ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR Nº 256/2026

1- INTRODUÇÃO

1.1. O presente Estudo Técnico Preliminar – ETP integra a fase preparatória do procedimento licitatório e tem por finalidade caracterizar o interesse público envolvido, analisar a necessidade administrativa e demonstrar a viabilidade técnica, econômica e jurídica da solução pretendida, nos termos do art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.2. O estudo tem por objetivo subsidiar a realização de **LEILÃO ELETRÔNICO**, com julgamento pelo **MAIOR LANCE** por imóvel, destinado à alienação onerosa de imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, pertencentes ao patrimônio do Município de Sapezal/MT e destinados à implantação de empreendimentos industriais, com observância dos encargos e condições previstos na legislação municipal.

1.3. O procedimento deverá observar, especialmente, a Lei Federal nº 14.133/2021, a Lei Complementar Municipal nº 30/2024, o Decreto Municipal nº 186/2021, o Decreto Municipal nº 28/2026, que aprovou o Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, o Decreto Municipal nº 91/2026, que regulamenta as condições, os prazos e as obrigações aplicáveis aos adquirentes, e demais normas aplicáveis.

2- DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

OBJETO: ALIENAÇÃO ONEROSA DE IMÓVEIS PÚBLICOS INTEGRANTES DO LOTEAMENTO INDUSTRIAL PARQUE DO EMPREENDEDOR DESTINADOS À IMPLANTAÇÃO E OPERAÇÃO DE EMPREENDIMENTOS INDUSTRIAIS, SOB OS ENCARGOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.

2.1. A necessidade administrativa consiste em promover a ocupação regular e produtiva dos imóveis integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, mediante alienação onerosa, com vistas à implantação de empreendimentos industriais e à efetivação das políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico.

2.2. A implantação do empreendimento possui como antecedente o Decreto Municipal nº 186/2021, que declarou de utilidade pública, para fins de desapropriação, áreas destinadas à implantação de loteamento industrial e estacionamento para veículos de carga pesada, inserindo a aquisição da área no planejamento municipal de desenvolvimento econômico e urbanístico.

2.3. Embora o Decreto Municipal nº 186/2021 contemple as duas finalidades mencionadas, o presente procedimento licitatório possui objeto específico e limitado aos imóveis integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor destinados à implantação de empreendimentos industriais, não abrangendo as áreas destinadas ao estacionamento de veículos de carga pesada.

2.4. A destinação industrial encontra-se inserida nas políticas do Programa de Desenvolvimento Econômico Industrial de Sapezal – PRODES-INDÚSTRIA, instituído pela Lei Municipal nº 1.132/2014, e posteriormente disciplinada, quanto ao Parque do Empreendedor, pela Lei Complementar Municipal nº 30/2024 e demais normas municipais aplicáveis.

2.5. A disponibilização dos imóveis à iniciativa privada constitui instrumento de política pública destinado a fomentar a instalação e expansão de empreendimentos industriais, proporcionando condições para diversificação da matriz econômica municipal, geração de emprego e renda, ampliação dos investimentos privados, fortalecimento das cadeias produtivas e incremento da arrecadação municipal.

2.6. A permanência dos imóveis sem utilização produtiva não atenderia plenamente à finalidade pública que justificou sua aquisição e posterior estruturação como loteamento industrial, razão pela qual se mostra necessária a adoção das providências administrativas destinadas à sua efetiva ocupação.

2.7. O Decreto Municipal nº 28/2026 aprovou o Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, com área total de 294.864,23 m², compreendendo 197.700,00 m² destinados a 38 lotes industriais, 66.764,23 m² destinados a vias públicas e 29.500,00 m² destinados a área verde de uso público, distribuída em 2 lotes. As vias públicas correspondem a 22,64% e a área verde a 10,00% da área total. O mesmo Decreto atribui ao Município a execução da infraestrutura necessária ao loteamento, conforme projetos técnicos e normas aplicáveis, e estabelece responsabilidades relativas ao licenciamento ambiental das obras de infraestrutura, aos estudos e testes de qualidade das obras e serviços de infraestrutura e ao recebimento das infraestruturas.

2.8. Para fins de implantação dos empreendimentos, deverá ser observada a condição estabelecida no Decreto Municipal nº 28/2026 de que o loteamento poderá receber intervenções construtivas quando atendida a infraestrutura mínima necessária ao funcionamento das edificações, inclusive com os atestes das concessionárias responsáveis pelas redes de água e energia, quando aplicáveis. Quaisquer alterações necessárias na infraestrutura deverão ser previamente aprovadas pelo setor técnico de engenharia. O recebimento definitivo de todas as infraestruturas e o atendimento dos demais requisitos legais caracterizam a finalização do loteamento, nos termos regulamentares.

