PREFEITURA
**CAPÃO BONITO DO SUL**

# ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

## INTRODUÇÃO:

O presente Estudo Técnico Preliminar constitui a primeira etapa da fase de planejamento e apresenta os estudos necessários para a contratação de solução destinada a atender à demanda da Administração Municipal de Capão Bonito do Sul/RS, elaborado em estrita observância ao art. 18, inciso I e § 1º, da Lei Federal nº 14.133/2021, e à Lei Municipal nº 1.118/2025 e alterações.

A demanda ora analisada se refere à necessidade de dar destinação útil e produtiva à área do 1º Distrito Industrial, considerando que o certame licitatório anterior restou deserto e que, atualmente, o Município depara-se com demandas de mercado conflitantes em relação à ocupação do espaço. Nesse sentido, este ETP tem por objetivo evidenciar o cenário atual, mapear as alternativas disponíveis para a outorga de uso desses imóveis públicos e avaliar a viabilidade técnica e econômica de uma modelagem de disputa flexível.

A meta é identificar a solução procedimental que garanta à Administração a seleção das propostas mais vantajosas - em termos de geração de emprego, renda e retorno tributário - para que, somente após essa definição estratégica, a solução escolhida seja consolidada e especificada no competente Termo de Referência.

## 1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO:

A Administração Pública do Município de Capão Bonito do Sul/RS é responsável por imóveis localizados na área designada como 1º Distrito Industrial, os quais constituem importante instrumento de fomento ao desenvolvimento econômico local. Nesse contexto, a necessidade que fundamenta o presente estudo decorre do imperativo legal e estratégico de conferir função social e econômica aos 7 (sete) imóveis públicos atualmente desocupados, que compõem a referida área industrial. A ociosidade desse patrimônio representa a perda de uma oportunidade de desenvolvimento para o Município, deixando de proporcionar investimentos, geração de empregos, fortalecimento da atividade econômica e ampliação da arrecadação tributária.

Para tanto, propõe-se a concessão de direito real de uso, com encargos, a empresas de pequeno, médio e grande porte que atuem em setores estratégicos, tais como indústria, transporte e logística, bem como prestação de serviços vinculados às atividades industriais e tecnológicas, desde que possuam, no mínimo, 1 (um) ano de existência na data de abertura do respectivo processo licitatório.

O problema central a ser enfrentado por este planejamento decorre das dificuldades verificadas nas tentativas anteriores de destinação dos imóveis, evidenciando a necessidade de reavaliação da estratégia administrativa até então adotada, conforme se observa:

- **Primeira tentativa – exercício de 2025:** a Administração Municipal deflagrou procedimento licitatório para a concessão de uso dos mesmos imóveis, adotando uma modelagem baseada na oferta individualizada dos lotes. O certame, entretanto, restou deserto, não havendo interessados na contratação nos moldes estabelecidos.

- **Segunda tentativa – exercício de 2026:** diante da ausência de interessados no procedimento anterior, o Município promoveu novo processo licitatório, buscando viabilizar a ocupação da área industrial, podendo ser individual ou total. Contudo, mesmo com a nova tentativa, o certame novamente restou deserto, demonstrando que as condições e a modelagem até então utilizadas não foram suficientes para despertar o interesse do mercado investidor.

Diante desse histórico, evidencia-se que a simples repetição dos procedimentos anteriores, sem uma reavaliação das condições de participação e da configuração dos imóveis disponibilizados, tende a não produzir resultados diferentes. Assim, torna-se necessário estruturar, para o exercício de 2026, um novo procedimento licitatório, precedido de planejamento e análise das alternativas disponíveis, com o objetivo de ampliar a competitividade e tornar a concessão economicamente atrativa aos potenciais interessados.

A necessidade primordial da Administração Municipal, portanto, não se resume à realização de uma terceira tentativa de concessão dos imóveis, mas à construção de uma modelagem licitatória mais flexível e competitiva, capaz de contemplar diferentes possibilidades de ocupação da área, seja mediante a concessão individualizada dos lotes, seja mediante a concessão conjunta da totalidade ou de conjuntos de imóveis, conforme as alternativas técnica e juridicamente viáveis.

Essa reestruturação busca permitir que diferentes perfis de investidores possam participar do certame, ampliando o universo de potenciais interessados e possibilitando a comparação objetiva das propostas apresentadas. O propósito é assegurar que a destinação dos imóveis públicos ocorra mediante critérios previamente definidos, transparentes e isonômicos, permitindo identificar a alternativa que represente a maior vantajosidade econômica e social para o Município de Capão Bonito do Sul/RS, em consonância com o interesse público e com os princípios que regem a Administração Pública.

