



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

1 – OBJETO

1.1 Trata-se de Estudo Técnico Preliminar que tem por finalidade identificar a mais objetiva solução para a realização de Leilão, de bens imóveis (lotes) de propriedade do Município de Chapecó - SC, localizados na localidade denominada de Linha Simonetto, neste município, a ser instalado sobre a área denominada de Loteamento Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira, cumpridas as exigências da Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026, e de forma subsidiária, pela Lei Municipal nº 4.093/1999.

2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DO LEILÃO PARA AS CONSEQUENTES ALIENAÇÕES

2.1 A fim de fomentar o crescimento regional, emprego e renda, visando a implantação, expansão e reativação de empreendimentos que exerçam as atividades de indústria; de logística - sendo aquelas exercidas por terminal de armazenagem e distribuição; atividades de prestação de serviços - sendo aquelas exercidas por prestação de serviços industriais; gerar desenvolvimento econômico e social através do programa de estímulo à economia, denominado de "REAGE BRASIL".

3 - PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

3.1 Há previsão no plano anual de contratações.

4 - REQUISITOS DO PAGAMENTO DOS IMÓVEIS A SEREM ALIENADOS

4.1 Do valor:

I - o pagamento do valor mínimo de 38,0000 UFRMs/m² (trinta e oito Unidades Fiscais de Referência Municipal por metro quadrado) de área adquirida.

II - formas de pagamento, as quais dar-se-ão:

a) a vista, com 15% (quinze por cento) de desconto;

b) parcelado, com 5% (cinco por cento) de desconto, sendo 50% (cinquenta por cento) do valor de entrada e o restante parcelado em



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

até 10 (dez) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM;

c) parcelado em até 60 (sessenta) parcelas, iguais e sucessivas, corrigidas de acordo com a variação da Unidade Fiscal de Referência Municipal - UFRM.

§ 2º Os interessados poderão efetuar lances em um ou mais imóveis.

4.2 O critério de julgamento da presente licitação é o de "MAIOR OFERTA, e será declarada vencedora a proponente que OFERTAR O MAIOR VALOR.

4.3 O arrematante deverá, quando da confirmação da arrematação do respectivo lote, informar a forma de pagamento escolhida.

5 - OBRIGAÇÕES DA EMPRESA ARREMATANTE

Após a formalização do Termo de Alienação de Bens Imóveis, deverá o arrematante levá-lo à Escrituração Pública e a consequente averbação em Registro Imobiliário, e:

- a) Dar início à edificação no(s) lote(s) no prazo de 18 (dezoito) meses, a contar da lavratura da escritura ou da expedição da Licença Ambiental de Operação - LAO do loteamento, o que acontecer por último;b) Iniciar a atividade empresarial nas edificações a serem construídas nos respectivos lotes, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da lavratura da escritura ou da expedição da Licença Ambiental de Operação - LAO do loteamento, o que acontecer por último;c) Pagar as despesas decorrentes de toda infraestrutura necessária à edificação do estabelecimento, consistente em serviços de terraplenagem sobre o imóvel, execução do passeio público de acordo com a testada do imóvel, em conformidade com o padrão instituído pelo Município;
- d) Não alienar o imóvel antes de decorridos 10 (dez) anos do início das atividades e cumpridas as obrigações pela empresa beneficiada, ressalvadas a necessidade de oferecer o imóvel em garantia de financiamento para fins de edificação, quando a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do Município, mediante autorização, em qualquer caso, do Conselho de Desenvolvimento Econômico;
- e) Não dar ao imóvel destinação diversa àquela definida por esta Lei;
- f) Não paralisar as atividades por período superior a 06 (seis) meses, salvo deliberação do Conselho de Desenvolvimento Econômico;



