

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

Art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e Instrução Normativa TCM-GO nº 009/2023

Concorrência Pública
nº 007/2026

Processo Administrativo nº 2007/2026

Unidade demandante: Secretaria Municipal de Administração

Objeto: Doação com encargos de imóveis de propriedade do Município de Taquaral de Goiás, destinados à instalação ou expansão de empreendimento comercial ou industrial, para fomento ao desenvolvimento econômico e social local.

Fundamentação: Art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021

Data: 25 de junho de 2026

1. FINALIDADE

O presente Estudo Técnico Preliminar saneado tem por finalidade instruir a fase preparatória da alienação, mediante doação com encargos, de imóveis municipais, fundamentando técnica, jurídica e administrativamente a solução proposta.

O documento serve de base para o Termo de Referência, para o edital de licitação e para a minuta do termo de doação com encargos, demonstrando o interesse público envolvido e a destinação adequada de ativos públicos atualmente ociosos.

2. REFERÊNCIAS LEGAIS

O procedimento encontra amparo na Constituição Federal, art. 37, inciso XXI; na Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente art. 76, §6º e §7º; na Lei Municipal nº 262/2024; na Lei Municipal nº 041/2015 e alterações posteriores, especialmente Leis Municipais nº 114/2018 e nº 254/2024; e na Instrução Normativa TCM-GO nº 009/2023.

3. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A licitação justifica-se pela necessidade de promover o desenvolvimento econômico e social do Município de Taquaral de Goiás, em consonância com o interesse público primário e com a política de incentivo à instalação e ampliação de empreendimentos produtivos.

Os imóveis objeto do procedimento retornaram ao patrimônio municipal por reversão e encontram-se atualmente sem utilização específica, de modo que sua destinação estratégica pode atrair investimentos privados, gerar empregos diretos e indiretos e ampliar a arrecadação tributária municipal.

4. REQUISITOS E SOLUÇÃO PROPOSTA

A solução apta a atender à necessidade administrativa consiste na alienação, mediante doação com encargos, dos seguintes imóveis públicos:

- Lote nº 28 da Quadra nº 34, situado no Setor Central, com área total de 240,00 m², registrado sob a Matrícula nº 4.143 do Cartório de Registro de Imóveis de Taquaral de Goiás/GO.
- Lote nº 13 da Quadra nº 12, situado no Setor Residencial Vitória, com área total de 216,00 m², registrado sob a Matrícula nº 4.497 do Cartório de Registro de Imóveis de Taquaral de Goiás/GO.

A doação será destinada exclusivamente à instalação ou expansão de empreendimento comercial ou industrial, com seleção da proposta de maior retorno econômico-social e conversão dos compromissos assumidos em encargos fiscalizáveis.

5. DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS E SITUAÇÃO FÍSICA

Item	Caracterização
01	Lote nº 28 da Quadra nº 34, área total de 240,00 m², localizado na Rua Faustino Lino de Araújo, Setor Central, Taquaral de Goiás/GO, Matrícula nº 4.143. Terreno sem edificações, dotado de pavimentação asfáltica, meio-fio, rede de água e energia elétrica.
02	Lote nº 13 da Quadra nº 12, área total de 216,00 m², localizado na Avenida Geraldo Gontijo de Oliveira, Setor Residencial Vitória, Taquaral de Goiás/GO, Matrícula nº 4.497. Terreno sem edificações, com rede de água e energia elétrica, sem pavimentação asfáltica, calçada e meio-fio, conforme laudo de avaliação.

6. AVALIAÇÃO E ESTIMATIVA DE VALOR

A estimativa do valor dos imóveis foi elaborada com base nos relatórios técnicos de avaliação juntados ao processo, considerando localização, topografia, características físicas, disponibilidade de infraestrutura urbana e condições específicas de cada lote.

Os valores avaliados são de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) para o Lote nº 28 da Quadra nº 34 e de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) para o Lote nº 13 da Quadra nº 12, totalizando R\$ 115.000,00 (cento e quinze mil reais).

7. PRAZOS E ENCARGOS OBRIGATÓRIOS

Os encargos e prazos mínimos da futura donatária deverão observar a legislação municipal aplicável e o Termo de Referência, especialmente início das obras no prazo máximo de 6 (seis) meses contado da expedição do alvará de construção, início do funcionamento no prazo

máximo de 2 (dois) anos, geração de empregos diretos, utilização do imóvel para finalidade comercial ou industrial aprovada e observância da legislação aplicável.

8. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO

A licitação deverá adotar o critério de julgamento de maior retorno econômico-social, aferido por proposta técnica ou plano de negócios com pontuação objetiva distribuída entre geração de empregos diretos acima do mínimo obrigatório, volume de investimento previsto, antecipação do início das operações em relação ao prazo máximo de 24 meses e previsão de faturamento anual.

Os compromissos pontuados deverão ser convertidos em encargos contratuais e submetidos à fiscalização da Administração.

9. MODELO DE GESTÃO E FISCALIZAÇÃO

A execução do objeto e o cumprimento dos encargos sociais e econômicos serão acompanhados e fiscalizados por comissão ou servidor formalmente designado pela Administração Municipal, com competência para verificar cronograma de implantação, geração de empregos, manutenção da finalidade econômica do imóvel e conformidade legal do empreendimento.

10. INFRAÇÕES, SANÇÕES E REVERSÃO

O descumprimento total ou parcial das obrigações e encargos assumidos sujeitará a futura donatária às sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo da reversão do imóvel ao patrimônio municipal, nos termos da legislação de regência e da futura minuta contratual.

11. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que a doação com encargos dos imóveis descritos neste ETP saneado é juridicamente possível, tecnicamente viável e administrativamente vantajosa, por atender ao interesse público, à legislação aplicável e à política municipal de desenvolvimento econômico local.

Encaminhe-se o presente Estudo Técnico Preliminar saneado para assinatura e posterior juntada aos autos.

Taquaral de Goiás - GO, 25 de junho de 2026.

ISABELLE CRISTINE DE OLIVEIRA
Secretária Municipal de Administração