



## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

**Processo:** Concessão de Direito Real de Uso de Imóveis Públicos – Quadra 103 Lote 05

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

### 1. INFORMAÇÕES BÁSICAS

Registra-se que os elementos previstos no inciso II do §1º do art. 18 da Lei nº 14.133/2021 não se aplicam integralmente ao presente Estudo Técnico Preliminar, tendo em vista que o objeto não envolve a aquisição de bens, a contratação de serviços ou a execução de obras, mas sim a concessão de direito real de uso de imóveis públicos, devidamente individualizados, com autorização legislativa específica. O objeto encontra-se suficientemente definido por Lei Municipal nº 2.166/2025 de 23/12/2025, bem como pelo Termo de Referência, sendo desnecessária a apresentação de estimativas comparativas de soluções alternativas típicas de contratações convencionais.

Considerando a natureza específica do objeto, consistente na Concessão de Direito Real de Uso de imóvel público municipal para execução de atividades de relevante interesse social, informa-se que a presente contratação não consta no Plano de Contratações Anual – PCA do Município de Comodoro-MT.

A ausência de previsão decorre da autorização legislativa superveniente conferida pela Lei Municipal nº 2.166/2025, bem como da necessidade administrativa identificada posteriormente à elaboração do referido plano, circunstâncias que justificam a realização do procedimento, em conformidade com os princípios da eficiência, do interesse público e do planejamento previstos na Lei nº 14.133/2021.

### 2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

O Município de Comodoro-MT busca promover o desenvolvimento social, comunitário e institucional, por meio da Concessão de Direito Real de Uso, destinada a associações



sem fins lucrativos regularmente constituídas, visando à execução de atividades de interesse público no seguinte lote:

- I. Lote nº 05, Quadra nº 103, Loteamento Cidade de Comodoro, com área total de 753,75 m<sup>2</sup>, matrícula nº 15.977.

### 3. DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DO CONTRATO

Para que o problema indicado acima seja solucionado, entende-se necessário que a entidade interessada atenda aos seguintes requisitos:

- a) Apresentação de plano de trabalho compatível com suas finalidades estatutárias, contemplando a execução de atividades de relevante interesse público, especialmente aquelas voltadas à promoção da saúde, cuidado, proteção e manejo responsável de seres vivos, em consonância com as políticas públicas municipais
- b) Comprovação de regular constituição, funcionamento e capacidade técnica e operacional para implementação e manutenção das atividades propostas no imóvel objeto da concessão;
- c) Compromisso com a adequada utilização do imóvel público, observância das normas sanitárias e ambientais aplicáveis, bem como adoção de práticas sustentáveis e de controle que assegurem a salubridade, segurança e bem-estar coletivo.

### 4. LEVANTAMENTO DE MERCADO

4.1 Analisando o cenário local e as demandas sociais identificadas, entendem-se viáveis as seguintes alternativas, abaixo indicadas com seus respectivos aspectos positivos e eventuais limitações:

- a) A existência de demanda local e regional por áreas destinadas à instalação de entidades sem fins lucrativos voltadas à execução de atividades de interesse público, especialmente aquelas relacionadas à promoção da saúde coletiva, proteção ambiental, controle populacional e manejo responsável de seres vivos;
- b) O interesse de entidades regularmente constituídas na utilização de imóveis públicos mediante concessão de direito real de uso, onerosa ou gratuita, como instrumento de fortalecimento de políticas públicas e ampliação da oferta de serviços à comunidade;
- c) A análise de iniciativas institucionais e projetos sociais que possam ser implementados no imóvel, observando sua compatibilidade com a localização, características físicas da área e impactos sociais e sanitários;
- d) As experiências anteriores do Município com concessões destinadas a finalidades institucionais e sociais, avaliando-se a efetividade, o cumprimento da função social do imóvel e os benefícios gerados à coletividade.

Conclui-se que há viabilidade e interesse na ocupação dos imóveis, desde que observadas 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:

- a) A destinação adequada do imóvel público para execução de atividades institucionais de relevante interesse social, assegurando o cumprimento da função social do bem público;
- b) O estabelecimento de encargos específicos à concessionária, dentre eles: Iniciar as atividades previstas no plano de trabalho em até 12 (doze) meses da assinatura do contrato; Manter a destinação social aprovada durante toda a vigência da concessão; Executar as obras e adequações necessárias às suas expensas; Observar integralmente as normas sanitárias, ambientais, urbanísticas e de segurança; Apresentar relatório anual de atividades ao Município; Permitir fiscalização municipal a qualquer tempo; Não transferir a terceiros os direitos da concessão sem autorização expressa do Município.
- c) A fiscalização permanente pelo Município quanto à correta utilização do imóvel e ao cumprimento da finalidade estabelecida, com previsão de reversão do bem em caso de desvio de finalidade ou inadimplemento contratual;
- d) O fortalecimento de ações voltadas à promoção da saúde coletiva, proteção ambiental, animal, responsabilidade sanitária e bem-estar social, de forma sustentável e em consonância com a legislação aplicável.
- e) A seleção das propostas observará critérios objetivos compatíveis com a finalidade social da concessão, priorizando o alcance social das ações propostas, o número de beneficiários atendidos, a relevância comunitária do projeto, a sustentabilidade das atividades, a capacidade operacional da entidade e os benefícios socioambientais gerados ao Município, vedados critérios que privilegiem exclusivamente capacidade financeira ou expansão empresarial.