## 2 - ALINHAMENTO COM PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES:

A demanda ora em análise encontra-se alinhada ao planejamento estratégico e governamental do Município de Capão Bonito do Sul/RS, cujo objetivo de promover o desenvolvimento econômico local e fomentar a iniciativa privada foi estabelecido pela Lei Municipal nº 1.118/2025, que instituiu o 1º Distrito Industrial e alterações.

No que tange ao Plano de Contratações Anual, registra-se que a presente demanda terá continuidade no presente exercício, considerando que os procedimentos licitatórios realizados nos exercícios de 2025 e 2026 restaram desertos, não tendo sido possível concretizar a concessão de direito real de uso dos imóveis integrantes do Distrito Industrial.

Ressalta-se que a manutenção da demanda decorre da persistência do interesse público na destinação econômica dos 7 (sete) imóveis públicos que compõem o 1º Distrito Industrial, bem como da necessidade de viabilizar a instalação e expansão de empreendimentos empresariais no Município. Ademais, diante das experiências dos certames anteriores e das manifestações de potenciais investidores, mostra-se pertinente o aperfeiçoamento da modelagem licitatória, de modo a contemplar possibilidades de ocupação integral ou fracionada da área, ampliando a competitividade e as oportunidades de participação dos interessados.

Dessa forma, em observância ao princípio do planejamento e às disposições da Lei Federal nº 14.133/2021, a presente demanda deverá integrar o Plano de Contratações Anual, mediante a correspondente atualização e inclusão no sistema de planejamento municipal, assegurando sua compatibilidade com as diretrizes estratégicas, as metas de gestão e o interesse público.

## 3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO:

Para que a solução atenda à necessidade descrita no item 1 deste ETP e promova o desenvolvimento econômico de Capão Bonito do Sul/RS com absoluta segurança jurídica, a modelagem a ser definida e especificada no Termo de Referência deverá cumprir, obrigatoriamente, os seguintes requisitos mínimos de estruturação, habilitação e execução:

**- Modelagem flexível de adjudicação (Requisito Essencial)**: O procedimento licitatório deverá ser elaborado de forma que possa suportar propostas fracionadas (por lotes individuais) e propostas globais (para o agrupamento de todos os lotes), assegurando que o sistema declare vencedora a proposta ou agrupamento de propostas que apresentar a maior vantajosidade para o Município.

**- Identificação Patrimonial**: A solução deverá englobar a totalidade da área disponível no 1º Distrito Industrial, composta fisicamente por 7 (sete) imóveis registrados sob as matrículas nºs. 34.333, 34.334, 34.335, 34.336, 34.338, 34.339 e 34.340 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Lagoa Vermelha/RS.

**- Critérios Matemáticos de Vantajosidade:** A seleção dos beneficiários não poderá conter critérios subjetivos. A matriz de pontuação a ser utilizada para definir a proposta ou propostas vencedoras deverá exigir e mensurar fatores exatos, tais como: volume de empregos diretos e indiretos gerados, capacidade de faturamento e projeção de retorno tributário, além de prazos ágeis para a implantação física da atividade produtiva.

**- Perfil dos Beneficiários e Tempo de Existência:** A disputa será restrita a microempresas e empresas de pequeno, médio e grande porte, com comprovada atuação nos setores de indústria, transporte/logística ou prestação de serviços vinculados às atividades industriais e tecnológicas. Deverá ser exigida a comprovação de, no mínimo, 1 (um) ano de existência legal e regular funcionamento na data de abertura do Processo Licitatório respectivo, sendo vedada a participação de empresas em situação de irregularidade fiscal, trabalhista ou jurídica.

**- Finalidade Estrita:** Os imóveis outorgados deverão ser destinados única e exclusivamente para fins produtivos, industriais, logísticos ou tecnológicos, sendo expressamente vedada a utilização para fins residenciais ou meramente especulativos.

**- Encargos Obrigatórios e Prazos:** A concessão será atrelada a metas rigorosas, devendo prever a obrigatoriedade de cumprimento de normas ambientais, urbanísticas e de segurança. O prazo da concessão deverá ser estipulado em edital, em estrita observância ao que determina a Lei Municipal nº 1.118/2025 e alterações.

