



## ETP – ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

**Processo:** Concessão de Direito Real de Uso de Imóveis Públicos – Área Municipal (rural)

**Órgão demandante:** Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento – Município de Comodoro-MT.

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar é elaborado nos termos do art. 18 da Lei nº 14.133/2021, do Decreto Municipal nº 21/2023 e demais normas aplicáveis, com a finalidade de subsidiar a abertura de procedimento licitatório para concessão de direito real de uso de áreas de propriedade do Município.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1. O Município de Comodoro/MT busca fomentar o desenvolvimento econômico local, estimular a geração de emprego e renda e promover a ocupação produtiva de áreas públicas, mediante concessão de direito real de uso de lotes rurais estratégicos.

Serão objetos da concessão as seguintes áreas:

I – **Área Municipal I:** localizada no entroncamento da Rodovia MT-440, sentido Distrito de Nova Alvorada, zona rural, com área total de 9.751,38 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada da matrícula nº 8.227;

II – **Área Municipal II:** localizada no entroncamento da Rodovia MT-440, sentido Distrito de Nova Alvorada, zona rural, com área total de 9.771,65 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada da matrícula nº 8.227.



2.2. A concessão tem como finalidade a implantação de empreendimentos que estejam alinhados às políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico e sustentabilidade.

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DO CONTRATO

3.1. Para o problema indicado acima ser solucionado, entende-se necessário que a contratação apresente os seguintes requisitos:

3.1.1. Apresentação de projetos alinhados com os objetivos de desenvolvimento municipal;

3.1.2. Comprovação de capacidade técnica e financeira para implementação e operação do empreendimento;

3.1.3. Compromisso com a utilização sustentável dos recursos naturais e conformidade com as normas ambientais.

### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1. Analisando o mercado, entendem-se viáveis as seguintes alternativas, abaixo indicadas com os seus prós e contras:

4.1.1. Existência de demanda potencial por áreas destinadas à instalação de empreendimentos produtivos:

4.1.2. O interesse do setor cooperativo e associações na utilização de imóveis públicos mediante concessão onerosa ou gratuita dentro do prazo estipulado em contrato, como instrumento de incentivo econômico;

4.1.3. Estudo das tendências e oportunidade de negócios que poderiam ser atraídas para áreas rurais;

4.1.4. Experiências anteriores do Município com concessões similares de áreas rurais.

4.1.5. Conclui-se que há viabilidade e interesse do mercado na ocupação das áreas,



desde que observadas as regras claras e critérios objetivos de seleção.

## 5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

5.1. A solução mais adequada para atender ao interesse público é a concessão de direito real de uso, precedida de procedimento licitatório na modalidade concorrência, conforme legislação vigente. A concessão permitirá:

5.1.1. Uso produtivo dos imóveis públicos;

5.1.2. Estabelecimento de encargos e metas ao concessionário;

5.1.3. Reversão automática do imóvel ao patrimônio público, juntamente com todas as benfeitorias, sem direito à indenização, em caso de término, rescisão ou descumprimento contratual;

5.1.4. Promoção do desenvolvimento econômico sustentável rural.

5.2. A concessão deverá prever prazos para implantação e funcionamento do empreendimento, sendo:

5.2.1. início da implantação em até 60 (sessenta) dias após a assinatura do contrato;

5.2.2. conclusão da implantação em até 12 (doze) meses;

5.2.3. início imediato do funcionamento após a conclusão;

5.2.4. manutenção do funcionamento contínuo.

5.3. O prazo da concessão poderá ser prorrogado por igual período, desde que atendidos requisitos como interesse público devidamente justificado, adimplência contratual, cumprimento dos prazos de implantação e manifestação prévia da concessionária.

## 6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

6.1. As unidades e especificações de itens presentes na tabela são justificadas com base nos seguintes critérios:

6.1.1. Concessão das áreas conforme demanda e viabilidade dos projetos apresentados



pelos interessados

6.1.2. Avaliação individual de cada proposta para determinar a quantidade a ser contratada;

6.1.3. Autorizada a Concessão dos seguintes Itens através da Lei Municipal nº 1.123/20255 de 02.06.2025.

6.1.4. Entende-se necessária a Concessão de direito real de uso dos seguintes itens:

ITENS	IMÓVEIS	ÁREA (m²)	MATRÍCULA
01	Área Municipal I	9.751,38	8.227
02	Área Municipal II	9.771,65	8.227

## 7. ESTIMATIVA DE VALORES

7.1. A concessão será realizada sem contraprestação financeira direta, caracterizando-se como incentivo econômico, nos termos da Lei Municipal nº 1.123/20255 de 02.06.2025.