5.2 A seleção das propostas observará critérios objetivos compatíveis com a finalidade social da concessão, priorizando:

- a) relevância social das atividades propostas;
- b) número estimado de beneficiários atendidos;



- c) impacto social e comunitário do projeto;
- d) sustentabilidade socioambiental das ações;
- e) capacidade técnica e operacional da entidade para execução das atividades;
- f) compatibilidade do plano de trabalho com os objetivos da concessão.

Não serão adotados critérios que privilegiem exclusivamente capacidade financeira, expansão empresarial ou potencial lucrativo, considerando a natureza social e institucional do objeto.

5.3 A concessão de direito real de uso terá vigência inicial de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogada por igual período, desde que:

- a) permaneça caracterizado o interesse público;
- b) a concessionária esteja cumprindo integralmente os encargos assumidos;
- c) seja comprovada a manutenção da finalidade social que justificou a concessão;
- d) haja manifestação favorável da Administração Municipal.

#### 6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

As unidades e especificações constantes na tabela são justificadas com base nos seguintes critérios:

- a) Destinação do lote conforme a compatibilidade do plano de trabalho apresentado pela entidade sem fins lucrativos interessada, observando-se a relevância social das atividades propostas e sua adequação às características físicas e localização da área;
- b) Avaliação técnica individual de cada proposta, considerando a capacidade operacional da entidade, a estrutura necessária para o desenvolvimento das atividades institucionais e o atendimento às normas sanitárias e ambientais aplicáveis;
- c) Autorização da Concessão nos termos da Lei Municipal nº 2.166/2025, de 23.12.2025, observadas as condições e encargos estabelecidos para garantia do interesse público e da adequada utilização do imóvel.

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

ITENS	IMÓVEIS	ÁREA (m <sup>2</sup> )	MATRÍCULA
01	Lote 05 – Quadra 103	753,75	15.977



## 7. ESTIMATIVA DE VALORES

A concessão será realizada **sem contraprestação financeira direta**, caracterizando-se como forma de incentivo à execução de atividades de relevante interesse público, nos termos da **Lei Municipal nº 2.166/2025** e demais normas pertinentes, observando-se a função social do imóvel e a legislação de licitações e contratos administrativos aplicáveis.

Os custos de implantação, manutenção, tributos, registros cartorários e demais encargos legais correrão integralmente por conta da entidade concessionária, incluindo obrigações civis, administrativas e tributárias inerentes à utilização do imóvel, de acordo com o previsto na referida lei.

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

Considerando que o objeto da presente licitação consiste na concessão de lote distinto, autônomo, com matrícula individualizada, localização própria e dimensões específicas, conclui-se pela possibilidade de estruturação do certame em itens, correspondendo cada item a um lote determinado, observada a compatibilidade da destinação com as características físicas da área.

O parcelamento do objeto mostra-se técnica e juridicamente adequado, pois:

- a) amplia a competitividade do certame, permitindo a participação de entidades sem fins lucrativos regularmente constituídas;
- b) possibilita a participação de diferentes interessados, conforme sua capacidade técnica, operacional e plano de trabalho apresentado;
- c) assegura a adequada destinação dos imóveis para execução de atividades institucionais de relevante interesse social, compatíveis com as características urbanísticas, sanitárias e ambientais de cada área;
- d) encontra-se em consonância com o Termo de Referência e com a autorização legislativa específica para o imóvel.

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.



## 9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Poderão estar relacionadas à concessão:

- a) Licenciamento ambiental dos empreendimentos;
- b) Implantação de infraestrutura básica;
- c) Serviços técnicos necessários à execução dos projetos.

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

## 10. RESULTADOS PRETENDIDOS

- a) Ocupação socialmente adequada da área, assegurando o cumprimento da função social do imóvel público;
- b) Fortalecimento de ações institucionais de relevante interesse coletivo, com potencial de mobilização comunitária e atuação voluntária;
- c) Redução de impactos sociais, ambientais e sanitários por meio da implementação de atividades organizadas e supervisionadas;
- d) Promoção do desenvolvimento socioambiental sustentável, em consonância com as políticas públicas municipais e a legislação aplicável.
- e) Ampliação do atendimento à população por meio de atividades sociais, institucionais e comunitárias desenvolvidas pela entidade concessionária, promovendo benefícios diretos à coletividade e fortalecendo as políticas públicas municipais.

## 11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS A CELEBRAÇÃO DO CONTRATO

- a) Instauração do processo licitatório;
- b) Elaboração e publicação do edital de concorrência pública;
- c) Análise técnica e jurídica das propostas apresentadas;
- d) Comprovação de regularidade fiscal e documental da vencedora;
- e) Aprovação do plano de trabalho e dos projetos eventualmente necessários à utilização do imóvel;
- f) Elaboração e assinatura do contrato de concessão de direito real de uso.

## 12. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E MEDIDAS MITIGADORAS



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

- a) Licenciamento ambiental quando aplicável;
- b) Adoção de medidas mitigadoras;
- c) Observância às normas ambientais vigentes.

### 13. DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE

Com base nas análises realizadas, declara-se viável a concessão de direito real de uso do imóvel descrito, por atender ao interesse público, à legislação vigente e às diretrizes da Lei nº 14.133/2021.

### 14. ANEXOS

Anexos.

Autorização das Concessões de Direito Real de uso a partir da Lei Municipal - Lei nº 2.166/2025 de 23.12.2025.

### 15. RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Comodoro – MT, 01 de Junho de 2026

---

**Gabriely Thalyta da Silva**

Assessora de Gabinete

Portaria n. 044/2024

---

**Diego Garcia Galvão Costa**

Secretário Municipal de Planejamento e Orçamento