



**PREFEITURA DE CAMPINAS DO SUL**  
Rua General Daltro Filho, 999 – CEP: 99660.000  
Fone: (54) 3083-9701 / 3083-9706  
[www.prefeituracampinasdosul.com.br](http://www.prefeituracampinasdosul.com.br)

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Processo Administrativo nº 017/2026**

**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico**

**Município de Campinas do Sul**

### 1 – OBJETO

Seleção de empresa interessada na Concessão de Uso de terrenos públicos localizados no Distrito Industrial, do Município de Campinas do Sul para a implantação de Industria.

Descrição dos Terrenos:

Localização	Matricula	Área
Lote Urbano nº 7 a Quadra “H”	5.467	1.000,00 m <sup>2</sup>
Lote Urbano nº 8 a Quadra “H”	5.468	1.000,00 m <sup>2</sup>
Lote Urbano nº 9 a Quadra “H”	5.469	1.000,00 m <sup>2</sup>
Lote Urbano nº 10 a Quadra “H”	5.470	890,75 m <sup>2</sup>
<b>Area Total</b>		<b>3.890,75 m<sup>2</sup></b>

Os terrenos estão localizados no perímetro urbano da cidade de Campinas do Sul, no distrito industrial, situado na RS-211, saída para Jacutinga, conforme imagem abaixo:





**PREFEITURA DE CAMPINAS DO SUL**  
Rua General Daltro Filho, 999 – CEP: 99660.000  
Fone: (54) 3083-9701 / 3083-9706  
[www.prefeituracampinasdosul.com.br](http://www.prefeituracampinasdosul.com.br)

## 2 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Administração Municipal de Campinas do Sul identificou a oportunidade de fomentar o desenvolvimento econômico e social local, por meio da concessão gratuita de um bem imóvel de propriedade do Município, visando atrair empreendimentos que proporcionem geração de emprego e renda à população.

## 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deverá ser realizada por meio de licitação, na modalidade Concorrência, na sua forma presencial, com critério de julgamento por melhor proposta.

É requisito obrigatório para participação da Concorrência, a geração já no primeiro ano de no mínimo de 10 (dez) empregos diretos, e permanecer nos dois anos seguintes com tais empregos.

A concessionária deverá realizar no imóvel concedido as obras e melhorias necessárias ao cumprimento da finalidade desta concessão de uso, cabendo à concessionária todos os ônus e encargos de conservação e manutenção do imóvel concedido.

A concessionária fica obrigada a proceder a instalação da empresa no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da assinatura do Termo de cessão, podendo tal prazo ser prorrogado a pedido motivado do Cessionário, em período não superior a 06 (seis) meses.

## 4 – ALTERNATIVAS DISPONÍVEIS NO MERCADO

A seguir, as alternativas avaliadas pela Administração:

<b>Alternativa</b>	<b>Vantagens</b>	<b>Desvantagens</b>
1. Manter o imóvel sob guarda do Município	Manutenção do patrimônio	Alto custo com manutenção e risco de depreciação; nenhum retorno social imediato
2. Locação onerosa do imóvel	Possibilidade de arrecadação	Baixa atratividade em região rural e dificuldade de ocupação
3. Concessão gratuita para empresa com compromisso social	Geração imediata de empregos; ativação do imóvel; benefício social	Isenção de aluguel, mas com retorno social e econômico compensatório



**PREFEITURA DE CAMPINAS DO SUL**  
Rua General Daltro Filho, 999 – CEP: 99660.000  
Fone: (54) 3083-9701 / 3083-9706  
[www.prefeituracampinasdosul.com.br](http://www.prefeituracampinasdosul.com.br)

**Decisão:** Opta-se pela terceira alternativa, que representa a melhor relação custo-benefício para o interesse público.

## **5 - ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO**

O Município não terá custos diretos com a concessão. Todas as despesas serão de responsabilidade da empresa concessionária, incluindo:

- a) Manutenção do imóvel e área externa;
- b) Pagamento de tributos incidentes sobre o uso;
- c) Seguro contra incêndio e vendaval com cláusula de endosso em favor do Município;
- d) Realização de benfeitorias mediante autorização prévia, que integrarão o patrimônio público.

## **6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A execução do objeto visa disponibilizar um espaço ideal para indústrias e comércio, aumentando as vagas de trabalho para a população local e conseqüentemente o espaço disponível de empresas já instaladas, proporcionando maior qualidade de trabalho. Após uma análise criteriosa, a solução selecionada para atender à necessidade específica do Município de Campinas do Sul é detalhada da seguinte forma: realização de uma concorrência pública para a concessão de uso de terreno.

O processo será conduzido de forma transparente e competitiva, visando selecionar o proponente que perfeitamente se enquadrar nos requisitos solicitados, tanto em questões de faturamento quanto em termos de novos postos de empregos. A solução escolhida atende integralmente aos requisitos estabelecidos no Estudo Técnico Preliminar.

## **7- DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

- a) Implantação de atividade empresarial em até 6 meses após assinatura do contrato;
- b) Geração inicial de no mínimo 1 emprego direto, com possibilidade de expansão;
- c) Estímulo à economia local, com uso de mão de obra local (mínimo 90%);
- d) Redução de custos públicos com manutenção de imóvel desocupado;
- e) Promoção da função social da propriedade pública.

## **8 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Para a contratação pretendida não haverá necessidade de providências prévias no âmbito da Administração.



