

LEILÃO PRESENCIAL 001/2026

ANEXO II ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

I – INFORMAÇÕES GERAIS

- 1.1. Processo Administrativo: 10154/2026
- 1.2. Os Estudos Técnicos Preliminares devem ser realizados anteriormente às contratações, visando a análise da sua viabilidade e o levantamento dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência ou Projeto Básico, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração Municipal.
- 1.3. O Responsável de Planejamento, designado pela Secretaria Municipal de Administração, elaborou os Estudos Técnicos Preliminares para a contratação em tela, para análise da sua viabilidade e levantamentos dos elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência, Anteprojeto ou Projeto Básico, de forma que melhor atenda às necessidades da Administração, em conformidade com o disposto na Lei nº 14.133/2021 e em regulamento próprio.

II – ÁREA REQUISITANTE

- 2.1. ÁREA SOLICITANTE: Secretaria de Educação.

III - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

- 3.1. No ano de 2021 a Prefeitura Municipal de Pontalina, por meio da Lei nº 1663/2021, criou e instituiu o Programa de Incentivo Fiscal, Econômico e Social do Município de Pontalina – PROINFES, pelo qual poderão ser concedidos incentivos fiscais e estímulos econômicos destinados às empresas que se estabeleçam e iniciem atividades no município, bem como àquelas já existentes.
- 3.2. O PROINFES é uma importante ferramenta de desenvolvimento econômico e social que tem como diretrizes os seguintes objetivos:

- I - fomentar e promover desenvolvimento econômico, social e tecnológico do Município, por meio de incentivo à instalação, modernização e ampliação de empresas industriais, comerciais ou de prestação de serviços, inclusive serviços na área educacional.
- II - incentivar a criação e a instalação de novas indústrias do ramo de confecção e outras atividades industriais, bem como incentivar as empresas já instaladas a ampliarem sua produção, através da modernização de seus maquinários e/ou instalações, e de inovações tecnológicas;
- III - fomentar e incentivar o empreendedorismo no agronegócio e em outras diversas áreas;
- IV - estimular investimentos públicos e privados para o desenvolvimento sustentável das atividades industriais, comerciais e da prestação de serviços em geral e de serviços educacionais.
- V - gerar oportunidades de emprego e aumento de renda nos setores abrangidos pela política de que trata esta Lei;
- VI - viabilizar condições de instalação no Município de empresas de outras regiões do território nacional ou do exterior;
- VII- promover em parcerias, a qualificação, capacitação e treinamento da mão-de-obra local, possibilitando sua incorporação ao mercado de trabalho formal.

3.3. Para alcançar os objetivos e finalidades do PROINFES, a Administração Municipal poderá conceder os seguintes estímulos econômicos e incentivos fiscais:

- I- Concessão de direito real de uso, venda com abatimento no preço da avaliação ou doação com encargo de imóveis, áreas ou lotes pertencentes ao poder público municipal, visando a instalação ou ampliação das indústrias, comércio ou empreendimentos do setor de prestação de serviços em geral e de serviços na área da educação;
- II- Concessão de direito real de uso para utilização de galpões construídos no âmbito de convênios com os Governos Federal e Estadual;
- III - Isenção de tributos e taxas municipais, observados as condições desta lei ou outra lei específica; e
- IV - Para implantação ou ampliação pretendida das empresas, o município pode executar totalmente ou parcialmente os serviços de aterro, terraplenagem, remoção e transporte de terra, nos terrenos municipais, terrenos de propriedade da empresa ou em nome de um dos sócios da empresa, desde que esteja localizada dentro do Município.

3.4. Assim, como parte da execução do PROINFES, através da Lei nº 1.709/2022, foi criado o Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria, cujo “loteamento” é constituído de 72 (setenta e dois) lotes, divididos em 05 (cinco) quadras, conforme consta do mapa do referido empreendimento.

3.5. Desta forma, visando fomentar o desenvolvimento econômico e social de nossa cidade é necessário realizar a alienação dos imóveis que compõem o Pólo Industrial de Pontalina.

