ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 002/2026 ADMINISTRAÇÃO

1- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO, CONSIDERADO O PROBLEMA A SER RESOLVIDO SOB A PERSPECTIVA DO INTERESSE PÚBLICO.

O município de Irati/SC concedeu provisoriamente à Cooperativa dos Produtores de Leite de Irati – COOPERLEITI diversos bens patrimoniais, incluindo imóveis e móveis, por meio de concessões amparadas pelas Leis Municipais nº 383/2001 e nº 695/2010. Essas concessões foram formalizadas nos contratos de concessão de uso nº 01/2002 e 001/2004, além do convênio nº 005/2010, abrangendo bens como terrenos, usinas e equipamentos destinados à industrialização de leite e derivados e um moinho completo.

O laticínio e outros bens já foram devolvidos e concedidos através de licitação, à iniciativa privada. Em 04/03/2026 a COOPERLEITI devolveu ao Município todos os equipamentos e edificação do moinho colonial, sendo que a devida entrega foi realizada na data de 06/04/2026 para a Comissão designada pelo Decreto Municipal nº 050/2026.

O moinho colonial tradicional, localizado na Rua Alexandre Devisê, saída para o Município de Jardinópolis e é utilizado historicamente para o beneficiamento de grãos pela comunidade local.

O conjunto é composto por:

- Edificação construída em pedras e madeira, típica da arquitetura rural tradicional da região;
- Estrutura de moinho com pedras para moagem de milho e trigo;
- Equipamento descascador de arroz;
- Outras máquinas e equipamentos auxiliares que subsidiam a atividade de beneficiamento de grãos;
- Terreno com área aproximada de 1.000 m², onde se encontram instaladas as estruturas e equipamentos.
- Outros equipamentos, como: máquina para limpeza de cereais, compartimentos com peneiras para limpeza, balança eletrônica, seladora, mesa em inox e outros equipamentos auxiliares, constantes na lista anexa este ETP.

O moinho representa importante patrimônio histórico, cultural e comunitário, associado às práticas tradicionais da agricultura familiar.

Atualmente o equipamento encontra-se subutilizado, necessitando de operação contínua e manutenção adequada para evitar deterioração do patrimônio público.

Além da função produtiva, o moinho integra a Rota Turística das Águas, sendo considerado atrativo turístico e cultural do município.

Diante desse cenário, torna-se necessária a realização de procedimento público para selecionar pessoa física ou jurídica que possa operar, manter e preservar o moinho, garantindo sua utilização produtiva e preservação histórica.

A concessão de uso do moinho atende ao interesse público ao promover:

- Preservação do patrimônio histórico e cultural municipal;
- Valorização das tradições da agricultura familiar;
- Incentivo à produção artesanal de alimentos;
- Fortalecimento do turismo rural e cultural;
- Manutenção de atrativo integrante da Rota Turística das Águas;
- Estímulo à economia local.

Sem utilização adequada, há risco de deterioração do patrimônio público e perda de valor cultural.

Justificativa do prazo da concessão

Propõe-se prazo de 05 anos (sessenta meses), podendo ser prorrogado mediante interesse público.

O prazo permite:

- Manutenção adequada do patrimônio;
- Viabilidade econômica da atividade;
- Continuidade das atividades turísticas.

A prorrogação observará as disposições da Lei nº 14.133/2021.

Justificativa da exigência de sede no município

Será exigido que o concessionárioseja pessoa física ou jurídica sediada ou domiciliada no Município de Irati.

A medida busca:

- Facilitar a operação e manutenção do moinho;
- Garantir maior comprometimento com o patrimônio local;
- Incentivar a economia municipal;
- Assegurar acesso da comunidade ao serviço.

A concessão dos bens deverá ocorrer em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 – Lei de Licitações e com a Lei Municipal 1.311, DE 21 DE NOVEMBRO DE 2024, que AUTORIZA O EXECUTIVO MUNICIPAL ALIENAR E/OU REALIZAR CONCESSÃO DE BENS IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Município de Irati/SC promoveu procedimento licitatório destinado à concessão de uso do Moinho Colonial Municipal, adotando, inicialmente, tratamento favorecido aos interessados sediados ou domiciliados no Município, em observância à legislação municipal de incentivo nº 1.105/2020, Lei Complementar Federal nº 123/2006 e de acordo com a Lei de Licitações 14.133/2021, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico local, incentivar o empreendedorismo e priorizar a exploração do bem por pessoas da própria comunidade.

Entretanto, apesar da ampla divulgação do certame, não houve apresentação de propostas, resultando na declaração de licitação deserta. A ausência de interessados evidenciou que as condições inicialmente estabelecidas não foram suficientes para atrair potenciais concessionários, impossibilitando o atendimento da finalidade pública pretendida.

Diante desse cenário, a Administração procedeu à reavaliação das condições da concessão, concluindo que a manutenção da limitação da participação apenas a interessados locais reduziria significativamente a competitividade do certame e poderia resultar novamente na ausência de licitantes, mantendo o imóvel e seus equipamentos sem utilização e sujeitos à deterioração.

Assim, visando assegurar a efetiva ocupação, utilização, conservação e exploração econômica do Moinho Colonial, optou-se por ampliar a participação para quaisquer pessoas físicas ou jurídicas que atendam aos requisitos de habilitação previstos no edital, independentemente de seu domicílio ou sede.

A medida observa os princípios da isonomia, da competitividade, da eficiência, da economicidade e da busca da proposta mais vantajosa para a Administração, previstos na Lei Federal nº 14.133/2021, ampliando o universo de potenciais interessados e aumentando as possibilidades de êxito do procedimento licitatório.

Ressalta-se que a ampliação da participação não representa renúncia à valorização do desenvolvimento local, mas constitui medida excepcional e necessária diante do insucesso do certame anterior, privilegiando o interesse público na preservação do patrimônio histórico, cultural e turístico do Município e na continuidade de sua utilização em benefício da coletividade.

Paralelamente, também foi promovida a revisão da contrapartida financeira mínima da concessão. Na licitação anterior, o valor mensal foi fixado em R$ 809,00 (oitocentos e nove reais). Contudo, verificou-se que, além do

pagamento dessa contrapartida, o futuro concessionário assumiria integralmente os custos de operação do moinho, incluindo despesas com energia elétrica, água, manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos, conservação da edificação histórica e demais encargos necessários à preservação do patrimônio público.

Considerando que o principal objetivo da concessão não é a obtenção de receita patrimonial, mas assegurar a conservação, o funcionamento e a valorização do Moinho Colonial, a Administração entendeu adequada a redução da contrapartida financeira mínima para R$ 200,00 (duzentos reais) mensais, valor de caráter simbólico, compatível com os expressivos encargos assumidos pelo concessionário.

A redução da contrapartida busca restabelecer o equilíbrio econômico da concessão, tornando-a mais atrativa ao mercado, ampliando a competitividade do certame e aumentando as chances de contratação de interessado apto a cumprir as obrigações assumidas, sem afastar o dever de preservar o patrimônio histórico-cultural e garantir sua utilização em benefício da comunidade.

2- DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL (art. 12, VII da Lei n. 14.133/2021), SEMPRE QUE ELABORADO, DE MODO A INDICAR O SEU ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO DA ADMINISTRAÇÃO

O Plano Anual de Contratação está em fase de elaboração.

3- REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

I – Se pessoa jurídica

a) Contrato Social e/ou Estatuto Social de Constituição com todas as devidas alterações se houver, ou documento equivalente;
b) Cartão de Inscrição no CNPJ;
c) Certidão negativa com o INSS
d) Certidão negativa com o FGTS;
e) Certidão Negativa com a Fazenda Federal;
f) Certidão Negativa Fazenda Estadual;
g) Certidão Negativa Fazenda Municipal;
h) Certidão negativa de falência ou concordata expedida pelo distribuidor da sede da pessoa jurídica, ou de execução patrimonial, expedida no domicílio da pessoa física;
i) Certidões Ceis e Cenep da empresa e dos sócios;
j) RG e CPF dos sócios da empresa.

II – Se Pessoa Física:

a) Certidão Negativa com a Fazenda Federal;

b) Certidão Negativa Fazenda Estadual;
c) Certidão Negativa Fazenda Municipal;
d) Certidões civis de primeiro e segundo grau;
e) Certidões criminais de primeiro e segundo grau;
f) Certidões Ceis e Cenep;
g) RG e CPF;
h) Comprovante de residência.

