

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR (ETP) N°

### 1. IDENTIFICAÇÃO DA DEMANDA

- **Órgão Demandante:** Prefeitura Municipal de Flor do Sertão - SC
- **Unidade Requisitante:** Secretaria Municipal de Administração
- **Objeto:** Concessão de direito real de uso de estrutura pré-moldada com mista, correspondendo a uma área total de 742,58 m<sup>2</sup> conforme projeto, localizado no Município de Flor do Sertão/SC.

### 2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A concessão de uso de uma estrutura pré-moldada mista, industrial de 742,58 m<sup>2</sup>, é necessária para fomentar o desenvolvimento econômico local e regional, atraindo empresas para se instalarem ou expandirem suas atividades no município. O bem encontra-se ocioso e subutilizado, sendo esta concessão uma oportunidade de promover o desenvolvimento econômico através da geração de emprego e renda, e o consequente incremento na arrecadação tributária municipal.

Com a concessão do direito real de uso do bem, o município visa alinhar-se ao seu plano de desenvolvimento econômico, criando condições favoráveis para a instalação de empresas e contribuindo para a dinamização da economia. A estrutura foi planejada para atividades industriais e comerciais, possuindo toda a infraestrutura necessária para apoiar tais atividades.

Além disso, esta iniciativa se baseia na necessidade de otimizar o uso de um ativo municipal subutilizado, gerando benefícios econômicos diretos e indiretos para Flor do Sertão.

### 3. ALTERNATIVAS EXISTENTES

Foram analisadas as seguintes alternativas:

- **3.1. Venda do bem:** A venda definitiva do bem foi considerada, mas descartada, pois a concessão de uso permite que o município mantenha a propriedade do bem público, gerando benefícios econômicos a longo prazo. A venda resultaria na perda do patrimônio público.
- **3.2. Manutenção da ociosidade:** Manter o bem ocioso não traz qualquer benefício ao município, além de resultar em custos com a manutenção de uma estrutura subutilizada.
- **3.3. Concessão de Uso:** Esta alternativa se mostrou a mais viável, pois permite que o município mantenha a propriedade do bem, ao mesmo tempo em que promove o desenvolvimento econômico por meio do uso adequado da infraestrutura existente. A concessão proporciona um fluxo contínuo de benefícios ao município e à população, sem a necessidade de grandes desembolsos de capital por parte da administração pública.

---

#### 4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A concessão de uso deverá atender aos seguintes requisitos:

- **Área Total:** 742,58 m<sup>2</sup>.
- **Cobertura:** Estrutura mista.
- **Localização:** Dentro do território do Município de Flor do Sertão/SC.
- **Finalidade:** Uso industrial ou comercial, respeitando as diretrizes do Plano Diretor e o zoneamento urbano local.
- **Duração da Concessão:** Definida conforme legislação aplicável e avaliação de impacto econômico.
- **Investimentos a serem realizados pelo concessionário:** Eventuais melhorias na estrutura deverão ser pactuadas no contrato de concessão.
- **Reversão do bem ao Município:** Após o término da concessão, o bem será devolvido ao município em condições de uso, com eventuais melhorias incorporadas ao patrimônio público.

---

#### 5. ESTIMATIVA PRELIMINAR

Com base em consultas ao mercado e em análises de projetos semelhantes, estima-se que o valor da concessão de uso de um bem com as características descritas possa gerar benefícios financeiros diretos para o município, além de fomentar investimentos indiretos e diretos no setor produtivo local.

---

#### 6. DESCRIÇÃO DAS IMPLICAÇÕES AMBIENTAIS

A concessão de uso do bem estar em conformidade com as normas ambientais vigentes. O concessionário será responsável por garantir que todas as atividades realizadas no local estejam de acordo com as exigências ambientais, devendo ser observadas, durante o processo de instalação e operação, as diretrizes ambientais estabelecidas pelos órgãos competentes.

---

#### 7. CRONOGRAMA PRELIMINAR

- **Publicação do Edital de Leilão:** outubro de 2024
- **Sessão Pública de Leilão:** outubro de 2024
- **Assinatura do Contrato:** outubro de 2024
- **Prazo de Concessão:** A definir no edital conforme legislação vigente.

## 8. RISCOS ENVOLVIDOS NA CONTRATAÇÃO

Os riscos potenciais associados à concessão de uso incluem:

- **Risco de Desinteresse:** Possibilidade de não haver interessados no leilão.
  - *Mitigação:* Adoção de ampla divulgação e incentivo para participação de empresas locais e regionais.
- **Risco de Uso Indevido do Bem:** O concessionário pode não cumprir as obrigações contratuais.
  - *Mitigação:* Inclusão de cláusulas contratuais específicas e mecanismos de fiscalização e monitoramento contínuo.

---

## 9. IMPACTOS ESPERADOS

A concessão de uso do bem deve promover impactos positivos, tais como:

- **Desenvolvimento econômico local e regional;**
- **Geração de emprego e renda;**
- **Otimização do uso de um ativo público subutilizado;**
- **Fortalecimento da arrecadação tributária municipal.**

---

## 10. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A concessão de direito real de uso do bem apresenta-se como a melhor alternativa para o município, considerando a manutenção do patrimônio público e a oportunidade de fomentar o desenvolvimento econômico de Flor do Sertão. O processo de leilão será conduzido com total transparência, seguindo a legislação vigente e promovendo a competitividade entre os participantes interessados.

Flor do Sertão – SC, aos 22 dias do mês de agosto de 2024.

---

**ROSMARI ZANELLA**  
Secretária de Administração

---

**MOACIR SCHWERTZ**  
Diretor de Compras