ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Ponte Serrada/SC enfrenta demanda crescente por áreas destinadas à implantação de empreendimentos industriais, comerciais e logísticos, com vistas à promoção do desenvolvimento econômico local, geração de empregos e incremento da arrecadação municipal. A ausência de áreas públicas devidamente localizadas e com características adequadas à instalação de empresas tem se mostrado um entrave ao crescimento ordenado do Município, especialmente considerando a necessidade de acesso facilitado a rodovias para escoamento de produção e logística.

Nesse contexto, identificou-se a necessidade de aquisição de área estratégica situada às margens da rodovia BR-282, com características físicas compatíveis e potencial para implantação de infraestrutura pública voltada ao fomento econômico. A aquisição do imóvel permitirá ao Município estruturar um espaço destinado à instalação de empresas, atendendo ao interesse público e às diretrizes de desenvolvimento regional.

2. PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

O Município de Ponte Serrada encontra-se em transição para a nova Lei de Licitações e considerando que o município possui menos de 20.000 (vinte mil) habitantes, encontra-se na exceção do art. 176 da Lei n. 14.133/2021.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

A contratação deve observar requisitos mínimos que garantam a adequação do imóvel à finalidade pública pretendida. Nesse sentido, a área a ser adquirida deve estar localizada no território do Município de Ponte Serrada/SC, preferencialmente com acesso direto por rodovia pavimentada, condição indispensável para viabilizar atividades econômicas e logísticas. Além disso, o imóvel deve possuir dimensões compatíveis com a implantação de infraestrutura pública, apresentar aptidão para uso econômico e não possuir impedimentos de ordem ambiental ou jurídica que inviabilizem sua utilização.

Do ponto de vista legal, o imóvel deve estar vinculado a matrículas regularmente registradas, com possibilidade de desmembramento e posterior individualização, garantindo a segurança jurídica da aquisição. Ainda, deve ser viável a formalização da aquisição por meio

de desapropriação amigável, mecanismo que assegura maior celeridade, economicidade e redução de riscos jurídicos ao Município.

4. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

A demanda identificada refere-se à aquisição de uma única área de imóvel rural, suficiente para atender à finalidade de implantação de espaço público voltado ao desenvolvimento econômico. Trata-se de solução singular e indivisível, uma vez que a finalidade pretendida exige área contínua e com características específicas de localização e acesso. A área objeto da contratação possui extensão de 14,77 hectares, sendo parte integrante das Matrículas nº 267 e nº 2482 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ponte Serrada/SC.

ITEM	SERVIÇO/OBJETO	UNIDADE	QUANTIDADE	VALOR TOTAL
1.	Aquisição de imóvel rural por desapropriação amigável, com área de 14,77 hectares, parte das Matrículas nº 267 e nº 2482	Unidade	01	R$1.000.000

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

A definição do valor do imóvel foi realizada a partir de laudo técnico de avaliação imobiliária contratado pelo Município, elaborado em conformidade com as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14.653, que trata da avaliação de bens. O método utilizado foi o comparativo direto de dados de mercado, considerado o mais adequado para esse tipo de avaliação, por permitir a análise de imóveis com características semelhantes na mesma região geoeconômica.

O estudo contemplou a coleta e análise de dados de mercado de propriedades rurais com atributos similares, considerando fatores como localização, acesso, topografia, uso do solo e disponibilidade hídrica, garantindo que o valor obtido represente de forma fidedigna o valor de mercado do imóvel. Além disso, a formalização de acordo entre as partes por meio de desapropriação amigável reforça a aderência do valor pactuado à realidade de mercado, afastando riscos de sobrepreço ou subavaliação.

6. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

O valor estimado da contratação é de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais),

correspondente à indenização pela desapropriação da área de 14,77 hectares. Esse valor foi definido com base em avaliação técnica especializada, previamente contratada pelo Município, assegurando compatibilidade com os preços praticados no mercado imobiliário rural da região.

Importa destacar que o montante pactuado abrange a totalidade do bem, incluindo eventuais benfeitorias e direitos incidentes sobre o imóvel, configurando justa e prévia indenização, conforme preceitua a legislação aplicável. Os recursos financeiros destinados à aquisição são provenientes de repasse estadual, garantindo a viabilidade orçamentária e financeira da contratação.

7. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A solução proposta consiste na aquisição, por meio de desapropriação amigável, de imóvel rural com área de 14,77 hectares, localizado no Município de Ponte Serrada/SC, às margens da rodovia BR-282. A escolha pela desapropriação amigável decorre da possibilidade de acordo entre as partes, permitindo maior celeridade na aquisição e evitando a necessidade de judicialização.