**- Cláusula de Reversão e Proteção Patrimonial:** Deverá ser prevista, como trava de segurança inegociável, a reversão automática do imóvel ao patrimônio público municipal em caso de descumprimento dos encargos, prazos ou desvio de finalidade.

**- Fiscalização Periódica:** A Administração Municipal garantirá a designação de equipe técnica para o acompanhamento periódico do cumprimento de todos os encargos exigidos, com poder de aplicação das sanções previstas na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 1.118/2025.

## 4 - ESTIMATIVA DE QUANTIDADES ACOMPANHADA DA MEMÓRIA DE CÁLCULO E DOCUMENTOS QUE LHE DÃO SUPORTE:

A presente contratação contempla a concessão de direito real de uso, com encargos, de 7 (sete) imóveis públicos individualizados e tem sua estimativa de quantidades delimitada de forma objetiva pelas dimensões físicas e legais da área disponível no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS, perfazendo uma área global de aproximadamente 18.263,30 m². As dimensões variáveis de cada lote, que compõem a totalidade da área, estão assim distribuídas:

| LOTE | ÁREA | MATRÍCULA (CRI) |
|---|---|---|
| Lote 01 | 2.966,46 m² | 34.333 |
| Lote 02 | 3.209,16 m² | 34.334 |
| Lote 03 | 3.343,70 m² | 34.335 |
| Lote 04 | 3.450,94 m² | 34.336 |
| Lote 06 | 2.461,14 m² | 34.338 |
| Lote 07 | 1.695,54 m² | 34.339 |
| Lote 08 | 1.136,36 m² | 34.340 |

**Nota de Esclarecimento**: Cumpre registrar que o Lote 05 não compõe o objeto da licitação em análise, tendo em vista que se trata de área institucional, reservada privativamente para futuras instalações de unidade administrativa do Poder Executivo Municipal.

**- Memória de Cálculo e Suporte Documental:** A "memória de cálculo" desta demanda reside no projeto de parcelamento do solo e no respectivo levantamento topográfico que originaram as matrículas imobiliárias supracitadas. Os documentos que dão suporte a este quantitativo são as próprias Certidões de Matrícula emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis, bem como a planta e o memorial descritivo do loteamento, que deverão figurar como anexos obrigatórios do futuro Edital.

**- Modelagem da Adjudicação:** Cumpre ressaltar que, devido à necessidade de adoção de uma modelagem de disputa simultânea (concessões de lotes individuais ou da área total, baseada na vantajosidade para o Município), a quantidade de bens ofertados será rigorosamente mantida em 7 (sete) itens. No entanto, a quantidade final de empresas beneficiárias poderá variar de 1 (uma) - caso a proposta global seja matematicamente superior - até 7 (sete) - caso o somatório das propostas fracionadas apresente maior vantajosidade econômica e social para a Administração Pública ao término do certame.

## 5 - LEVANTAMENTO DE MERCADO – POSSIBILIDADES PARA SANAR DEMANDA:

Em atendimento ao disposto no art. 18, §1°, inciso V, da Lei Federal n° 14.133/2021, o levantamento de mercado para a presente contratação não se limitou a projeções teóricas, mas fundamentou-se no atual comportamento real do mercado corporativo, cujas mudanças são evidentes, se comparadas com a época de aquisição da área do 1° Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul/RS, quando não havia manifestações formais de empresas interessadas em estabelecerem-se naquele local.

A identificação de alternativas para sanar a demanda estruturou-se no seguinte:

**a) Análise do Comportamento de Mercado:**

**a.1) Histórico dos procedimentos licitatórios (2025 e 2026):** Nos exercícios de 2025 e 2026, o Município promoveu procedimentos licitatórios visando à concessão dos imóveis integrantes do 1° Distrito Industrial, mediante modelos de oferta que não obtiveram adesão do mercado, tendo ambos os certames restado desertos. A ausência de interessados nas duas oportunidades evidencia que as condições e a modelagem até então adotadas não foram suficientes para atrair investidores, impondo à Administração a necessidade de reavaliar a estratégia de disponibilização dos imóveis públicos.

**a.2) Cenário atual e perspectivas de mercado:** Embora os procedimentos anteriores tenham restado desertos. O mercado apresenta necessidades distintas, pois, enquanto investidores locais demonstraram interesse na ocupação de lotes individualizados, houve também manifestação de empresa industrial de maior porte, indicando a necessidade de disponibilização da totalidade da área (agrupamento dos 7 lotes) para viabilizar operações em larga escala.