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

- g) Não decretar falência da empresa;
- h) Não realizar a transferência do estabelecimento para outro Município;
- i) Não desrespeitar à legislação ambiental;
- j) Não explorar de mão de obra em condição análoga à de escravo;
- k) Pagar o valor fixado para aquisição;
- l) Obrigatoriedade da manutenção de atividade econômica, nos termos desta Lei;
- m) Obrigatoriedade da manutenção da finalidade do empreendimento edificado sobre o bem imóvel com caráter industrial e/ou logística e/ou prestação de serviços;
- n) Não dar ao imóvel destinação diversa àquela definida na Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026;
- o) Toda empresa beneficiada com o programa previsto na Lei Municipal nº 8.519, de 08 de maio de 2026, obedecerá aos padrões de construção estabelecidas no Código Municipal de Obras e o Plano Diretor, vedando-se qualquer construção em madeira, quadras esportivas e unidades residenciais, exceto guarita;
- p) O não cumprimento dos encargos previstos pela arrematante implicará a resolução de pleno direito do título de domínio, com reversão do imóvel em favor do Município de Chapecó;
- q) Caso não cumpridos os prazos previstos na letra a) e b), ficará a critério da Conselho de Desenvolvimento Econômico, mediante requerimento fundamentado da empresa beneficiada, formulado com 30 (trinta) dias de antecedência, prorrogar o prazo por até 360 (trezentos e sessenta) dias;
- r) As empresas vencedoras serão responsáveis perante os Órgãos Municipais, Estaduais e Federais, por obrigações decorrentes de sua atividade industrial, logística ou prestação de serviços, no que diz respeito à destinação de lixo e resíduos originados da produção e demais exigências legais.
- s) A pessoa jurídica que adquirir, sob qualquer forma, empresa participante do Programa, e continuar a exploração da mesma atividade, sob a mesma ou outra razão social, continuará a gozar dos incentivos anteriormente concedidos, desde que atendidas as condições desta Lei.
- t) A operação de que trata a letra d) deverá ser previamente autorizada pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

- u) Aplicar-se-á ao projeto instituído por esta Lei, de forma complementar e no que não for conflitante, as disposições da Lei Municipal 4.093/1999 e, ainda, poderá o Poder Executivo editar condições complementares, visando ao efetivo cumprimento das condições especificadas.
- v) Caberá ao Conselho de Desenvolvimento Econômico a definição acerca dos segmentos empresariais prioritários para ocupação dos lotes a serem implementados no Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira, e eventuais impedimentos.
- w) Fica o Poder Executivo autorizado a alienar um ou mais lotes a serem implementados no Distrito Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira para garantir a instalação de serviços de suporte às empresas a serem beneficiadas pelo programa disposto nesta Lei.

5.1 Em caso de reversão:

- a) A reversão do imóvel e suas benfeitorias será declarada em processo administrativo, a ser julgado por Comissão Especial a ser designada pelo Chefe do Poder Executivo, a qual incumbirá a instauração de processo para apurar o descumprimento ao contrato, assegurados os princípios constitucionais da ampla defesa e contraditório.
- b) reversão do imóvel ocorrerá mediante ressarcimento do valor pago pelo lote, observando-se o valor da UFRM quando da ocorrência do fato, com deságio de 20% (vinte por cento), a título de multa pelo descumprimento do encargo.
- c) A reversão do imóvel ocorrerá mediante indenização do valor despendido com a edificação, de acordo com avaliação da Comissão Municipal Permanente de Avaliação Mobiliária e Imobiliária - COPAMI, quando da ocorrência do fato.
- d) O valor da indenização a que se refere a letra c), será quitado pelo novo adquirente do respectivo bem.
- e) Decorrido o prazo de 03 (três) meses sem que o interessado retire equipamentos e outros materiais deixados na edificação, estas passam a integrar o patrimônio público para efeitos legais, sem direito de indenização sob qualquer forma.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E DO VALOR DAS ALIENAÇÕES

6.1 Serão 27 (vinte e sete) lotes, ao valor mínimo de 38 UFRM (trinta e oito Unidades Fiscais de Referência Municipal) por metro quadrado de área adquirida.



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

Item	Quadra	Lote	Área em m²	Matrícula	Atividade	Valor do Imóvel Estimado em R\$
1	6039	4	7631,71	164.114	Prestação de Serviços	1.763.001,33
2	6039	5	10047,15	164.115	Industrial	2.320.992,12
3	6039	8	3702,9	164.118	Industrial	855.406,93
4	6039	9	3361,14	164.119	Industrial	776.456,95
5	6039	10	10120,92	164.120	Industrial	2.338.033,73
6	6039	11	6829,54	164.121	Industrial	1.577.692,04
7	6039	13	5626,29	164.123	Industrial	1.299.729,25
8	6039	15	4063,6	164.125	Industrial	938.732,24
9	6039	17	7133,96	164.127	Industrial	1.648.016,10
10	6039	18	6764,94	164.128	Industrial	1.562.768,79
11	6039	19	6958,26	164.129	Industrial	1.607.427,64
12	6040	3	4766,31	164.132	Industrial	1.101.065,27
13	6040	12	3554,47	164.141	Industrial	821.118,11
14	6041	1	11194,33	164.142	Industrial	2.586.002,17
15	6041	2	11280,66	164.143	Industrial	2.605.945,27
16	6042	1	12427,91	164.144	Prestação de Serviços	2.870.971,49
17	6042	3	9645,84	164.146	Industrial	2.228.285,50
18	6042	5	15422,01	164.148	Industrial	3.562.638,53
19	6042	6	10563,98	164.149	Industrial	2.440.385,02
20	6042	7	8716,05	164.150	Industrial	2.013.494,71
21	6043	1	8806,86	164.151	Logística	2.034.472,73
22	6043	2	9000	164.152	Logística	2.079.090,00
23	6043	3	9099,13	164.153	Logística	2.101.990,02