7.2. Os custos de implantação, operação, manutenção, licenciamento ambiental, encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais, registros e demais obrigações correrão integralmente por conta do concessionário.

7.3. Caberá à concessionária providenciar o registro do contrato no cartório competente, arcando com todos os custos e emolumentos

## 8. JUSTIFICATIVA PARA A AUSÊNCIA DOS ELEMENTOS DOS INCISOS II E VII DO §1º DO ART. 18 DA LEI Nº 14.133/2021

8.1. Inciso II – Estimativa de preços: Não se aplica a estimativa de preços, uma vez que a presente contratação não envolve dispêndio financeiro por parte da Administração Pública, tratando-se de concessão gratuita de direito real de uso, conforme autorizado em legislação municipal específica

8.2. Inciso VII – Demonstrativo de viabilidade econômica: A viabilidade econômica direta para a Administração não é mensurável financeiramente, pois o retorno esperado ocorre de forma indireta, por meio do desenvolvimento econômico local, geração de empregos, aumento da arrecadação tributária futura e fortalecimento da atividade produtiva no Município.

8.3. A presente justificativa atende ao disposto no §2º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 e ao Decreto Municipal nº 21/2023.



## 9. JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

9.1. Considerando que o objeto da presente licitação consiste na concessão de múltiplos lotes distintos, autônomos entre si, com matrículas individualizadas, localizações próprias e dimensões diversas, conclui-se pela adoção do parcelamento do objeto em itens, correspondendo cada item a uma área específico. O parcelamento do objeto mostra-se técnica e juridicamente adequado, pois:

9.1.1. Amplia a competitividade do certame;

9.1.2. Possibilita a participação de diferentes interessados, conforme sua capacidade econômica e projeto apresentado;

9.1.3. Está em consonância com o Termo de Referência e com as autorizações legislativas específicas para cada área.

9.2. Dessa forma, a licitação será estruturada com itens independentes, permitindo a adjudicação de um ou mais lotes a licitantes distintos, conforme o interesse público e o atendimento aos requisitos estabelecidos no edital

## 10. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

10.1. Poderão estar relacionadas à concessão:

10.1.1. Licenciamento ambiental;

10.1.2. Implantação de infraestrutura básica;

10.1.3. Serviços técnicos necessários à execução dos projetos;

10.1.4. Serviços de consultoria técnica;

10.2. Tais contratações serão de responsabilidade do concessionário, salvo disposição contratual em contrário.

## 11. RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1. Ocupação produtiva e ordenada de áreas públicas;

11.2. Geração de empregos e renda diretos e indiretos;

11.3. Incremento da arrecadação municipal;

11.4. Desenvolvimento econômico sustentável.

## 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS

12.1. Os impactos ambientais serão avaliados caso a caso, sendo exigido do concessionário:

12.1.1. Licenciamento ambiental quando aplicável;

12.1.2. Adoção de medidas mitigadoras para minimizar os efeitos negativos sobre o meio ambiente;

12.1.3. Observância às normas ambientais vigentes;

12.1.4. Avaliação dos impactos ambientais potenciais das atividades propostas nas áreas.



### 13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

13.1 Com base na análise preliminar realizada, declara-se a viabilidade da concessão de direito real de uso dos lotes mencionados para incentivar as atividades econômicas do município de Comodoro-MT, sujeita à aprovação final e execução dos procedimentos detalhados conforme as diretrizes estabelecidas neste estudo.

### 14. ANEXOS

14.1 Anexos a partir da página nº 07, Autorização das Concessões de Direito Real de uso a partir da Lei Municipal - Lei nº 1.123/2025 de 02.06.2025.

### 15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

- 15.1 Gabriely Thalyta da Silva Marcato – Assessora de Gabinete – Port. N.044/2024  
15.2 Diego Garci Galvão Costa – Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento.

Comodoro, 15 de Abril de 2026.

---

Gabriely Thalyta da Silva Marcato  
Assessora de Gabinete  
Portaria n. 044/2024

---

Diego Garcia Galvão Costa  
Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento