrante do Parque Industrial Municipal de Galvão/SC.

7.2. A concessão destina-se à instalação de empreendimento do ramo industrial, com geração e manutenção de no mínimo **03 (três)** empregos diretos nos primeiros dois anos de atividade, e faturamento global médio anual de no mínimo **R\$ 100.000,00 (cem mil reais)** por no mínimo 05 (cinco) anos, conforme contrapartidas mínimas exigidas no Edital.

7.3. O início das atividades de instalação deverá ocorrer em até **60 (sessenta)** dias após a assinatura do contrato de concessão.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

8.1. Não aplicável. Em razão das características do presente objeto, por ser único e indivisível, não há parcelamento de objeto. A modalidade escolhida será Concorrência Pública para a oferta de concessão de uso do barracão industrial. O processo será conduzido de forma transparente e competitiva, visando selecionar o proponente que atender a todos os requisitos exigidos neste Estudo Técnico Preliminar.

9. OBRIGAÇÕES DA CONCESSIONÁRIA

9.1. São obrigações da Concessionária:

9.1.1 Manter os imóveis em perfeitas condições de uso e conservação;

9.1.2 Utilizar o imóvel exclusivamente para o desenvolvimento de atividades do ramo industrial, conforme proposta apresentada e aprovada no processo licitatório, não sendo permitida qualquer outra destinação sem prévia e expressa autorização do Município;

9.1.3 Respeitar especificamente os ramos de atividades liberados para exploração, conforme definido no contrato de concessão;



9.1.4 Pagar mensalmente as taxas de consumo de água e energia elétrica, expedidas através das faturas das concessionárias;

9.1.5 No término da vigência do contrato, entregar os imóveis em perfeitas condições de uso e de acordo com o Termo de Arrolamento de Bens.

9.1.6 Responsabilizar-se por todos os ônus, direitos ou obrigações vinculados à legislação tributária, trabalhista, previdenciária e securitária;

9.1.7 Não permitir que outras empresas venham a se instalar no local objeto da concessão;

9.1.8 Fica expressamente vedada à concessionária a cessão, transferência, fusão, cisão ou incorporação total, do objeto da presente concessão;

9.1.9 Responsabilizarem-se integralmente pelos serviços de limpeza em geral;

9.1.10 Solicitar autorização prévia da municipalidade para modificações ou ampliação das benfeitorias existentes no imóvel, as quais passarão integral o patrimônio do município sem direito a indenização;

9.1.11 Os equipamentos e materiais necessários para o perfeito funcionamento da empresa serão de responsabilidade exclusiva da mesma, devendo os mesmos obedecer normas da legislação pertinente;

9.1.12 A concessionária no desenvolvimento das suas atividades não poderá alterar ou remover qualquer parte que compõe a estrutura do barracão industrial, sem expressa autorização do concedente;

9.1.13 No prazo de 30 (trinta) dias da assinatura do contrato, promover a transferência para o nome da concessionária das faturas de energia elétrica, telefone, água, etc.

9.1.14 No término da vigência do contrato, entregar o imóvel em perfeitas condições de uso e de acordo com o Termo de Arrolamento de Bens, responsabilizando-se por eventuais danos causados ao patrimônio público;

9.1.15 Manter, durante toda a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo licitatório, apresentando ao fiscal do contrato, sempre que solicitado, os documentos que comprovem sua regularidade;

9.1.16 Comunicar antecipadamente ao Município e ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, Tecnológico e Sustentável qualquer intenção de mudança na constituição dos sócios ou da razão social, para possível autorização e regularização mediante Termo Aditivo, sob pena de rescisão imediata do contrato.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Espera-se que a realização da Concorrência Pública resulte na seleção de proponente que possua capacidade técnica e financeira para utilizar o imóvel de forma eficiente e produtiva, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do Município de Galvão/SC.