**PREFEITURA DE CAMPINAS DO SUL**  
Rua General Daltro Filho, 999 – CEP: 99660.000  
Fone: (54) 3083-9701 / 3083-9706  
[www.prefeituracampinasdosul.com.br](http://www.prefeituracampinasdosul.com.br)

## 9 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A concessão do terreno para futura instalação de empresa, desde que respeitando as normas legais, esta não suscitará prejuízos ambientais, estando, portanto, de acordo com as regras de sustentabilidades vigentes, o que não ocasionará impactos ambientais significativos.

## 10 - DA JUSTIFICATIVA PARA A REALIZAÇÃO DA SESSÃO NA FORMA PRESENCIAL

### a) Fundamentação Legal e Excepcionalidade

A futura licitação, embora submetida à regra geral da forma eletrônica prevista no Art. 17, § 2º da Lei nº 14.133/2021, justifica-se na **forma presencial** devido à alta complexidade técnica e ao interesse público estratégico envolvido na ocupação do Distrito Industrial Municipal.

### b) Análise de Projetos de Viabilidade e Contrapartidas Sociais

Diferente de uma aquisição comum, a concessão de terrenos industriais exige a análise rigorosa de **Projetos de Instalação e Viabilidade Econômica**. A sessão presencial permite que a Comissão de Contratação:

- Realize esclarecimentos imediatos sobre o cronograma de obras e o plano de investimentos apresentado pelas empresas.
- Valide presencialmente os compromissos de **geração de emprego e renda** local, que são critérios fundamentais para o desenvolvimento do município.

### c) Especificidade do Objeto e Vínculo com o Território

O objeto refere-se a bens imóveis específicos e delimitados no território municipal. A forma presencial favorece a participação de empresários da região que buscam expansão e que podem ter dificuldades com sistemas de licitação eletrônica nacionais.

### d) Eficiência Administrativa e Segurança Jurídica

Considerando que a concessão de uso é um contrato de longo prazo com impactos significativos no ordenamento urbano e econômico, a interação direta entre a Administração e os proponentes reduz o risco de "licitações desertas" ou de empresas sem capacidade técnica real de ocupação. Além disso, a sessão será devidamente registrada em ata e **gravada em áudio e vídeo**, conforme exige o Manual de Licitações do TCU, garantindo total transparência.

## 5. Conclusão



**PREFEITURA DE CAMPINAS DO SUL**

Rua General Daltro Filho, 999 – CEP: 99660.000

Fone: (54) 3083-9701 / 3083-9706

[www.prefeituracampinasdosul.com.br](http://www.prefeituracampinasdosul.com.br)

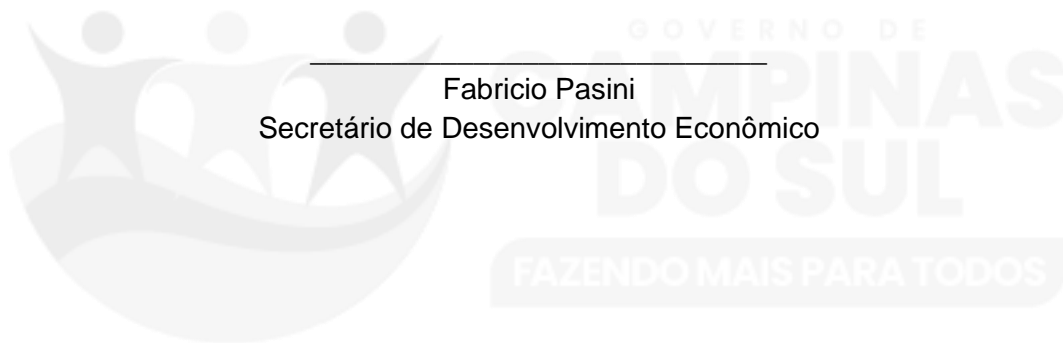
Pelo exposto, entende-se que a sessão presencial é a solução que melhor garante a seleção da proposta mais vantajosa para o Município de Campinas do Sul, assegurando que o Distrito Industrial cumpra sua função social e econômica.

## **11 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

Com base na justificativa e nas especificações técnicas constantes neste Estudo Técnico Preliminar e seus anexos, e na existência de planejamento orçamentário para subsidiar esta contratação, pede-se deferimento de viabilidade da contratação/aquisição.

Campinas do Sul/RS, 04 de março de 2026.

Fabrizio Pasini  
Secretário de Desenvolvimento Econômico





**PREFEITURA DE CAMPINAS DO SUL**

Rua General Daltro Filho, 999 – CEP: 99660.000

Fone: (54) 3083-9701 / 3083-9706

[www.prefeituracampinasdosul.com.br](http://www.prefeituracampinasdosul.com.br)

Campinas do Sul, 04 de março de 2026

Processo Administrativo nº 017/2026

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

Objeto: Seleção de empresa interessada na Concessão de Uso de terrenos públicos localizados no Distrito Industrial, do Município de Campinas do Sul para a implantação de Indústria.

Em análise ao Processo Administrativo 017/2026, e de acordo com todas as especificações contidas no mesmo, defere-se o pedido para realização de Concorrência Pública para a Seleção de empresa interessada na Concessão de Uso de terrenos públicos localizados no Distrito Industrial, do Município de Campinas do Sul para a implantação de Indústria.

---

**Paulo Sérgio Battisti**  
**Prefeito**