ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

INTRODUÇÃO

O presente documento caracteriza a primeira etapa da fase de planejamento, onde apresenta 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 executar, levando sempre em observância às normas vigentes e os princípios que regem a Administração Pública.

1.DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

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. 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 comércios e indústrias amplia a oferta de bens e serviços na região, proporcionando mais opções aos consumidores e fomentando a concorrência. Mas com o crescimento empresarial, há também o aumento da arrecadação de tributos, que podem ser aplicados em serviços públicos essenciais. Um ambiente urbano bem planejado torna-se atrativo para empresas de diferentes segmentos que buscam expandir seus negócios em um Município que alia infraestrutura adequada e excelente qualidade de vida. Como em diversas oportunidades a Administração Municipal de Peritiba tem sido procurada por empresas interessadas para a concessão de incentivos especiais, buscando oportunidades para fomentar atividades comerciais e industriais, a cessão de áreas públicas, portanto, 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, Peritiba reafirma seu compromisso com o desenvolvimento local e se consolida como um destino estratégico para novos negócios, tanto regionais quanto locais. Em síntese, a concessão de barracões públicos, quando planejada e executada de forma legal e transparente, torna-se um importante instrumento de desenvolvimento municipal, capaz de gerar emprego, renda e melhorias na qualidade de vida de toda a população.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

Considerando a ausência, no momento, de um Plano Anual de Contratações, a presente licitação será conduzida de acordo com as necessidades do Município de Peritiba, onde será executada em conformidade com as regulamentações e leis em vigor. Observa-se que os procedimentos seguem as regras onde todos os interessados estão acessíveis a participar, desde que cumpram com os requisitos estabelecidos neste edital.

3. REQUISITOS DA CONCESSÃO

Atender a todas as especificações contidas na descrição detalhada conforme solicitado em Edital. Desenvolver continuadamente o exercício da atividade prevista neste edital. Sujeitar-se a todas as exigências da Saúde Pública e das autoridades federais, estaduais e municipais. Responder civilmente por todos os prejuízos, perdas e danos que venham ser causados por seus empregados ou prepostos, ao objeto contratual e a terceiros. Pagar todas as multas que lhe venham a ser aplicadas pelos órgãos competentes. Não causar embaraços aos serviços de fiscalização, quaisquer que sejam, atendendo a estes e cumprindo as determinações emanadas de seus órgãos competentes. A contratação/exoneração de qualquer empregado, bem como a responsabilidade oriunda do vínculo empregatício, é de exclusiva responsabilidade da CONCESSIONÁRIA. Arcar com as despesas gerais necessárias para a instalação e funcionamento das atividades em questão. Garantir a qualidade e estar em conformidade com a proposta apresentada. Ainda, deverá fornecer diretamente o objeto, não podendo transferir a responsabilidade pelo item demandado para nenhuma outra empresa ou instituição de qualquer natureza. Poderão participar do processo licitatório qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da Lei n. 14.133/2021. A empresa deverá estar devidamente registrada na JUCESC com o CNAE da atividade específica para a qual a concessão se destina. Esse espaço será destinado àqueles que atenderem aos critérios e processos exigidos, promovendo a ocupação por empreendimento específico conforme Edital. São requisitos da presente contração os que seguem:

Habilitação Jurídica - visando demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações, exige-se a seguinte documentação:

a) Registro empresarial na Junta Comercial, no caso de empresário individual ou Empresa Individual de Responsabilidade Limitada;

b) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social atualizado e registrado na Junta Comercial, em se tratando de sociedade empresária ou cooperativa, devendo o estatuto, no caso das cooperativas, estar adequado, na forma prevista nos artigos 27 e 28 da Lei Federal n. 12.690, de 19 de julho de 2012;

c) Documentos de eleição ou designação dos atuais administradores, tratando-se de sociedades empresárias ou cooperativas;

d) Ato constitutivo atualizado e registrado no Registro Civil de Pessoas Jurídicas tratando-se de sociedade não empresária, acompanhado de prova da diretoria em exercício;

e) Decreto de autorização, tratando-se de sociedade empresária estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;

f.1) O enquadramento também poder se comprovado com a apresentação do Cartão CNPJ, emitido nos últimos 90 (noventa) dias, que contenha a indicação de seu porte (ME/ EPP);

f.2) As sociedades simples que não registram seus atos na Junta Comercial, deverão apresentar Certidão de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, atestando seu enquadramento nas hipóteses do artigo 3° da Lei Complementar n. 123, de 14 de dezembro de 2006.