2.9. O Decreto Municipal nº 91/2026 regulamenta as condições, os prazos e as obrigações aplicáveis aos adquirentes dos imóveis do Parque do Empreendedor, devendo suas disposições integrar o planejamento da alienação e os instrumentos decorrentes do certame.

2.10. A posse do imóvel será transmitida de forma precária mediante a assinatura do Compromisso de Compra e Venda, e a realização de intervenções construtivas dependerá do atendimento da infraestrutura mínima prevista no Decreto Municipal nº 28/2026 e da emissão do Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura, na forma do Decreto Municipal nº 91/2026.

2.11. A partir do marco inicial definido pelo Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura, o adquirente deverá observar os prazos de implantação previstos no Decreto Municipal nº 91/2026: até 06 (seis) meses para protocolização e aprovação dos projetos e obtenção das licenças prévias; até 12 (doze) meses para o início efetivo das obras de implantação física; e até 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão das obras e o início efetivo das atividades industriais.

2.12. A eventual prorrogação dos prazos de implantação ficará limitada às condições previstas no Decreto Municipal nº 91/2026, mediante requerimento fundamentado, cronograma atualizado, análise da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e aprovação do CONDES.

2.13. Dessa forma, verifica-se a necessidade de realização de procedimento licitatório que permita a alienação dos imóveis de maneira transparente, impessoal e competitiva, observadas as condições e encargos estabelecidos pela legislação municipal para assegurar que as áreas sejam efetivamente utilizadas para as finalidades de desenvolvimento industrial que fundamentaram sua disponibilização.

3. ALINHAMENTO COM PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

3.1. A alienação pretendida está alinhada às políticas públicas municipais de desenvolvimento econômico e industrial, especialmente ao PRODES-INDÚSTRIA, instituído pela Lei Municipal nº 1.132/2014.

3.2. A medida encontra respaldo, ainda, no planejamento municipal que resultou na desapropriação das áreas por meio do Decreto Municipal nº 186/2021 e na posterior aprovação, implantação e regulamentação do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor pelos Decretos Municipais nº 28/2026 e nº 91/2026.

3.3. A realização do procedimento licitatório representa, portanto, continuidade das providências administrativas adotadas pelo Município para transformar as áreas destinadas ao desenvolvimento industrial em instrumento efetivo de geração de investimentos, empregos, renda e desenvolvimento econômico.

4. REQUISITOS E OBRIGAÇÕES DA ALIENAÇÃO

4.1. A alienação deverá ser realizada mediante **LEILÃO ELETRÔNICO**, com critério de julgamento pelo **MAIOR LANCE** individualizado por imóvel, observados os arts. 31, 33, V, e 76, I, da Lei Federal nº 14.133/2021, a legislação municipal aplicável e as condições objetivas previstas no edital. O leilão não terá fase de habilitação nem exigirá registro cadastral prévio, conforme art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

4.2. A participação e a aquisição dos imóveis observarão as restrições e os impedimentos expressamente estabelecidos na legislação aplicável, especialmente quanto à natureza jurídica do adquirente, à compatibilidade da atividade econômica com a destinação industrial e às demais hipóteses legais impeditivas. Após o encerramento dos lances, a eventual incidência dessas restrições será verificada mediante procedimento objetivo, previamente definido no Edital, com atuação do Conselho de Desenvolvimento Econômico de Sapezal – CONDES nos limites de suas competências legais, sem instituição de fase de habilitação licitatória ou exigência de requisitos típicos dessa fase. A decisão sobre a impossibilidade de formalização da aquisição competirá à autoridade administrativa legalmente competente, mediante motivação e observância do contraditório e da ampla defesa, quando cabíveis.

4.3. Os imóveis deverão ser destinados exclusivamente à implantação e ao desenvolvimento de empreendimentos industriais, sendo **vedada sua utilização para especulação imobiliária, moradia, lazer ou finalidade incompatível com a legislação municipal e com o empreendimento aprovado**, observadas também as vedações específicas previstas no Decreto Municipal nº 91/2026, inclusive quanto a atividades de transporte, armazéns e distribuidoras de bebidas, quando aplicáveis.

4.4. Cada imóvel deverá constituir item autônomo da licitação, identificado por lote, quadra, matrícula imobiliária, área e respectivo preço mínimo de alienação

4.5. Como regra de destinação dos imóveis, a aquisição de mais de um lote por uma mesma pessoa jurídica observará exclusivamente os limites e exceções expressamente previstos na legislação municipal e divulgados no edital.