3.6. A alienação dos imóveis públicos para a instalação do Pólo Industrial de Pontalina é uma importante estratégia de gestão pública que visa alcançar uma série de resultados e benefícios em diversas áreas de trabalho para nossa cidade, consoante se delineia adiante.

3.7. **Geração de Empregos e Desenvolvimento Econômico:** A instalação de um pólo industrial pode criar uma grande quantidade de empregos, estimulando a economia local. Para que isso aconteça, é essencial ter terrenos adequados para a construção das empresas, indústrias

fábricas e infraestrutura necessária. A alienação de imóveis públicos pode fornecer o espaço necessário para essas empresas, atraindo investidores e promovendo o crescimento econômico da região.

3.8. **Atração de Investimentos:** Imóveis públicos frequentemente estão localizados em áreas estratégicas e podem oferecer vantagens logísticas para empresas, como proximidade com vias de transporte e recursos essenciais. A venda ou concessão desses imóveis pode tornar o projeto mais atraente para investidores e empresas interessadas, facilitando a concretização do polo industrial.

3.9. **Infraestrutura e Serviços:** Para o desenvolvimento de um polo industrial, é necessário construir ou melhorar a infraestrutura, como estradas, sistemas de saneamento, eletricidade e telecomunicações. A receita obtida com a alienação de imóveis públicos pode ser utilizada para financiar essas melhorias, garantindo que a área industrial seja bem equipada para atender às necessidades das empresas e trabalhadores.

3.10. **Utilização Eficiente dos Recursos Públicos:** A alienação desses imóveis permitirá uma requalificação do uso do solo, direcionando-o para projetos que tragam mais benefícios para a comunidade. Além disso, a venda de terrenos pode ajudar a reduzir custos de manutenção e gerará impostos sobre propriedades que não estão gerando valor direto.

3.11. **Planejamento Urbano e Sustentabilidade:** A criação de um polo industrial pode exigir um planejamento urbano cuidadoso para garantir que o desenvolvimento seja sustentável e compatível com o crescimento da cidade. A alienação de imóveis públicos pode ser parte desse planejamento, permitindo a concentração de esforços em áreas específicas e a criação de zonas industriais bem planejadas.

3.12. **Incremento na Arrecadação de Impostos:** O desenvolvimento econômico e social pode aumentar a arrecadação de impostos locais, como o IPTU e o ISS, além de refletir no aumento de arrecadação do ICMS com a circulação da produção local. Desta forma, o incremento na arrecadação contribuirá para a melhoria dos serviços públicos.

3.13. **Fortalecimento da Competitividade Regional:** A criação de um polo industrial pode posicionar Pontalina como um centro de excelência em determinado setor, aumentando sua competitividade e relevância no mercado regional e nacional.

3.14. Assim, resta demonstrado que a necessidade da contratação da obra solicitada tem por objetivos atender ao interesse público.

IV – DEMONSTRAÇÃO DA PREVISÃO DA CONTRATAÇÃO NO

PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL

- 4.1. O Município de Pontalina ainda não adotou ao Plano de Contratações Anual.
- 4.2. A alienação dos imóveis públicos não resultará em despesas para a municipalidade. A venda dos lotes implicará em receita para o erário.

V – DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS AO ATENDIMENTO DA CONTRATAÇÃO

- 5.1. Não se aplica à esse tipo de procedimento.