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

24	6043	4	12484,93	164.154	Logística	2.884.143,68
25	6043	5	13050	164.155	Logística	3.014.680,50
26	6043	6	13050	164.156	Logística	3.014.680,50
27	6043	7	10290,43	164.157	Logística	2.377.192,23
Total						54.424.412,85

7 – LEVANTAMENTO DE MERCADO E COMPARATIVO DAS SOLUÇÕES

7.1 Não se aplica, visto que se trata de alienação de imóveis, e que apresenta particularidades em razão do objeto (lotes). Optou se pela realização de um leilão, uma vez que é a modalidade que melhor atende ao interesse público dentro das modalidades oferecidas pela Lei de licitações (14.133/2021). Cabe ainda ressaltar que a prioridade administrativa não é aferir lucro sobre o valor, mas sim, fomentar emprego e renda ao município através do desenvolvimento econômico e social pautado em um programa de estímulo à economia.

8 – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

8.1 Dada à natureza da aquisição envolvida no presente ETP, que cuida do Leilão, de bens imóveis (lote) de propriedade do Município de Chapecó - SC, localizados na localidade denominada de Linha Simonetto, neste município, a ser instalado sobre a área denominada de Loteamento Industrial Governador Luiz Henrique da Silveira, não se cogita de qualquer incursão relacionada à manutenção ou assistência técnica.

9 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DAS ALIENAÇÕES POR LEILÃO

9.1 Dada à natureza do objeto, o mesmo será licitado POR ITEM (lote), visto que dessa forma oportunizaremos a competitividade e a consequentemente individualização dos valores, uma vez que os imóveis (lotes), possuem matrículas individualizadas. Será vencedora a proposta com maior valor ofertado para cada imóvel.

10 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS



**ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ**

10.1 Número aproximado de empregos diretos que se busca gerar com esta ação é de 1.200 (um mil e duzentos). A expectativa é fomentar o crescimento regional, emprego e renda, visando a implantação, expansão e reativação de empreendimentos prioritariamente industriais, gerar desenvolvimento econômico e social.

11 – PROVIDENCIAS A SEREM ADOTADAS

11.1 Foram tomadas as providências necessárias para a regularização das escrituras individuais de cada lote, água, luz e asfalto.

12 – IDENTIFICAR A NECESSIDADE DE CONTRATAÇÕES CORRELATAS OU INTERDEPENDENTES

12.1 Fica a cargo da licitante vencedora os custos com adaptações na infraestrutura dos terrenos, gastos como padrão de luz, construção, internet, etc. A depender da complexidade da atividade industrial exercida pelo vencedor.

13 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1 Ficam dispensadas da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV às atividades e empreendimento que se instalarem nos Distritos industriais localizados na Unidade Funcional de Distrito Industrial – UFDI, nos termos do artigo 89, § 1º da Lei Complementar nº 847/2024 (Plano Diretor do Município de Chapecó).

13.2 A dispensa de apresentação de EIV prevista no parágrafo anterior não exonera os empreendimentos do cumprimento das demais disposições e exigências legais para a sua instalação, inclusive a obtenção do devido licenciamento ambiental para o seu funcionamento.

13.3 Licença Ambiental de Operação LAO do loteamento;

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

14.1 Esta equipe de planejamento declara viável este processo licitatório, operado na modalidade leilão, uma vez que tem como objeto a alienação de imóveis de propriedade do Município.

15. DA FISCALIZAÇÃO DOS ÔNUS INCUMBIDOS AOS ARREMATANTES



ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE CHAPECÓ

15.1. Conforme previsões nas Leis Municipais nº 8.519/2026 e 4.093/1999, caberá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico a fiscalização dos ônus incumbidos aos arrematantes, assim como as autorizações previstas naqueles diplomas.

Chapecó/SC, 27 de maio de 2026.

Junior Assis Strello
Técnico em Administração
Secretária de Desenvolvimento Econômico, Turismo, Tecnologia e Inovação