4.6. Será admitida a aquisição conjunta, pelo mesmo licitante, dos seguintes lotes da **Quadra nº 03**, visando possibilitar eventual remembramento posterior:

I – Lotes nº 02 e 03 da Quadra nº 03.

II – Lotes nº 05 e 06 da Quadra nº 03.

4.7. Os imóveis mencionados no item anterior permanecerão como itens autônomos e independentes da licitação, com propostas e julgamentos individuais, não havendo remembramento automático em razão da aquisição pelo mesmo licitante.

4.8. Eventual remembramento posterior ficará sob responsabilidade do adquirente e dependerá do atendimento da legislação urbanística, cadastral, registral e demais normas aplicáveis.

4.9. O adquirente deverá cumprir integralmente as condições de implantação, funcionamento, pagamento, destinação, fiscalização e demais encargos estabelecidos na Lei Municipal nº 1.132/2014, na Lei Complementar Municipal nº 30/2024, nos Decretos Municipais nº 28/2026 e nº 91/2026, no Edital e no Compromisso de Compra e Venda.

4.10. O adquirente deverá observar os prazos de implantação estabelecidos no Decreto Municipal nº 91/2026, contados do marco inicial regulamentar, sem prejuízo das condições de pagamento do imóvel, que possuem disciplina própria.

4.11. A aquisição de imóvel integrante do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor não assegura, por si só, a concessão dos incentivos fiscais instituídos pela Lei Municipal nº 1.132/2014. As pessoas jurídicas adquirentes que pretendam usufruir desses benefícios deverão formular requerimento específico perante os órgãos municipais competentes, acompanhado da documentação prevista na referida legislação, inclusive Carta-Consulta e Projeto de Viabilidade Econômico-Financeira, quando exigíveis, observando-se procedimento administrativo próprio, independente do leilão.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO E ANÁLISE DAS ALTERNATIVAS:

5.1. Para atendimento da necessidade administrativa foram consideradas as alternativas juridicamente e administrativamente possíveis para destinação dos imóveis públicos integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, levando-se em consideração a finalidade pública específica atribuída às áreas e as disposições da legislação municipal.

5.2. Entre as possibilidades de utilização de imóveis públicos encontram-se, em caráter geral, instrumentos como concessão de uso, cessão, locação, manutenção do imóvel no patrimônio municipal ou alienação, devendo a escolha observar a legislação específica aplicável e a finalidade pública pretendida.

5.3. No presente caso, verificou-se que a alienação onerosa mediante procedimento licitatório constitui a solução compatível com o modelo instituído pela legislação municipal para disponibilização dos imóveis do Parque do Empreendedor, sem prejuízo da necessidade de observância dos requisitos da Lei Federal nº 14.133/2021.

5.4. A manutenção dos imóveis sem destinação produtiva não se mostra adequada, uma vez que não concretizaria os objetivos de desenvolvimento econômico que fundamentaram a implantação do loteamento industrial.

5.5. A alienação permite transferir os imóveis a empresas efetivamente interessadas em realizar investimentos produtivos no Município, permanecendo o adquirente sujeito aos encargos, condições, prazos e hipóteses de reversão estabelecidos pela legislação e pelo Compromisso de Compra e Venda.

5.6. Conclui-se, portanto, que a **alienação mediante Leilão, com critério de julgamento de Maior Lance**, constitui a solução administrativa adotada para atendimento da necessidade identificada, observada a fundamentação jurídica constante dos autos.

6. ESTIMATIVA DE QUANTIDADES

6.1. A quantidade de imóveis a serem disponibilizados decorre do levantamento cadastral, registral e patrimonial dos lotes integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor selecionados pelo Município para alienação.

6.2. Cada item do leilão corresponderá a 01 (um) imóvel, devidamente individualizado por lote, quadra, matrícula, área e valor mínimo de alienação.

6.3. Os quantitativos e especificações individualizadas serão aqueles constantes do Termo de Referência, dos Laudos de Avaliação, das matrículas imobiliárias e dos demais documentos integrantes do procedimento.

6.4. A individualização dos imóveis possibilita que os interessados concorram especificamente pelas áreas compatíveis com as necessidades de seus respectivos empreendimentos, ampliando a competitividade e preservando o julgamento objetivo.

6.5. Embora o Loteamento Industrial Parque do Empreendedor compreenda originalmente 38 (trinta e oito) lotes industriais, o presente procedimento licitatório contempla **26 (vinte e seis) imóveis individualizados**, distribuídos entre as Quadras nº 01, 02 e 03, conforme relação constante do Termo de Referência, observadas as matrículas imobiliárias, os eventuais desmembramentos e os respectivos laudos de avaliação.