VI – ESTIMATIVAS DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS

- 6.1. A venda dos imóveis deste procedimento faz parte da 4ª etapa de alienação dos lotes do Pólo Industrial, assim o quantitativo de imóveis a serem vendidos correspondem aos lotes remanescentes da 3ª etapa e dos lotes que não fizeram parte do procedimento anterior.
- 6.2. Para esse procedimento serão colocados à venda 48 (quarenta e oito) lotes, consoante disposto abaixo:

ITEM	QD.	LOTE	ENDEREÇO	ÁREA (m²)	PREÇO AVALIAÇÃO (R\$)	PREÇO MÍNIMO DE ARREMATACÃO (R\$)
1	1	3	Rua Maria Candida de Faria	1039,44	R\$103.944,00	R\$31.183,20
2	1	4	Rua Maria Candida de Faria	977,94	R\$97.794,00	R\$29.338,20
3	1	5	Rua Maria Candida de Faria	910,27	R\$91.027,00	R\$27.308,10
4	1	6	Rua Maria Candida de Faria	843,05	R\$84.305,00	R\$25.291,50
5	1	7	Rua Maria Candida de Faria	775,82	R\$77.582,00	R\$23.274,60
6	1	8	Rua Maria Candida de Faria	708,60	R\$70.860,00	R\$21.258,00
7	1	9	Rua Maria Candida de Faria	838,73	R\$83.873,00	R\$25.161,90
8	1	10	Rua José Soares de Faria	627,61	R\$62.761,00	R\$18.828,30
9	1	11	Rua José Soares de Faria	683,40	R\$68.340,00	R\$20.502,00
10	1	13	Rua José Soares de Faria	784,26	R\$78.426,00	R\$23.527,80
11	1	14	Rua José Soares de Faria	834,68	R\$83.468,00	R\$25.040,40
12	1	15	Rua José Soares de Faria	885,11	R\$88.511,00	R\$26.553,30
13	1	16	Rua José Soares de Faria	935,54	R\$93.554,00	R\$28.066,20
14	1	17	Rua José Soares de Faria	985,97	R\$98.597,00	R\$29.579,10
15	1	18	Rua José Soares de Faria	1031,03	R\$103.103,00	R\$30.930,90
16	2	1	Rua José Soares de Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
17	2	3	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
18	2	4	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
19	2	5	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00

20	2	6	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
21	2	8	Rua José Soares de Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
22	2	9	Rua José Soares de Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
23	2	10	Rua Mario Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
24	2	11	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
25	2	14	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
26	2	15	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
27	2	16	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
28	2	18	Rua Mario Faria	664,63	R\$66.463,00	R\$19.938,90
29	3	3	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
30	3	4	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.0500,00	R\$21.000,00
31	3	5	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
32	3	7	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
33	3	8	Rua Mario Faria	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
34	3	9	Rua Mario Faria	697,47	R\$69.747,00	R\$20.924,10
35	3	10	Rua Algemiro Barcelos	847,77	R\$84.777,00	R\$25.433,10
36	3	11	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
37	3	12	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
38	3	13	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
39	3	14	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
40	3	15	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
41	3	16	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
42	3	17	Rua Algemiro Barcelos	700,00	R\$70.000,00	R\$21.000,00
43	4	1	Rua Gilson Faria	392,31	R\$39.231,00	R\$11.769,30
44	4	2	Rua Gilson Faria	394,08	R\$39.408,00	R\$11.822,40
45	4	3	Rua Algemiro Barcelos	698,26	R\$69.826,00	R\$20.947,80
46	4	4	Rua Algemiro Barcelos	667,42	R\$66.742,00	R\$20.022,60
47	4	6	Rua Algemiro Barcelos	379,91	R\$37.991,00	R\$11.397,30
48	4	7	Rua Algemiro Barcelos	378,74	R\$37.874,00	R\$11.362,20

VII – LEVANTAMENTO DE MERCADO

7.1 Não se aplica esse título ao procedimento de que trata esse Estudo Técnico Preliminar visto que o levantamento de mercado é usualmente utilizado para as contratações e aquisição de bens e serviços.

7.2 A solução para implantação do Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria decorre exclusivamente da venda dos lotes que compõem o referido empreendimento.

7.3 Sendo assim, a solução adequada para a necessidade da Administração Municipal é a alienação dos imóveis públicos aplicando o estímulo econômico nos termos da legislação municipal vigente.