A execução da solução envolve uma série de etapas técnicas e administrativas, incluindo o desmembramento da área a partir das matrículas originais, a elaboração de levantamento topográfico georreferenciado, a aprovação do memorial descritivo, a abertura de nova matrícula individualizada, a lavratura da escritura pública e, por fim, a transferência da propriedade ao Município. A imissão na posse ocorrerá somente após o cumprimento dessas etapas e o pagamento integral da indenização.

8. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA SOLUÇÃO

A solução não admite parcelamento, tendo em vista que se trata da aquisição de um único imóvel, cuja utilização depende da integralidade da área. O parcelamento comprometeria a funcionalidade da solução, inviabilizando a implantação de infraestrutura pública adequada e prejudicando o atendimento do interesse público. Além disso, a indivisibilidade do objeto decorre de sua própria natureza jurídica e física, não sendo possível fracionar a aquisição sem descaracterizar a finalidade pretendida.

9. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A aquisição da área permitirá ao Município ampliar sua capacidade de planejamento e execução de políticas públicas voltadas ao desenvolvimento econômico. Espera-se, com a

implantação de espaço destinado à instalação de empresas, a atração de novos empreendimentos, a geração de empregos diretos e indiretos, o fortalecimento da economia local e o aumento da arrecadação tributária.

Adicionalmente, a medida contribuirá para a organização territorial do Município, possibilitando a implantação planejada de infraestrutura e evitando a ocupação desordenada do solo. A localização estratégica do imóvel potencializa esses resultados, favorecendo o acesso logístico e a integração com outras regiões.

10. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para viabilizar a contratação, será necessária a adoção de diversas providências administrativas e técnicas, incluindo a formalização do processo administrativo, análise jurídica do termo de acordo, realização do desmembramento da área, elaboração de levantamento topográfico georreferenciado, aprovação do memorial descritivo, lavratura da escritura pública e registro da nova matrícula.

Além disso, será imprescindível a articulação para liberação dos recursos financeiros oriundos do repasse estadual, bem como o cumprimento das condições estabelecidas no termo de acordo para efetivação do pagamento e transferência da propriedade.

11. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

A contratação possui relação direta com serviços técnicos especializados, especialmente aqueles necessários à regularização fundiária do imóvel, como levantamento topográfico, georreferenciamento e elaboração de memorial descritivo. Também estão associados os serviços cartorários necessários à formalização da transferência da propriedade.

Em etapa posterior, poderão ser necessárias contratações adicionais para implantação de infraestrutura no local, tais como obras de terraplanagem, pavimentação, redes de energia, água e saneamento, conforme o planejamento de uso da área.

12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A área objeto da contratação está inserida em região de bioma Mata Atlântica, possuindo áreas de vegetação nativa e reflorestamento. Dessa forma, a futura utilização do imóvel deverá observar rigorosamente a legislação ambiental vigente, especialmente no que se refere à necessidade de licenciamento ambiental e à preservação de áreas protegidas.

Eventuais intervenções, como supressão de vegetação ou implantação de infraestrutura, deverão ser precedidas de autorização dos órgãos ambientais competentes, garantindo a mitigação de impactos e a sustentabilidade das ações a serem desenvolvidas.

13. DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

Para custear as despesas decorrentes desta dispensa de licitação, serão usadas as seguintes dotações orçamentárias: recursos próprios.

14. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação mostra-se plenamente viável sob os aspectos técnico, jurídico, econômico e financeiro. Do ponto de vista técnico, o imóvel atende aos requisitos de localização, acesso e aptidão de uso. Sob o aspecto jurídico, a formalização por meio de desapropriação amigável assegura segurança e celeridade ao processo.

No âmbito econômico, o valor foi definido com base em avaliação técnica especializada, garantindo compatibilidade com o mercado. Já sob o aspecto financeiro, a existência de recursos provenientes de repasse estadual assegura a capacidade do Município de arcar com a despesa.

Diante disso, conclui-se que a contratação é adequada, necessária e alinhada ao interesse público, recomendando-se o prosseguimento do processo.

Ponte Serrada-SC, 24 de Abril de 2026.

TALIA HARTCOPF FREITAS

Assinado de forma digital por TALIA HARTCOPF FREITAS
Dados: 2026.04.24 16:06:06 -03'00'

TALIA HARTCOPF FREITAS

Secretária Municipal de Administração e Fazenda