7. ESTIMATIVA DE PREÇO

7.1. O valor estimado global da alienação corresponde à soma dos valores mínimos atribuídos aos imóveis disponibilizados no procedimento, conforme os respectivos Laudos de Avaliação e demais documentos integrantes do processo.

7.2. O valor estimado da presente licitação corresponde a **R$ 12.027.888,00 (doze milhões, vinte e sete mil, oitocentos e oitenta e oito reais).**

7.3. Os valores mínimos dos imóveis deverão observar os critérios estabelecidos na **Lei Complementar Municipal nº 30/2024**, sendo apurados pela Comissão de Avaliação de Imóveis da Prefeitura Municipal de Sapezal e referendados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico – CONDES.

7.4. Para fins de precificação deverão ser observados os critérios previstos na legislação municipal aplicável, considerando-se os elementos legalmente estabelecidos para formação do valor dos imóveis.

7.5. O valor apurado individualmente para cada imóvel constituirá o **preço mínimo de alienação**, não sendo admitida proposta inferior ao respectivo valor.

7.6. Por se tratar de procedimento cujo critério de julgamento será o **MAIOR LANCE**, o valor estimado representa o montante mínimo de referência da alienação, podendo a receita efetivamente obtida pelo Município ser superior em razão da disputa entre os licitantes.

8. DESCRITIVO DE SOLUÇÃO

8.1. A solução consiste na realização de **LEILÃO ELETRÔNICO**, com julgamento pelo **MAIOR LANCE** por item, para alienação onerosa dos imóveis integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor disponibilizados pelo Município, observados os preços mínimos definidos nos laudos de avaliação, a autorização legislativa pertinente e as condições e encargos municipais aplicáveis.

8.2. Cada imóvel será licitado individualmente, possuindo identificação, matrícula, área e preço mínimo próprio, permitindo julgamento independente das propostas.

8.3. Os interessados e os futuros adquirentes estarão sujeitos às condições materiais e aos impedimentos estabelecidos pela legislação municipal e detalhados objetivamente no edital, inclusive quanto à compatibilidade da atividade com a destinação industrial, vedada a criação de fase de habilitação licitatória no leilão.

8.4. Encerrada a fase de lances e superada a fase recursal, o licitante vencedor deverá efetuar o pagamento correspondente à modalidade de aquisição escolhida, sendo exigido o recolhimento integral do valor ofertado, na hipótese de pagamento à vista, ou da entrada legalmente prevista, na hipótese de pagamento parcelado. Comprovado o pagamento exigível e cumpridas as demais condições legais aplicáveis, o procedimento será encaminhado à autoridade competente para homologação, nos termos do art. 31, § 4º, da Lei Federal nº 14.133/2021. Após a homologação, o arrematante será convocado para celebração do Compromisso de Compra e Venda, que disciplinará as condições de pagamento, os encargos de implantação e as demais obrigações decorrentes da aquisição, observada a legislação municipal aplicável.

8.5. A posse será transmitida de forma precária mediante a assinatura do **Compromisso de Compra e Venda**, observadas as condições do Edital e da legislação aplicável. A realização de intervenções construtivas dependerá do atendimento da infraestrutura mínima e da emissão do Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura, nos termos do Decreto Municipal nº 91/2026.

8.6. O adquirente deverá observar os prazos de implantação de 06 (seis), 12 (doze) e 24 (vinte e quatro) meses estabelecidos no Decreto Municipal nº 91/2026, conforme cada etapa de implantação, admitida eventual prorrogação somente nas condições regulamentares.

8.7. A escritura definitiva somente será outorgada após o atendimento cumulativo das condições previstas na legislação municipal e no **Compromisso de Compra e Venda**, especialmente a quitação integral do imóvel, o efetivo início das atividades industriais dentro dos prazos estabelecidos no art. 4º do Decreto nº 91/2026, A inexistência de débitos tributários municipais vinculados ao CNPJ da pessoa jurídica adquirente e ao cadastro imobiliário municipal do imóvel objeto da alienação, observadas as condições expressamente previstas na legislação aplicável.

8.8. O descumprimento das obrigações poderá ensejar as medidas administrativas e contratuais cabíveis, inclusive a rescisão e reversão do imóvel nas hipóteses estabelecidas pela Lei Complementar Municipal nº 30/2024 e observado o procedimento previsto no Decreto Municipal nº 91/2026, com garantia do contraditório e da ampla defesa.

9. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO

9.1. Considerando que o objeto é constituído por diversos imóveis autônomos, individualizados por matrículas, áreas e valores próprios, mostra-se técnica e economicamente adequado o **parcelamento do objeto por item**.

9.2. Cada imóvel constituirá item independente, permitindo que diferentes pessoas jurídicas apresentem propostas de acordo com suas necessidades e capacidades de investimento.

9.3. O parcelamento amplia a competitividade, evita restrição indevida à participação e permite maior aproveitamento econômico dos imóveis disponibilizados.

9.4. A existência de possibilidade de aquisição conjunta dos Lotes nº 02 e 03 e dos Lotes nº 05 e 06 da Quadra nº 03 não descaracteriza o parcelamento, pois os imóveis permanecerão itens autônomos e serão julgados individualmente.

9.5. O interessado na aquisição conjunta deverá apresentar proposta para cada imóvel e somente poderá adquirir ambos caso resulte vencedor dos respectivos itens, observadas as demais exigências aplicáveis.

10. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

10.1. Com a realização da alienação pretende-se:

I- promover a efetiva ocupação do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor;

II- incentivar a instalação e expansão de empreendimentos industriais no Município;

III- ampliar a geração de empregos diretos e indiretos;

IV- estimular investimentos privados;

V- fortalecer a cadeia produtiva e industrial local;

VI- promover a diversificação da matriz econômica municipal;

VII- ampliar a arrecadação tributária decorrente das atividades econômicas implantadas;

VIII- assegurar destinação produtiva aos imóveis públicos disponibilizados;

IX- selecionar, mediante procedimento competitivo, o maior lance para cada imóvel;

X- promover transparência, impessoalidade e igualdade de oportunidades entre os interessados;

XI- contribuir para o desenvolvimento econômico e social sustentável do Município de Sapezal.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS À ALIENAÇÃO

11.1. Previamente à publicação do Edital deverão ser adotadas as providências administrativas necessárias à adequada instrução do procedimento, incluindo:

I- confirmação da situação patrimonial e registral dos imóveis;

II- individualização dos lotes e respectivas matrículas;

III- elaboração e juntada dos Laudos de Avaliação;

IV- definição dos preços mínimos de alienação;

V- referendo dos valores pelo CONDES, quando exigido pela legislação municipal;

VI- elaboração do Termo de Referência;

VII- elaboração do Edital e seus anexos;

VIII- elaboração da minuta do Compromisso de Compra e Venda;

IX- definição de procedimento objetivo para verificação das condições legais de aquisição dos imóveis, inclusive quanto aos impedimentos expressamente previstos na legislação municipal, observadas as competências dos órgãos municipais, o momento procedimental estabelecido no Edital e a vedação à instituição de fase de habilitação no leilão.

X- verificação das demais condições legais necessárias à alienação.

XI – definição da plataforma eletrônica, do leiloeiro oficial ou servidor designado, das regras de publicidade e do tratamento do pagamento na conclusão do certame, observando o art. 31 da Lei nº 14.133/2021;

XII – verificação e juntada da autorização legislativa pertinente à alienação, bem como conferência de ônus, gravames, restrições e disponibilidade jurídica de cada imóvel;

11.2. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e o CONDES atuarão dentro de suas respectivas competências na análise das condições relacionadas à implantação dos empreendimentos e à finalidade econômica dos imóveis.

11.3. A Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e o Departamento de Engenharia deverão observar o procedimento previsto no Decreto Municipal nº 91/2026 para emissão do Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura, documento que atesta a conclusão da infraestrutura mínima sob responsabilidade municipal e constitui o marco objetivo para início dos prazos de implantação. Caso a infraestrutura já esteja concluída e o Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura tenha sido publicado antes da realização do certame, o marco inicial dos prazos coincidirá com a assinatura do **Compromisso de Compra e Venda**, conforme a regra específica do Decreto Municipal nº 91/2026.

12. CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

12.1. A alienação está relacionada à implantação e disponibilização da infraestrutura do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, de responsabilidade municipal nos termos do Decreto nº 28/2026. Eventuais obras e contratações correlatas deverão ser levantadas e consideradas no planejamento, especialmente quanto à entrega dos imóveis e ao marco inicial dos prazos de implantação previstos no Decreto nº 91/2026. A existência dessas obrigações não significa, por si, impedimento à realização do leilão, observadas as condições legais.

13. IMPACTOS AMBIENTAIS

13.1. A implantação de empreendimentos industriais poderá gerar impactos ambientais variáveis conforme a natureza das atividades econômicas que venham a ser instaladas nos imóveis.

13.2. Cada empreendimento deverá observar integralmente a legislação ambiental federal, estadual e municipal aplicável, cabendo ao adquirente obter, nos prazos e etapas legalmente exigíveis, as licenças, autorizações e demais documentos necessários perante os órgãos competentes. A obrigação de licenciamento do Município prevista no Decreto Municipal nº 28/2026 refere-se às obras de infraestrutura do loteamento sob responsabilidade municipal e não substitui o licenciamento específico das atividades empresariais a serem instaladas nos lotes.

13.3. Os projetos e atividades deverão observar, conforme aplicável, as normas relacionadas ao gerenciamento de resíduos, efluentes, emissões, uso de recursos naturais, controle de poluição, segurança ambiental e demais exigências decorrentes da natureza do empreendimento.

13.4. A alienação do imóvel pelo Município não substitui nem dispensa o licenciamento ambiental ou qualquer autorização legalmente exigível para implantação e funcionamento da atividade empresarial.

13.5. A exigência de regularidade ambiental constitui medida necessária para compatibilizar o desenvolvimento econômico pretendido com a proteção do meio ambiente e a sustentabilidade das atividades instaladas no Parque do Empreendedor.

14. ANÁLISE DE RISCOS

14.1. Para o planejamento da alienação foram identificados os principais riscos relacionados ao procedimento e à posterior utilização dos imóveis.

14.2. Ausência de interessados: risco médio / impacto médio. **Ação preventiva:** ampla publicidade do certame e disponibilização clara das informações relativas aos imóveis e às condições de participação. **Ação de contingência:** realização de novo procedimento para os imóveis remanescentes, observada a legislação aplicável.

14.3. Propostas inferiores ao preço mínimo: risco baixo / impacto médio. **Ação preventiva:** divulgação clara dos valores mínimos e das condições de julgamento. **Ação de contingência:** não alienação do respectivo imóvel e eventual inclusão em novo procedimento.

14.4. Descumprimento das obrigações pelo adquirente: risco médio / impacto alto. Ação preventiva: estabelecimento preciso das obrigações, dos prazos de implantação, do marco inicial, das condições de fiscalização e das hipóteses de reversão no Edital e no Compromisso de Compra e Venda. **Ação de contingência:** instauração do procedimento administrativo previsto na legislação, observando-se o rito do Decreto Municipal nº 91/2026, com notificação do adquirente e prazo de 15 (quinze) dias úteis para apresentação de defesa e provas; após a defesa ou o decurso do prazo, emissão dos pareceres técnicos conclusivos no prazo de até 10 (dez) dias úteis; encaminhamento ao CONDES; e decisão final pela autoridade competente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

14.5. Atraso no pagamento das parcelas: risco médio / impacto médio. **Ação preventiva:** previsão clara das condições de pagamento e acompanhamento dos vencimentos.

Ação de contingência: aplicação das consequências previstas na legislação e no instrumento contratual, inclusive medidas para reversão quando atingida hipótese prevista na LC nº 30/2024.

14.6. Utilização do imóvel para finalidade diversa: risco baixo / impacto alto. **Ação preventiva:** fiscalização da implantação e funcionamento do empreendimento. **Ação de contingência:** adoção das medidas administrativas e contratuais pertinentes. **Ação de contingência:** não aprovação da aquisição múltipla quando não demonstrada sua necessidade ou viabilidade.

14.7. Ação preventiva: previsão expressa, no Edital e no Compromisso de Compra e Venda, das obrigações relativas à implantação dos empreendimentos industriais, inclusive quanto à apresentação e ao cumprimento do Plano de Negócios e dos demais instrumentos legalmente exigíveis, observadas as competências da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do CONDES.

Ação de contingência: constatado o descumprimento de condição legal de aquisição ou de obrigação vinculada à implantação dos empreendimentos, serão adotadas as medidas administrativas e contratuais cabíveis, mediante decisão motivada e observância do contraditório e da ampla defesa, quando aplicáveis, vedada a criação de critérios subjetivos de julgamento ou de fase de habilitação não admitida para o leilão.

14.8. Problemas relacionados ao eventual remembramento: risco baixo / impacto médio.

14.9. Ação preventiva: deixar expresso que a aquisição conjunta não implica remembramento automático. **Ação de contingência:** exigir do adquirente a realização posterior dos procedimentos administrativos, urbanísticos, cadastrais e registrais aplicáveis.

