Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 01

DFD 264/2026 – Secretaria de Desenvolvimento Econômico

DOCUMENTO FORMALIZAÇÃO DEMANDA - DFD

Sapezal-MT, 27 de outubro de 2026.

Exmo. Senhor
CLÁUDIO JOSÉ SCARIOTE
Prefeito Municipal

ASSUNTO: DOCUMENTO FORMALIZAÇÃO DEMANDA PARA A REALIZAÇÃO DE PROCESSO LICITATÓRIO.

Excelentíssimo Senhor Prefeito, encaminhamos o presente Documento de Formalização da Demanda para solicitar autorização para instauração de procedimento licitatório, na modalidade Leilão, em sua forma eletrônica, destinado à alienação onerosa de imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, mediante critério de julgamento pelo maior lance, observadas as condições, restrições e encargos estabelecidos na legislação municipal aplicável.

I. DA SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO E DO OBJETO

Através da formalização da presente demanda, solicitamos a Vossa Excelência **AUTORIZAÇÃO** para realizar a presente licitação para alienação onerosa, mediante **LEILÃO ELETRÔNICO E JULGAMENTO PELO MAIOR LANCE,** de imóveis públicos individualizados integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, destinados à implantação e operação de empreendimentos industriais, sob os encargos previstos na legislação municipal.

II. DA ESCOLHA DA MODALIDADE

A adoção da modalidade licitatória **LEILÃO, na forma ELETRÔNICA, com critério de julgamento pelo MAIOR LANCE**, justifica-se pela natureza do objeto pretendido, consistente na alienação onerosa de imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, destinados à implantação e operacionalização de empreendimentos industriais no Município de Sapezal/MT.

Nos termos do art. 6º, inciso XL, da Lei Federal nº 14.133/2021, o leilão constitui modalidade de licitação destinada à alienação de bens imóveis ou de bens móveis inservíveis ou legalmente apreendidos, mediante seleção do interessado que oferecer o maior lance.

Por sua vez, o art. 76, inciso I, da referida Lei estabelece que a alienação de bens imóveis públicos, ressalvadas as hipóteses legais de dispensa, deverá ser precedida de avaliação, autorização legislativa e realização de licitação na modalidade leilão, desde que devidamente demonstrado o interesse público na alienação.

No presente caso, a utilização dessa modalidade atende não apenas à finalidade de obtenção da proposta economicamente mais vantajosa para a Administração, mas também à implementação da política pública municipal de desenvolvimento econômico, mediante a destinação dos imóveis à instalação de empreendimentos industriais, com potencial de estimular a atividade produtiva, fomentar investimentos e promover a geração de emprego e renda no Município.

A realização do certame na forma eletrônica observa a disciplina do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021. Nos termos do § 2º, inciso IV, o edital deverá indicar o sítio eletrônico e o período em que o leilão será realizado, ou, excepcionalmente, o local, dia e hora de sua realização presencial, quando cabível. A opção eletrônica favorece a publicidade, a competitividade e a rastreabilidade dos atos.

O critério de julgamento pelo maior lance, previsto no art. 33, inciso V, da Lei Federal nº 14.133/2021, possibilitará a seleção da oferta mais vantajosa para cada imóvel individualmente considerado, observados os respectivos valores mínimos de alienação, previamente estabelecidos com fundamento nas avaliações realizadas pela Administração.

Ressalta-se que a alienação dos imóveis estará vinculada ao cumprimento das condições, restrições e encargos previstos na Lei Municipal nº 1.132/2014, na Lei Complementar Municipal nº 30/2024, no Decreto Municipal nº 28/2026 e no Decreto Municipal nº 91/2026, conforme aplicáveis, especialmente quanto à destinação dos lotes e à implantação e funcionamento dos empreendimentos, de modo a assegurar a preservação da finalidade pública que fundamenta a disponibilização dos imóveis.

Assim, a escolha da modalidade **Leilão Eletrônico, com critério de julgamento pelo Maior Lance**, revela-se juridicamente adequada à natureza do objeto, em conformidade com a legislação federal e municipal pertinente, assegurando a seleção objetiva das propostas e a observância do interesse público associado à política municipal de desenvolvimento econômico.

III. JUSTIFICATIVA DA NECESSIDADE

A demanda destina-se à efetivação da política municipal de desenvolvimento industrial, com ocupação produtiva dos imóveis destinados ao Parque do Empreendedor, atração de investimentos, geração de empregos, renda, diversificação econômica e potencial incremento da arrecadação.