Habilitação Fiscal, Social e Trabalhista – será aferida mediante a verificação dos seguintes documentos:

a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

b) Certidão de regularidade de débitos relativos a tributos federais e à dívida ativa da União, inclusive as contribuições sociais;

c) Certidão de regularidade de débitos referentes a tributos estaduais relacionados com o objeto licitado, expedida por meio de unidade administrativa competente da sede ou domicílio da licitante;
d) Certificado de Regularidade de Situação para com o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS);
e) Certidão de Regularidade em relação à Fazenda Pública Municipal;
f) Prova de inexistência de débitos inadimplentes perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa (ou Positiva com Efeitos de Negativa) de Débitos Trabalhistas (CNDT), instituída pela Lei Federal n. 12.440, de 7 de julho de 2011.
11.3.1. Serão aceitas como prova de regularidade, certidões positivas com efeito de negativas.
Habilitação Econômico-financeira – visando demonstrar aptidão econômica para cumprir as obrigações decorrentes do futuro contrato, exige-se a apresentação da seguinte documentação:
a) Certidão negativa de pedido de falência ou concordata, expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica em data não superior a 60 (sessenta) dias da data da abertura do certame, se outro prazo não constar do documento.
a.1) Se a licitante não for sujeita ao regime falimentar, a certidão mencionada deverá ser substituída por certidão negativa de ações de insolvência civil, ou documento equivalente.
b) Declaração de que possui condições financeiras de realizar a edificação.
Habilitação Técnica:
11.5.1. A fim de comprovar a habilitação técnica da licitante, deverão ser apresentados:
a) Declaração de responsabilidade ambiental conforme modelo disponibilizado no Anexo VI;
b) Declaração firmada pelo Representante Legal da Licitante, atestando que vistoriou o local onde será construído o barracão, objeto desta licitação, que tem pleno conhecimento do local onde deverá ser instalado o empreendimento, de suas condições, relevo, topografia, composição do solo, infraestrutura e acessos viários, conforme modelo disponibilizado no Anexo VII ou a declaração de não visita técnica conforme modelo disponibilizado no Anexo VIII;
c) Declaração de que aceita a concessão pelo prazo de dez (10) anos;
d) Declaração de que na hipótese de alteração da razão social ou constituição de nova empresa, no mínimo um terço (1/3) dos sócios proprietários permanecerão os mesmos.
Outros Documentos:
a) Declaração de que não emprega menor de 18 (dezoito) anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre e não emprega menor de 16 (dezesseis) anos, salvo na condição de aprendiz, a partir de 14 (quatorze) anos, sob as penas da Lei, conforme o disposto no art. 7º, XXXIII, da Constituição Federal e o art. 68, VI, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021;
b) Declaração de inexistência de fato superveniente impeditivo de sua habilitação, inclusive condenação judicial na proibição de contratar com o Poder Público ou receber benefícios ou incentivos fiscais ou creditícios, transitada em julgada ou não desafiada por recurso com efeito suspensivo, por ato de improbidade administrativa;
c) Declaração de que a licitante não possui sanção vigente de impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública Direta e indireta do Município de Peritiba (art. 156, III, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021)

d) Declaração de que a licitante não possui sanção vigente de declaração de inidoneidade no âmbito de quaisquer entes federativos (art. 156, IV, da Lei Federal n. 14.133, de 1º de abril de 2021);
e) Relatório de consulta negativa (contendo Razão Social e CNPJ) junto ao Cadastro Nacional das Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS e ao Cadastro Nacional de Empresas Punidas - CNEP, através do endereço eletrônico http://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/consulta, emitido nos últimos 10 (dez) dias;

4. 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

O quantitativo estimado referente a concessão para o período de 10 (dez) anos, foi definido mediante observância à previsão da demanda a ser atendida e possíveis alterações em decorrência das atividades, conforme tabela:

Item	Quant	Und	Especificação dos Itens
1	1	Un	Concessão de direito real de uso não remunerado de barracão empresarial construído em estrutura pré-moldada, com área total aproximada de 493,76m² (quatrocentos e noventa e três metros e setenta e seis centímetros quadrados). A edificação possui cobertura em fibrocimento, paredes em alvenaria e portões metálicos de elevação na parte frontal. O piso é composto de concreto e revestido parcialmente com cerâmica, situado na Rua João Albino Engel, n. 73, Bairro Progresso, no município de Peritiba. O terreno onde o empreendimento está localizado possui uma área total de 1.140,24 m² (um mil, cento e quarenta metros e vinte e quatro centímetros quadrados). Toda a área integra o lote rural n. 598, situado na Colônia Rio do Peixe, registrado sob a matrícula n. 5.205 no 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Concórdia.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO QUE CONSISTE NA ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS POSSÍVEIS, E JUSTIFICATIVA TÉCNICA E ECONÔMICA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR

Após análise de mercado, o barracão do Bairro Progresso deverá ser disponibilizado para a instalação de atividades do ramo de oficina mecânica, com projeção de geração e manutenção nos primeiros 2 (dois) anos de atividades no imóvel, de no mínimo 05 (cinco) empregos diretos e ainda para a partir do 3º (terceiro) ano de atividade, ampliação de mais 01 (um) emprego direto por ano, até o 5º (quinto) ano e faturamento global médio mensal de no mínimo **R$ 125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais).**

