

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) Nº 15

Objeto:

Alienação de imóveis pertencentes ao Município de Flor do Sertão, SC, localizados na área industrial, utilizados pela empresa Enertrafo Transformadores S.A., por meio de processo licitatório na modalidade leilão, com base nas Leis Municipais nº 715/2020, 780/2023, 811/2024 e Decretos Municipais nº 86/2023, 68/2012, 17/2016, 93/2018 e 110/2021.

1. Justificativa da Necessidade

O presente estudo visa à alienação de imóveis de propriedade do Município de Flor do Sertão, atualmente ocupados pela empresa Enertrafo Transformadores S.A., conforme decretos que autorizam o uso destes espaços. A alienação tem como objetivo otimizar o uso dos recursos municipais e promover o desenvolvimento da área industrial, permitindo que as empresas adquiram legalmente os imóveis que estão utilizando e fomentem novos investimentos.

2. Descrição do Objeto

Os imóveis a serem leiloados são os seguintes:

1. **Terreno** (localizado na área industrial conforme mapa anexo, onde está instalada a empresa Enertrafo Transformadores S.A.):
 - **Valor inicial:** R\$ 75.547,88.
2. **Pavilhão 1** (conforme Decreto Municipal nº 68/2012, Contrato Administrativo nº 71/2012 e seu aditivo):
 - **Valor inicial:** R\$ 569.311,10.
3. **Pavilhão 2** (conforme Decreto Municipal nº 17/2016, Contrato Administrativo nº 012/2016 seguido de seus Termos Aditivos nº 001 à 006/2016):
 - **Valor inicial:** R\$ 420.054,74.
4. **Pavilhão 3** (conforme Decreto Municipal nº 93/2018, Contrato Administrativo nº 55/2018 seguido de seus Termos Aditivos nº 01 e 002/2018):
 - **Valor inicial:** R\$ 296.976,87.
5. **Refeitório** (conforme Decreto Municipal nº 110/2021, Contrato Administrativo nº 051/2021 e seu aditivo):
 - **Valor inicial:** R\$ 138.876,13.

3. Fundamentação Legal

Este leilão está amparado nas seguintes legislações:

- **Lei Municipal nº 715/2020** – Estabelece diretrizes para alienação de bens municipais.
- **Lei Municipal nº 780/2023** – Atualiza os critérios para a alienação de imóveis do patrimônio público.
- **Lei Municipal nº 811/2024** – Autoriza o leilão dos imóveis mencionados.
- **Decreto Municipal nº 86/2023** – Regulamenta os procedimentos para a realização do leilão.

- **Decretos Municipais nº 68/2012, 17/2016, 93/2018 e 110/2021** – Autorizaram a ocupação temporária dos imóveis pela empresa Enertrafo Transformadores S.A.

4. Objetivos

- Alienar os imóveis mencionados para regularizar a situação de uso pela empresa ocupante.
- Obter recursos financeiros para o município.
- Incentivar o desenvolvimento econômico e industrial da região.

5. Estimativa de Custos

O valor inicial total estimado dos bens a serem alienados é de R\$ 1.500.766,72, conforme segue:

- Terreno: R\$ 75.547,88
- Pavilhão 1: R\$ 569.311,10
- Pavilhão 2: R\$ 420.054,74
- Pavilhão 3: R\$ 296.976,87
- Refeitório: R\$ 138.876,13

6. Impacto Financeiro

A alienação proporcionará receita ao Município, possibilitando a destinação desses recursos para outras prioridades do orçamento público, além de promover a regularização dos imóveis atualmente em uso pela empresa Enertrafo Transformadores S.A.

7. Alternativas Consideradas

Foram consideradas as seguintes alternativas:

- **Manutenção da situação atual:** A empresa continuaria utilizando os imóveis sem o direito de propriedade, o que poderia gerar insegurança jurídica e financeira.
- **Locação:** Uma alternativa seria manter os imóveis em regime de locação, porém, a alienação se mostrou mais vantajosa para o Município, garantindo maior retorno financeiro e a regularização definitiva.

8. Requisitos e Critérios de Julgamento

A alienação dos bens será realizada por meio de leilão público, onde o critério de julgamento será o maior lance ofertado, respeitando os valores iniciais estipulados.

9. Cronograma

O processo licitatório deverá seguir os prazos estabelecidos pelo Decreto nº 86/2023, que regula os procedimentos de alienação.

10. Conclusão

Diante do exposto, a alienação dos imóveis utilizados pela empresa Enertrafo Transformadores S.A. é uma solução que beneficia tanto o Município quanto a empresa ocupante, promovendo o desenvolvimento econômico local e garantindo uma receita significativa para o Município.



FLOR DO SERTÃO
ESTADO DE SANTA CATARINA

Flor do Sertão – SC, aos 15 dias do mês de outubro de 2024.

ROSMARI ZANELLA
Secretária de Administração

MOACIR SCHWERTZ
Diretor de Compras