III – DECLAR que visitou ao local da onde está instalado o moinho ou AUTODECLARAÇÃO de pleno conhecimento do objeto, condições locais e das peculiaridades inerentes à natureza dos trabalhos.

IV - O concessionário deverá:
- Realizar manutenção preventiva e corretiva do moinho e equipamentos;
- Preservar as características históricas da construção em pedra e madeira;
- Manter o terreno e instalações em boas condições de conservação;
- Cumprir normas sanitárias e ambientais aplicáveis;
- Permitir eventual visitação turística e cultural;
- Operar o moinho de forma adequada e segura.

V - O concessionário deverá arcar integralmente com:
- Despesas de energia elétrica;
- Despesas de água;
- Manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos;
- Conservação da edificação histórica;
- Limpeza e conservação do terreno;
- Eventuais adequações sanitárias.

VI - A proposta será julgada conforme Maior oferta (o maior lance), com valor de lance mínimo de R$ 200,00 (Duzentos reais) mensais a título de contrapartida financeira pela concessão de uso;

VII - A contratação deverá ocorrer em até 10 (dez) dias a partir da homologação do processo.

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

LOTE ÚNICO:
Conforme anexo I deste Estudo.

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

Foram analisadas três alternativas:

Alternativa 1 – Gestão direta pelo Município

Desvantagens:
- Necessidade de mão de obra especializada;
- Custos operacionais elevados;
- Aumento da estrutura administrativa municipal.

Alternativa 2 – Manutenção apenas como patrimônio histórico

Desvantagens:
- Risco de deterioração;
- Ausência de manutenção contínua;
- Perda de potencial produtivo e turístico.

Alternativa 3 – Concessão de uso a terceiro (alternativa escolhida)

Vantagens:
- Redução de custos ao município;
- Garantia de manutenção do patrimônio;
- Funcionamento contínuo do equipamento;
- Incentivo à economia local;
- Valorização turística.

6- ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO, ACOMPANHADA DOS PREÇOS UNITÁRIOS REFERENCIAIS, DAS MEMÓRIAS DE CÁLCULO E DOS DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE, QUE PODERÃO CONSTAR DE ANEXO CLASSIFICADO, SE A ADMINISTRAÇÃO OPTAR POR PRESERVAR O SEU SIGILO ATÉ A CONCLUSÃO DA LICITAÇÃO.

O concessionário deverá pagar ao Município valor mensal mínimo correspondente a R$ 200,00 (Duzentos reais) mensais a título de contrapartida financeira pela concessão de uso.
Pelo não pagamento em data a ser atribuída pelo Município, ou atraso, poderão haver multas e juros.

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

A solução consiste na concessão de uso do moinho colonial municipal, incluindo:

- Edificação histórica em pedra e madeira;
- Equipamentos de moagem;
- Máquinas auxiliares;
- Área física do imóvel.

O concessionário deverá:

- Operar o moinho;
- Realizar moagem de milho e trigo;
- Realizar descascamento de arroz;
- Manter e conservar a estrutura física do moinho;
- Preservar as características históricas da edificação;
- Manter o terreno em boas condições;
- Permitir eventual integração com atividades turísticas.

8- JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO.

Não vem ao caso eis que se trata de lote único com previsão de receita mensal por locação/concessão.

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

Os resultados esperados para o Lote único podem ser aprimorados enfatizando a criação de valor agregado e a sustentabilidade do negócio:

a) Objetivo Geral

Garantir a operação eficiente e sustentável do Moinho Colonial, aproveitando ao máximo os recursos humanos, materiais, financeiros e preservando o patrimônio histórico e cultural, transformando-o também em atrativo turístico.

b) Economicidade, Eficiência e Aproveitamento Estratégico

Recursos / Dimensão	Estratégia de Aproveitamento	Resultados Pretendidos
Humanos	Capacitação técnica e cultural, treinamento em atendimento turístico	Aumento da produtividade e da qualificação, equipe preparada para guiar turistas, melhor engajamento
Materiais	Controle de estoque, reaproveitamento de subprodutos, manutenção preventiva	Redução de desperdício, menor custo operacional, conservação do maquinário histórico

