



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Licitações - Núcleo de Aquisições Públicas.

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

Lei Federal nº 14.133/2021: art. 6º, XX c/c art. 18, §§ 1º e 2º

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1. Descrição da necessidade da contratação:

A contratação será realizada com respaldo na Lei Municipal nº 6.318/2023, que autoriza o Poder Executivo Municipal a desafetar e alienar bens imóveis do patrimônio municipal, tendo como objetivo buscar novos empreendimentos no município e assim atrair mais empresas, gerando maior número de empregos, renda e impulsionando a economia local.

2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, justificando-se que o Município está elaborando o documento para ter início de vigência no exercício de 2026, sendo que consta autorização legislativa para alienação do bem imóvel.

3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).

A alienação do bem imóvel será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 14.133/2021. A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

A Lei Municipal nº 6.240/2023 estabelece mecanismos destinados à promoção do desenvolvimento econômico local, à atração de novos empreendimentos e à ampliação da geração de emprego e renda no Município de Tangará da Serra. Nesse contexto, foram avaliadas as duas alternativas legalmente previstas para a disponibilização das áreas públicas destinadas à implantação de empreendimentos.

A concessão onerosa do direito real de uso apresenta como principal vantagem a manutenção da propriedade do imóvel pelo Município, permitindo maior controle patrimonial ao longo do tempo. Entretanto, essa modalidade tende a apresentar menor atratividade para investidores privados, especialmente aqueles que necessitam realizar investimentos de médio e longo prazo, uma vez que o imóvel permanece pertencente ao Poder Público, limitando sua utilização como garantia em operações de crédito, financiamentos e captação de recursos para expansão dos negócios.

Por outro lado, a alienação dos imóveis mediante leilão, observadas as condições estabelecidas pela Lei nº 6.240/2023, proporciona maior segurança jurídica ao empreendedor, que passa a deter a propriedade plena do imóvel, permitindo a realização de investimentos estruturais de maior porte, a obtenção de financiamentos junto a instituições financeiras e o planejamento empresarial de longo prazo.

Destaca-se ainda que a legislação municipal instituiu mecanismos de incentivo que tornam a modalidade de alienação significativamente mais atrativa aos investidores. Entre esses benefícios, destacam-se a possibilidade de obtenção de descontos vinculados ao cumprimento das



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Licitações - Núcleo de Aquisições Públicas.

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

contrapartidas previstas no programa, bem como o parcelamento do valor da aquisição em até 60 (sessenta) meses, reduzindo substancialmente o desembolso inicial necessário para implantação do empreendimento.

Sob a ótica do interesse público, a alienação também demonstra maior potencial para o alcance dos objetivos estratégicos do PRODEC, uma vez que tende a ampliar a competitividade do processo de atração de empresas, estimular investimentos privados mais robustos e acelerar a geração de empregos, arrecadação tributária e desenvolvimento econômico local.

Dessa forma, após análise comparativa das modalidades previstas no artigo 18 da Lei Municipal nº 6.240/2023, conclui-se que a alienação dos imóveis municipais, nas condições estabelecidas pelo programa, apresenta melhor relação entre custo-benefício para os investidores e maior potencial de retorno socioeconômico para o Município de Tangará da Serra, motivo pelo qual foi adotada como modelagem mais adequada para o presente procedimento.

Assim, entende-se devidamente justificada a opção pela alienação dos imóveis em detrimento da concessão onerosa do direito real de uso, em consonância com os princípios da eficiência, do interesse público e da promoção do desenvolvimento econômico municipal.

Critério	Alienação do Imóvel	Concessão Onerosa de Direito Real de Uso
Atratividade para investidores	Alta	Média
Possibilidade de financiamento bancário	Ampla	Limitada
Segurança jurídica para expansão do negócio	Alta	Média
Desconto previsto no PRODEC	Sim	Não aplicável da mesma forma
Parcelamento em até 60 meses	Sim	Não
Geração de novos investimentos	Alta	Média
Retenção da propriedade pelo Município	Não	Sim
Potencial para atração de empresas	Alto	Médio

4. Requisitos da contratação:

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021 e na Lei Municipal 6.240/2023.

O valor dos bens imóveis foram definidos na Lei Municipal nº 6.318/2023, podendo o pagamento ser à vista ou parcelado em até sessenta (60) parcelas mensais, sucessivas, corrigidas anualmente conforme percentual aplicado à UPM (Unidade Padrão Municipal) estabelecido pela Lei Municipal 6.240/2023. Havendo parcelamento, somente será outorgada a escritura pública após a quitação total do valor do bem, devendo constar cláusula no edital que em caso de inadimplência, o Município retomará o bem, sem direito a quaisquer indenizações ao Comprador/Arrematante, servindo o valor pago de entrada como multa compensatória/contratual.

Ressaltamos que conforme informações da Administração Pública os bens imóveis encontram-se



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Licitações - Núcleo de Aquisições Públicas.

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000
Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

livres e desembaraçados de qualquer ônus, como por exemplo: Hipoteca, ação de penhora, arresto ou sequestro e não há dívida PROPTER REM (própria da coisa), como dívidas de IPTU, dívidas de condomínio e não encontram-se em área de desapropriação.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, ou de forma presencial salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado pelo Prefeito Municipal, nomeado como Leiloeiro Administrativo, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2021, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

5. Estimativas das quantidades e valor da contratação:

Foram realizados laudos de avaliação técnica, pela Comissão Especial para Avaliação de Bens Imóveis da Secretaria Municipal de Planejamento, Coordenação e Invoação, partes integrantes do processo legislativo, que estabeleceram o valor de mercado do imóvel, sendo este o critério adotado para delimitar o valor do imóvel que pretendemos realizar no leilão, cujo valor foi aprovado pela Parlamento Municipal de Tangará da Serra, Estado de Mato Grosso, por meio da Lei nº 6.318/2023.

6. Descrição da solução:

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Municipal nº 6.240/2023 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Complementar nº 14.133/2021.

7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:

A contratação será realizada por unidade, pois o objeto possui 20 (vinte) unidades para alienação.

8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir em novos empreendimentos, melhorias na infraestrutura do Núcleo Industrial conforme prevista na Lei nº 6.240/2023, buscando assim trazer novas empresas e gerar mais empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:

Não cabe ao presente objeto.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TANGARÁ DA SERRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO
Departamento de Licitações - Núcleo de Aquisições Públicas.

Avenida Brasil – nº 2350-N – Jardim Europa – Tangará da Serra – Mato Grosso – CEP 78.300-000 Telefone: (65) 3311-4800 – E-mail: procuradoriageraltga@tangaradaserra.mt.gov.br

10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:

Não cabe ao presente objeto.

11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.

Não cabe ao presente objeto.

12. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:

Conforme as informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar o bem imóvel mencionado na Lei Municipal 6.318/2023 (anexo) deste ETP. O edital deverá seguir os critérios expostos na Lei Municipal Nº 6.240/2023, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

13. Das assinaturas:

Elaborado por:

Fernando Hermenegildo Pinto
Chefe de Departamento Administrativo - SEDEC

De acordo:

SÍLVIO JOSÉ SOMMAVILLA
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

Tangará da Serra/MT, datado e assinado eletronicamente.