A área foi vinculada à política de implantação de loteamento industrial, nos antecedentes do Decreto nº 186/2021. O Decreto Municipal nº 28/2026 aprovou o loteamento com 294.864,23 m², compreendendo 197.700,00 m² de lotes industriais (38 lotes), 66.764,23 m² de vias públicas e 29.500,00 m² de área verde pública. A alienação alcança exclusivamente os lotes industriais expressamente selecionados e disponíveis; não abrange vias, áreas verdes nem outros imóveis fora da relação definitiva.

A Lei Complementar Municipal nº 30/2024 instituiu a disciplina específica do Parque do Empreendedor e a integração com o PRODES-INDÚSTRIA (Lei Municipal nº 1.132/2014), enquanto o Decreto nº 91/2026 fixa obrigações de implantação, marco inicial, fiscalização e condições para escritura definitiva.

IV. DOS IMÓVEIS PREVISTOS PARA ALIENAÇÃO

A presente demanda contempla a alienação onerosa de imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, aprovado pelo Decreto Municipal nº 28/2026, que possui área total de 294.864,23 m², dos quais 197.700,00 m² são destinados a lotes industriais, conforme os projetos e memoriais descritivos que integram o referido Decreto.

O presente procedimento licitatório compreenderá, inicialmente, uma área de **82.700,00 m²**, correspondente a aproximadamente **28,05% da área total do loteamento**, destinada à alienação onerosa de imóveis públicos para implantação de atividades industriais, observadas as condições estabelecidas na legislação municipal pertinente.

Os demais imóveis que não integrarem o presente procedimento permanecerão sob a titularidade do Município de Sapezal/MT, podendo ser objeto de futuros procedimentos de alienação, observadas a disponibilidade jurídica, a regularidade patrimonial e registral e as autorizações legais pertinentes.

Os imóveis destinados à alienação serão individualizados por item, com indicação da respectiva matrícula imobiliária, área, localização, características, avaliação e valor mínimo de alienação, assegurando-se o julgamento independente das propostas apresentadas para cada lote.

V. DA ESTIMATIVA PRELIMINAR DO VALOR

O valor total preliminar dos imóveis destinados à alienação no presente procedimento corresponde a **R$ 12.027.888,00 (doze milhões, vinte e sete mil, oitocentos e oitenta e oito reais).**

O valor indicado corresponde à soma dos valores mínimos dos imóveis integrantes da presente licitação, conforme QUADRO GERAL DE ÁREAS - LOTEAMENTO PARQUE DO EMPREENDEDOR elaborado apartir do Parecer Técnico de Avaliação dos Imóveis (Portaria nº 631/2026) realizadas para fins de alienação.

Cada imóvel possuirá **valor mínimo de alienação próprio**, conforme respectivo Laudo de Avaliação, não sendo admitida proposta inferior ao valor mínimo estabelecido para o item.

Considerando a adoção do critério de julgamento de **MAIOR LANCE**, os valores estabelecidos para os imóveis constituirão valores mínimos de lance, podendo o resultado financeiro da alienação superar a estimativa indicada neste Documento de Formalização da Demanda.

VI. DA PREVISÃO DE REALIZAÇÃO DO PROCEDIMENTO

A Administração Municipal pretende realizar o procedimento licitatório após a conclusão dos atos preparatórios necessários e a aprovação dos instrumentos convocatórios.

A data de realização do leilão eletrônico será definida no cronograma administrativo, observados os prazos mínimos de publicidade e as demais exigências previstas na Lei Federal nº 14.133/2021, sem prejuízo de eventuais adequações necessárias à regularidade do procedimento.

VII. INDICAÇÃO DE VINCULAÇÃO OU DEPENDÊNCIA COM O OBJETO

A presente demanda encontra-se diretamente vinculada à execução das políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico e industrial, especialmente ao Programa de Desenvolvimento Econômico Industrial de Sapezal – PRODES-INDÚSTRIA e à implantação do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor.

A origem da destinação da área encontra respaldo no Decreto Municipal nº 186/2021, que declarou de utilidade pública áreas destinadas à implantação de loteamento industrial e de estacionamento para veículos de carga pesada. A aprovação e estruturação do loteamento industrial encontram-se atualmente disciplinadas pelo Decreto Municipal nº 28/2026, enquanto as condições, prazos e obrigações dos adquirentes são regulamentados pelo Decreto Municipal nº 91/2026.

Para fins desta demanda, contudo, a vinculação restringe-se à parcela destinada à implantação do loteamento industrial, não existindo qualquer alienação, neste procedimento, de área destinada ao estacionamento para veículos de carga pesada.