Prefeitura Municipal de Pontalina

Rua José Honório S/Nº - Praça Justo Magalhães – Centro

(PABX) (64) 3471-1055 – CEP: 75.620-000 Pontalina – Goiás CNPJ: 01.791.276/0001-06

7.4 Aplica-se à presente licitação, no que couber, o disposto nas Leis Municipais nº 1663/2021, nº 1697/2022, nº 1709/2022 e nº 1764/2023.

VIII – ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. Os valores de avaliação dos imóveis foram apurados por Comissão Especial de Avaliação, composta de 03 (três) membros, designada para essa finalidade, cujos preços constam do Laudo de Avaliação lavrado pela referida comissão de avaliação.

8.2. No tocante ao valor mínimo de arrematação, destaco que o mesmo foi fixado considerando ao valor de avaliação dos imóveis com a aplicação de desconto de 70%, referente ao estímulo econômico previsto nas Leis nº 1663/2021, 1697/2022, 1.790/2022 e 1764/2023.

8.3. O inteiro teor do laudo de avaliação dos imóveis e o ato que fixou os valores mínimos de arrematação permanecerão à disposição dos licitantes no site oficial da Prefeitura para conhecimento e consulta.

8.4. A Prefeitura de Pontalina estima arrecadar a importância de R\$ 1.112.113,50 (um milhão, cento e doze mil, cento e treze reais e cinquenta centavos) com a venda dos imóveis públicos do Pólo Industrial de Pontalina.

8.5. O levantamento estimado de preços dos lotes foi precedido de avaliação realizada pela Comissão de Avaliação, conforme dispõe o art. 76 da Lei nº 14.133/2021.

IX – DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

9.1 A presente alienação de imóveis públicos, consoante já exposto alhures, faz parte da estratégia pública de governo para fomentar e promover o desenvolvimento econômico e social de nossa cidade, através da implementação do Pólo Industrial Valdomiro Soares de Faria.

9.2 A necessidade foi demonstrada no Título III do presente ETP.

9.3 Os requisitos da contratação foram elencados no Título V do presente ETP.

9.4 Foram analisadas as possíveis soluções no Título VII do presente ETP.

X – JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DO OBJETO

10.1 Por se tratar de ferramenta de desenvolvimento social, econômico e tecnológico, esta equipe entende que a alienação dos imóveis deverá ser dividida em itens.

10.2 Com isso, a venda dos lotes previstos no certame poderá ser atendida de forma plena, sendo assim, o parcelamento do objeto deve ser aplicado.

10.3 O parcelamento do objeto é obrigatório nas contratações em que a adjudicação ocorra por item, como os casos de venda de imóveis, cujo loteamento foi dividido em lotes.

10.4 Assim, resta justificado o parcelamento do objeto.

XI – RESULTADOS PRETENDIDOS

11.1 Em síntese, a alienação de imóveis públicos para a instalação de um polo industrial em Pontalina é uma estratégia que visa impulsionar o desenvolvimento econômico, social e tecnológico, atrair investimentos, financiar e melhorar a infraestrutura e garantir uma utilização mais eficiente dos recursos públicos, diversificar a economia, gerar empregos, elevar a qualidade de vida dos habitantes e incrementar a arrecadação municipal.

11.2 Ao fazer isso de maneira planejada e estratégica, é possível maximizar os benefícios para a região e para a população local.

11.3 A estratégia de governo, portanto, busca criar um ambiente favorável para o crescimento industrial e a prosperidade a longo prazo.

XII - PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

13.1 Não se faz necessária nenhuma providência a ser adotada previamente à celebração do contrato.

13.2 Não há necessidade de capacitação de servidores e adequações do ambiente.

XIII – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

13.1 Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

XIV – DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

14.1. A alienação dos imóveis públicos não acarretará impactos ambientais.

XV – POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO

15.1 Por se tratar de contratação imprescindível ao atendimento das demandas desta municipalidade, DECLARO viável a contratação em análise.

XVI – RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Pontalina, 12 de agosto de 2026.

ANNA BEATRIZ DE OLIVEIRA SILVA

Servidora