Recursos / Dimensão	Estratégia de Aproveitamento	Resultados Pretendidos
Financeiros	Planejamento orçamentário, análise de retorno financeiro, investimento em restauração e infraestrutura turística	Controle de custos, aumento da receita com visitas turísticas e eventos culturais
Patrimônio Histórico e Cultural	Conservação das estruturas originais, restauração com técnicas compatíveis, divulgação da história	Preservação do patrimônio, fortalecimento da identidade cultural local, atração de turistas interessados em cultura e história
Turismo e Experiência	Criação de roteiros educativos e culturais, visitas guiadas, eventos e oficinas temáticas	Geração de receita adicional, valorização do patrimônio, engajamento da comunidade e visitantes

c) Indicadores de Sucesso (KPIs)

- Redução de perdas operacionais e financeiras
- Aumento da produtividade e eficiência do uso dos recursos humanos
- Percentual de conservação das estruturas históricas restauradas
- Número de visitantes e receita gerada pelo turismo cultural
- Engajamento da comunidade local em atividades culturais e educativas

d) Resultado Esperado

Ao final do período de concessão, o Moinho Colonial deverá operar com eficiência econômica, maximizando recursos, preservando seu patrimônio histórico e cultural e consolidando-se como ponto turístico e educativo, gerando retorno financeiro e cultural para a região.

10- 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.

O Município dispõe de servidor qualificado para fiscalização de contratos. O Fiscal de Tributação, Sr. Arlei Orso, matrícula nº 3379/01, com carga horária de 40 (quarenta) horas semanais, está devidamente habilitado e possui experiência comprovada para realizar a fiscalização do contrato em questão. A gestão contratual ficará sob a responsabilidade do Gestor de Contratos, Sr. Marcos Henrique Kehl, matrícula nº 13.278/04, também com carga horária de 40 horas semanais, conforme estabelecido pelo Decreto nº 194/2024.

11- CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES.

Não há.

12- 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

a) A atividade caracteriza-se como beneficiamento artesanal de grãos, sendo considerada de baixo impacto ambiental.

Devem ser observadas boas práticas relacionadas a:

- Armazenamento adequado de grãos;
- Controle de resíduos;
- Higiene e segurança alimentar.

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

a) Atendendo o disposto no artigo 18, §1º, inciso XIII c/c §2º do mesmo artigo da Lei Federal 14.133/2021, somos de parecer favorável à concessão de uso dos bens provenientes do anexo I, deste estudo técnico, o que trará benefício a toda a população e ao município preservação de patrimônio histórico, turístico e agro familiar.

Irati/SC, 01 de julho de 2026.

Responsável pela elaboração:

LILIANE MILELI DAMA VERDI:08087246900
2026.07.03 13:25:18 -03'00'

Liliana Mileli Dama Verdi
Secretária de Administração

Aprovação do Estudo Técnico Preliminar

ODIRLEI CARLOS BERGAMASCHI:02373759900
2026.07.03 13:45:02 -03'00'

ODIRLEI CARLOS BERGAMASCHI
Prefeito

ANEXO I
LISTA DE BENS – MOINHO COLONIAL

ITEM	DESCRIÇÃO	Situação: Funcionando S – Sim N – Não	Estado de conservação O – Ótimo B – Bom R – Ruim
1	BALANÇA ELETRÔNICA PAT 2127	S	O
2	JOGO DE PENEIRAS	S	R
3	DESCASCADOR DE ARROZ COM ESMERIL PAT 2127	S	B
4	SELADORA	S	O
5	MOTOR ELÉTRICO 30HP	S	B
6	CONJUNTO DE PEDRAS PARA MILHO	N	B
7	CONJUNTO DE PEDRAS PARA TRIGO	S	B
8	SELECIONADOR DE GRAOS COM MOTOR ELETRICO	S	B
9	MESA EM INOX	S	B
10	FILTRO PRENSA FPE 20/6 COM BOMBA, MOTOR E CHAVE.	S	B
11	MAQUINA PARA LIMPEZA DE CEREAIS	S	B
12	MINI PRENSA COMPLETA MPE-40 COM MOTOR 3CV	S	B
13	EDIFICAÇÃO EM MADEIRA E PEDRAS	S	B
14	Parte do lote rural nº 55 da Fazenda Saudades com 1.000m² matrícula nº R-8/185 do CRI da comarca de Quilombo/SC	---	---