14.10. Indisponibilidade de infraestrutura mínima para implantação: risco médio / impacto alto. Ação preventiva: acompanhamento das obras de infraestrutura de responsabilidade municipal e emissão do Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura somente quando atendidas as condições regulamentares. Ação de contingência: ajustar o cronograma de implantação ao marco regulamentar efetivamente formalizado, sem imputar ao adquirente prazo cuja contagem ainda não tenha sido iniciada nos termos do Decreto Municipal nº 91/2026.

15. MODALIDADE DE LICITAÇÃO E CRITÉRIO DE JULGAMENTO

15.1. Considerando a natureza do objeto, o procedimento será realizado mediante LEILÃO ELETRÔNICO, com observância dos arts. 31 e 76, I, da Lei Federal nº 14.133/2021, bem como das normas municipais aplicáveis. O edital indicará o sítio eletrônico, o período de realização e as condições para apresentação de lances, e a Administração designará o responsável por sua condução, na forma legal.

15.2. Será adotado o critério de julgamento pelo MAIOR LANCE, considerando-se vencedora de cada item a oferta de maior valor, desde que igual ou superior ao preço mínimo estabelecido para o imóvel, observadas as condições legais de alienação e as disposições objetivas do edital, sem instituição de fase de habilitação, em conformidade com o art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021.

15.3. As propostas serão julgadas individualmente para cada imóvel, preservando-se a autonomia dos itens e a igualdade de condições entre os interessados.

16. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO DOS IMÓVEIS ALIENADOS

16.1. O pagamento terá como base o **valor da proposta vencedora**, não podendo ser inferior ao preço mínimo estabelecido para o respectivo imóvel.

16.2. O adquirente poderá optar pelo pagamento à vista ou parcelado, observadas integralmente as condições estabelecidas na Lei Complementar Municipal nº 30/2024, no Edital e no Compromisso de Compra e Venda.

16.3. Na hipótese de pagamento parcelado, será observado o pagamento de **10% (dez por cento) do valor do imóvel a título de entrada**, bem como as demais condições estabelecidas pela legislação municipal.

16.4. O saldo remanescente poderá ser parcelado em até **60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas**, observada a carência de **36 (trinta e seis) meses** para início do pagamento das parcelas e os critérios de atualização previstos na legislação aplicável. A carência financeira não se confunde com os prazos de implantação previstos no Decreto Municipal nº 91/2026.

16.4.1. A operacionalização do pagamento à vista ou da entrada do pagamento parcelado, da homologação e da assinatura do Compromisso de Compra e Venda deverá ser expressamente compatibilizada no edital com o art. 31, § 4º, da Lei nº 14.133/2021 e com a legislação municipal. Os percentuais, prazos e carência previstos observará o Disposto na Lei Complementar Municipal nº 30/2024 e decretos regulamentadores.

16.5. O inadimplemento sujeitará o adquirente às consequências previstas na legislação municipal e no Compromisso de Compra e Venda, sem prejuízo das medidas administrativas cabíveis e do procedimento de reversão quando configurada hipótese legal.

17. VIGÊNCIA E FORMALIZAÇÃO

17.1. Concluída a fase de lances e superada a fase recursal, o licitante vencedor deverá cumprir as condições de pagamento estabelecidas no Edital e na legislação municipal, inclusive quanto ao pagamento à vista ou ao recolhimento da entrada exigida na hipótese de parcelamento. Após a efetivação do pagamento inicialmente exigível e a homologação do leilão, o vencedor será convocado para a celebração do Compromisso de Compra e Venda, observadas as demais condições legais aplicáveis à aquisição do imóvel.

17.2. O instrumento estabelecerá os direitos e obrigações das partes, as condições de pagamento, os prazos de implantação e funcionamento do empreendimento, o marco inicial dos prazos, as condições de fiscalização, as hipóteses de inadimplemento e demais disposições necessárias, observando os Decretos Municipais nº 28/2026 e nº 91/2026.

17.3. A relação jurídica permanecerá sujeita às condições e encargos estabelecidos pela legislação municipal e pelo Compromisso de Compra e Venda até o integral cumprimento das obrigações assumidas.

17.4. A escritura pública definitiva será outorgada somente após o atendimento cumulativo das condições legal e contratualmente exigidas, especialmente a quitação integral do imóvel, o efetivo início das atividades industriais dentro dos prazos estabelecidos no art. 4º do Decreto nº 91/2026, a inexistência de débitos tributários municipais vinculados ao CNPJ da empresa e à matrícula do imóvel, o cumprimento das exigências ambientais, urbanísticas e posturais e a comprovação de que não há paralisação das atividades nem desatendimento da finalidade industrial.