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO, INCLUSIVE DAS EXIGÊNCIAS RELACIONADAS À MANUTENÇÃO E À ASSISTÊNCIA TÉCNICA, QUANDO FOR O CASO

A execução do objeto tem como finalidade disponibilizar espaços adequados para a instalação de indústrias e comércios, ampliando as oportunidades de emprego para a população local e, consequentemente um espaço mais produtivo disponível, promovendo melhores condições de trabalho. Após análise criteriosa, definiu-se que a solução mais adequada para atender à necessidade específica do Município de Peritiba consiste na realização de uma concorrência pública para a concessão dos barracões acima mencionados. O Processo será conduzido de forma transparente e competitiva, com o objetivo de selecionar o proponente que melhor

atenda aos requisitos estabelecidos, tanto no que se refere ao faturamento quanto à geração de novos postos de trabalho.

7. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

Não aplicável. Em razão das características do presente Edital, por ser único e indivisível não há parcelamento de objeto. A modalidade escolhida será concorrência pública para a oferta de concessão de uso dos barracões. O processo será conduzido de forma transparente e competitiva, visando selecionar os proponentes que atenderem todos os requisitos exigidos em Edital.

8. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS E FINANCEIROS DISPONÍVEIS

Espera-se que a realização da Concorrência Pública resulte na seleção de proponentes que possuam capacidades técnicas e financeiras para utilizarem o terreno de forma eficiente e produtiva, contribuindo para o desenvolvimento econômico e social do Município de Peritiba. Considerando que o incentivo realizado pela Administração, consistente na concessão de imóveis, para o desempenho de atividades funcionais com o intuito de fomentar a geração de empregos, contribuindo para um notório desenvolvimento sócio econômico de uma cidade, afinal são em grande maioria, as empresas que geram empregos e renda, fomentando a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao Município. Ainda, aumentar a disponibilidade de empregos ou melhorar ainda mais a qualidade do local de trabalho para ser utilizada em prol de toda a população local, visando incrementar e aumentar a produção e industrialização local, e consequentemente gerar maior renda à municipalidade. Assim, essa iniciativa visa colaborar com o crescimento econômico do Município, fomentar a criação de novos negócios e a geração de empregos, contribuindo para o desenvolvimento local sustentável, onde através de uma gestão eficiente de estoque e práticas sustentáveis os desperdícios serão reduzidos. Financeiramente, o projeto busca gerar retorno positivo e acessar incentivos fiscais, promovendo o desenvolvimento econômico local e a criação de empregos, alavancando a economia local em larga escala.

9. 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

Há celebração de contrato/ata com a Contratada e a execução do contrato/ata deverá ser acompanhada e fiscalizada pelos fiscais do contrato, ou pelos respectivos substitutos, para que sejam cumpridas todas as condições estabelecidas no contrato/ata, de modo a assegurar os melhores resultados para a Administração, demais cláusulas de gestão do contrato poderão ser encontradas pormenorizadas no contrato/ata).

10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Não há, neste momento, contratações correlatas ou interdependentes em andamento que possam interferir ou exigir maiores cuidados no planejamento das futuras concessões.

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

Caberá a futura contratada desenvolver ações que possibilitem boas práticas socioambientais, através da redução de geração de resíduos sólidos. Assim, diante da natureza da contratação, respeitando as normas legais, esta não suscita prejuízos ambientais, estando, portanto, de acordo com as regras de sustentabilidades vigentes, onde conclui-se que os impactos ambientais serão irrelevantes.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A ADEQUAÇÃO DA CONTRATAÇÃO PARA O ATENDIMENTO DA NECESSIDADE A QUE SE DESTINA

Após análise detalhada dos aspectos técnicos, econômicos e ambientais envolvidos fundamentando-se nas disposições da Lei n. 14.133/2021, conclui-se que a realização da concorrência pública para a concessão de uso dos barracões é viável e necessária para atrair investimentos e promover o desenvolvimento econômico do Município, garantindo a utilização eficiente de um local público em benefício da comunidade em geral. Todas as etapas do ETP foram realizadas em conformidade com as normas e legislações pertinentes, garantindo a legalidade e transparência do processo. Considerando os requisitos técnicos e as diretrizes estabelecidas, as empresas deverão comprovar capacidade e experiência para executar o projeto de forma eficaz, o que proporcionará um ambiente adequado para o desenvolvimento das atividades, promovendo o crescimento econômico e a geração de empregos em nossa comunidade.

Município de Peritiba – SC., 23 de fevereiro de 2026.

gov.br
Documento assinado digitalmente
CIDIANE PEDRUSSI
Data: 23/02/2026 14:33:07-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

CIDIANE PEDRUSSI
Secretária Adjunta de Indústria, Comércio e Desenvolvimento Econômico