10.2. Considerando que o incentivo realizado pela Administração, consistente na concessão gratuita do imóvel público, tem o intuito de fomentar a geração de empregos e contribuir para o notório desenvolvimento socioeconômico do Município, a presente concessão tem por resultados pretendidos:

a) Instalação de empreendimento produtivo no Parque Industrial de Galvão/SC;



- b) Geração e manutenção de no mínimo 03 (três) empregos diretos nos primeiros dois anos de atividade;
- c) Faturamento global médio anual de no mínimo R\$ 100.000,00 (cem mil reais) por no mínimo 05 (cinco) anos, a contar do início das atividades;
- d) Incremento da arrecadação municipal mediante o aumento da atividade econômica local;
- e) Fortalecimento da cadeia produtiva local, com estímulo a negócios complementares como fornecedores e prestadores de serviços;
- f) Contribuição para o desenvolvimento local sustentável, com geração de renda e melhoria da qualidade de vida da população de Galvão/SC.

11. 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

11.1 Caberá à futura Concessionária desenvolver ações que possibilitem boas práticas socioambientais, através da redução de geração de resíduos sólidos, em conformidade com a legislação ambiental vigente, incluindo a apresentação das licenças ambientais necessárias para as atividades desenvolvidas ou comprovante de solicitação junto aos órgãos competentes. Assim, diante da natureza da concessão, respeitando as normas legais aplicáveis, esta não suscita prejuízos ambientais relevantes, estando de acordo com as regras de sustentabilidade vigentes, concluindo-se que os impactos ambientais serão irrelevantes desde que cumpridas as exigências estabelecidas neste instrumento e no Edital.

12. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1. Não aplicável. A presente concessão é realizada a título gratuito, não gerando ônus financeiro direto ao Município de Galvão/SC, uma vez que o objeto trata-se de Concessão de Direito Real de Uso não remunerada de bem imóvel público, nos termos da Lei Municipal nº 874/2017.

13. DA DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

13.1. Com base nas análises técnicas, jurídicas e econômicas realizadas ao longo do presente Estudo Técnico Preliminar, e considerando:

- a) A clara identificação da necessidade de concessão e sua vinculação ao interesse público municipal;
- b) A existência de imóvel público disponível e adequado para a instalação de empreendimento industrial no Parque Industrial de Galvão/SC;
- c) A definição das condições, requisitos e contrapartidas mínimas exigidas da Concessionária;



- d) A existência de potenciais interessados no mercado aptos a atender às exigências estabelecidas neste instrumento;
- e) A ausência de ônus financeiro direto ao Município, tratando-se de concessão gratuita;
- f) A observância dos princípios da legalidade, eficiência, economicidade, competitividade e planejamento previstos na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 874/2017;

13.2. Declara-se a **VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**, sendo recomendável o prosseguimento do processo administrativo para a elaboração do Edital e subsequente instauração do procedimento licitatório na modalidade Concorrência Pública, visando à concessão de Direito Real de Uso não remunerada do Barracão Industrial nº 11, situado na Rua Tiradentes, Bairro Chicuta, Galvão/SC, em atendimento à Lei Municipal nº 874/2017 e à Lei Federal nº 14.133/2021.

14. DA EQUIPE TÉCNICA

14.1. O Estudo Técnico foi elaborado pela seguinte equipe de planejamento da contratação:

Galvão/SC, 18 de março de 2026.

SIDINEI BERTUZZI
Secretario de Urbanismo
Fiscal do Contrato

15. DA CIÊNCIA DA AUTORIDADE COMPETENTE

15.1. Recebido o presente estudo, verifico que ele está de acordo com as necessidades técnicas, operacionais e estratégicas do órgão, no mais, atende as demandas formuladas da melhor maneira, pelo que **autorizo a contratação nos termos concluídos.**

Galvão/SC, 18 de março de 2026.

HILÁRIO JOSÉ ROSIAK
Prefeito Municipal
Galvão/SC