17.5. O descumprimento das obrigações sujeitará o adquirente às medidas previstas na Lei Complementar Municipal nº 30/2024, no Edital, no Compromisso de Compra e Venda e no Decreto Municipal nº 91/2026. As infrações capazes de ensejar rescisão e reversão serão aquelas previstas no art. 6º da Lei Complementar Municipal nº 30/2024, observando-se o procedimento administrativo regulamentado no Decreto nº 91/2026.

17.6. Eventuais benfeitorias e melhorias físicas existentes no imóvel serão avaliadas pelo Departamento de Engenharia, nos termos do Decreto Municipal nº 91/2026, não implicando, por si só, obrigação imediata de indenização pelo Município, sem prejuízo das disposições da Lei Complementar Municipal nº 30/2024

18. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

18.1. O presente procedimento observará, especialmente:

- **Constituição Federal**;
- **Lei Federal nº 14.133/2021,** especialmente arts. 18, 31, 33, V, e 76, I;

- **Lei Municipal nº 1.132/2014 –** Programa de Desenvolvimento Econômico Industrial de Sapezal – PRODES-INDÚSTRIA;
- **Lei Complementar Municipal nº 30/2024 –** Cria o Parque do Empreendedor de Sapezal/MT e dá outras providências;
- **Decreto Municipal nº 186/2021**, referente à declaração de utilidade pública para fins de desapropriação das áreas destinadas à implantação de loteamento industrial e estacionamento para veículos de carga pesada;
- **Decreto Municipal nº 28/2026**, que aprovou o Loteamento Industrial Parque do Empreendedor e estabeleceu disposições relativas à infraestrutura e à sua implantação;
- **Decreto Municipal nº 91/2026**, que regulamenta as condições, os prazos, as obrigações, a fiscalização e o procedimento aplicável aos adquirentes dos imóveis do Parque do Empreendedor;
- demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis.

18.2. O Decreto Municipal nº 186/2021 integra a fundamentação histórica e jurídica relacionada à aquisição e destinação da área pelo Município, devendo ser ressaltado que a presente licitação não possui como objeto a área destinada ao estacionamento de veículos de carga pesada, restringindo-se aos imóveis integrantes do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor destinados à implantação de empreendimentos industriais.

18.3. O Decreto Municipal nº 28/2026 é a norma regulamentar atualmente aplicável à aprovação do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor e deverá ser considerado na elaboração do Edital, do Termo de Referência e dos demais instrumentos do procedimento, especialmente quanto à infraestrutura e às condições de implantação do loteamento.

18.4. O Decreto Municipal nº 91/2026 deverá ser considerado na elaboração do Edital, do Compromisso de Compra e Venda e dos demais instrumentos do procedimento, especialmente quanto à posse precária, ao Termo de Entrega Oficial da Infraestrutura, aos prazos de implantação, às condições para outorga da escritura, à fiscalização, às benfeitorias e ao procedimento administrativo de rescisão e reversão.

19. CONCLUSÃO – VIABILIDADE DA SOLUÇÃO

19.1. Em atendimento ao art. 18 da Lei Federal nº 14.133/2021, após a análise da necessidade administrativa, das características dos imóveis, da legislação aplicável, das alternativas disponíveis e dos resultados pretendidos, conclui-se pela **viabilidade da realização do procedimento licitatório**.

19.2. A alienação onerosa dos imóveis mediante **LEILÃO**, adotando-se o critério de julgamento de **MAIOR LANCE**, mostra-se adequada à concretização da política pública de desenvolvimento econômico e industrial instituída pelo Município de Sapezal.

19.3. A solução possibilitará a efetiva ocupação do Loteamento Industrial Parque do Empreendedor, mediante instalação de empreendimentos industriais capazes de promover investimentos privados, geração de empregos e renda, fortalecimento das atividades produtivas e incremento da arrecadação municipal.

19.4. Verifica-se, ainda, que o procedimento preserva o interesse público ao estabelecer condições para que os imóveis permaneçam vinculados à finalidade que justificou sua disponibilização, sujeitando os adquirentes ao cumprimento dos encargos estabelecidos pela legislação municipal, pelo Edital e pelo Compromisso de Compra e Venda.

19.5. Diante do exposto, considera-se a solução tecnicamente adequada, juridicamente compatível, economicamente justificável e administrativamente viável, recomendando-se o prosseguimento do procedimento licitatório para a **ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS LOCALIZADOS NO LOTEAMENTO INDUSTRIAL PARQUE DO EMPREENDEDOR**, mediante **LEILÃO**, com critério de julgamento de **MAIOR LANCE.**

Sapezal-MT, 27 de outubro de 2026.

Jocélia Ferreira da Silva
Secretária de Desenvolvimento Econômico
Matrícula 5821

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