Não se identifica, neste momento, outro procedimento de contratação interdependente. Contudo, a publicação do edital dependerá da conclusão das providências jurídicas e técnicas indispensáveis à alienação, notadamente confirmação da autorização legislativa, disponibilidade jurídica e situação registral dos imóveis, laudos de avaliação e definição das condições e encargos aplicáveis.

VIII. RESULTADOS PRETENDIDOS

Pretende-se realizar alienação onerosa, pública e competitiva dos lotes industriais individualmente selecionados, com observância dos valores mínimos de avaliação; obter receitas patrimoniais; viabilizar implantação e operação de empreendimentos industriais; e assegurar mecanismos de acompanhamento do pagamento, da destinação dos lotes e do cumprimento dos encargos e prazos aplicáveis.

IX. PROVIDÊNCIAS NECESSÁRIAS

Para viabilizar a realização do procedimento licitatório destinado à alienação dos imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, deverão ser adotadas as seguintes providências:

a) Identificação e individualização dos imóveis a serem alienados, com a conferência de suas respectivas matrículas e demais informações cadastrais e registrais;

b) Verificação da situação jurídica dos imóveis, especialmente quanto à existência de ônus, gravames, restrições ou impedimentos à alienação;

c) Conferência e aprovação das avaliações imobiliárias, com a definição dos valores mínimos de alienação para cada lote;

d) Verificação da autorização legislativa pertinente e da observância das condições estabelecidas na legislação municipal;

e) Definição da plataforma eletrônica e designação do responsável pela condução do leilão, observadas as disposições do art. 31 da Lei Federal nº 14.133/2021;

f) Elaboração dos documentos necessários à instrução do procedimento, incluindo o Termo de Referência, o Edital e a minuta do instrumento contratual adequado à alienação;

g) Análise jurídica da regularidade do procedimento e da compatibilidade das restrições e encargos previstos na legislação municipal com a Lei Federal nº 14.133/2021;

h) Adoção das medidas de publicidade e divulgação do certame, em conformidade com as exigências legais aplicáveis.

i) Definição objetiva das condições de participação, dos impedimentos legais, das obrigações de cada arrematante, das condições de pagamento e do procedimento de formalização da alienação, inclusive eventual compromisso de compra e venda, escritura definitiva, garantias e hipóteses de reversão, conforme a legislação municipal aplicável;

j) Planejamento da verificação de requisitos e encargos específicos vinculados à finalidade industrial, sem introdução de exigências de habilitação incompatíveis com o art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

As providências elencadas destinam-se a assegurar a regularidade jurídica, a transparência e a adequada instrução do procedimento licitatório, garantindo que a alienação dos imóveis observe o interesse público e a finalidade de desenvolvimento industrial estabelecida na legislação municipal.

X. DA LEGISLAÇÃO VIGENTE

A licitação ora formalizada, se fundamentada na Lei Federal nº 14.133/2021 especialmente arts. 6º, XL, 18 (quando aplicável à instrução), 31, 33, V, 54 e 76, I; Lei Municipal nº 1.132/2014; Lei Complementar Municipal nº 30/2024; Decretos Municipais nº 28/2026 e nº 91/2026; e, como antecedente administrativo, Decreto Municipal nº 186/2021.

XI. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A alienação dos imóveis destinados à atividade industrial representa etapa de execução da política pública de desenvolvimento econômico implementada pelo Município de Sapezal, cuja origem remonta à destinação conferida às áreas declaradas de utilidade pública pelo Decreto Municipal nº 186/2021, posteriormente estruturadas para implantação do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor.

O presente procedimento encontra-se restrito aos imóveis destinados à implantação de empreendimentos industriais, não abrangendo as áreas destinadas ao estacionamento de veículos de carga pesada. As condições de posse, implantação, início das atividades, prorrogação de prazos, cumprimento das obrigações, transferência definitiva da propriedade e eventual reversão deverão observar, além da legislação aplicável, as disposições do Decreto Municipal nº 91/2026 e os instrumentos decorrentes do procedimento licitatório.

Diante do exposto, encaminha-se o presente Documento de Formalização da Demanda – DFD para apreciação e autorização da autoridade competente, visando à instauração e ao regular prosseguimento do procedimento licitatório

Prefeitura Municipal de Sapezal
FOLHA Nº 05

para alienação dos imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, destinados exclusivamente à instalação de empreendimentos industriais.

Jocélia Ferreira da Silva
Secretária de Desenvolvimento Econômico
Matrícula 5821

Weverson Fernandes Condaqui
Diretor do Depto. de Indústria, Comércio e Turismo
Matrícula 5888