Esse cenário demonstra a conveniência de estruturar um novo procedimento licitatório com maior flexibilidade, capaz de contemplar diferentes perfis de investidores e ampliar as possibilidades de aproveitamento econômico da área.

**b) Estudo Comparativo Regional e Alternativas Jurídicas:**

Buscando referências em práticas adotadas na região, verificou-se que municípios vizinhos, como Lagoa Vermelha, Sananduva e Tapejara, utilizam instrumentos de concessão de uso com encargos como mecanismos de incentivo ao desenvolvimento econômico.

Foram reavaliadas alternativas como alienação dos imóveis, comodato ou locação; contudo, a Concessão de Direito Real de Uso (CDRU), com encargos e obrigações previamente estabelecidos, permanece sendo a alternativa jurídica considerada mais adequada ao interesse público, uma vez que permite a manutenção da titularidade dos imóveis pelo Poder Público durante o período da concessão, estabelece obrigações de investimento, implantação e funcionamento das atividades empresariais, bem como compromissos de geração de empregos e demais contrapartidas previstas na legislação e no edital, assegurando, ainda, mecanismos de fiscalização e reversão do imóvel em caso de descumprimento das condições pactuadas.

**c) Avaliação das Alternativas de Modelagem Licitatória:**

Considerando o histórico de insucesso dos dois procedimentos licitatórios anteriores, ambos desertos, bem como as manifestações de interesse identificadas e a necessidade de ampliar a competitividade, foram analisadas três alternativas de modelagem:

**1) Manter a oferta exclusivamente fracionada:** alternativa não recomendada, tendo em vista que os procedimentos anteriores restaram desertos, demonstrando que o modelo até então adotado não conseguiu atrair interessados. Além disso, essa configuração não contemplaria adequadamente a demanda de empresas que necessitam de uma área maior ou da totalidade dos imóveis para viabilizar seus empreendimentos.

**2) Ofertar a área exclusivamente em bloco único:** alternativa também não recomendada, pois poderia restringir injustificadamente a participação de micro e pequenas empresas e de investidores interessados na ocupação de lotes individualizados, reduzindo o universo de potenciais concorrentes e contrariando o objetivo de ampliar a competitividade do certame.

**3) Adotar a modelagem de disputa flexível e simultânea, contemplando lotes individuais e grupo único:** após a análise comparativa, esta foi considerada a solução mais adequada. A modelagem permitirá que os interessados apresentem propostas para lotes individualizados ou para a totalidade da área, mediante regras previamente estabelecidas no Edital, possibilitando à Administração comparar as propostas e identificar a alternativa que proporcione a maior vantajosidade global, considerando os critérios objetivos de julgamento e a pontuação atribuída ao impacto socioeconômico dos empreendimentos.

Dessa forma, busca-se conciliar a participação de investidores de diferentes portes, ampliar a competitividade e evitar que a rigidez de um modelo exclusivamente fracionado ou exclusivamente global constitua obstáculo à obtenção de propostas vantajosas para o Município.

**d) Conclusão do Levantamento:**

O levantamento realizado demonstra que, após duas tentativas licitatórias frustradas, nos exercícios de 2025 e 2026, tornou-se necessária a revisão da estratégia de disponibilização dos imóveis integrantes do 1° Distrito Industrial.

As manifestações de interesse identificadas, embora não tenham resultado em propostas efetivas nos certames anteriores, indicam a existência de diferentes possibilidades de aproveitamento econômico da área, exigindo uma modelagem capaz de contemplar tanto para empreendimentos de menor porte, interessados em lotes individualizados, quanto investimentos industriais de maior escala, interessados na ocupação conjunta dos sete imóveis.

Diante desse contexto, conclui-se que a adoção da Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, associada a uma modelagem licitatória flexível, que permita a disputa simultânea por lotes individuais e pela totalidade da área, constitui a alternativa considerada mais adequada para a nova tentativa de destinação dos imóveis públicos.

A solução busca ampliar o universo de potenciais interessados, preservar a competitividade, assegurar a seleção da proposta mais vantajosa e conferir efetividade à política municipal de desenvolvimento econômico, reduzindo o risco de repetição dos resultados negativos observados nos procedimentos anteriores.

## 6 - ESTIMATIVA DO VALOR DE CONTRATAÇÃO COM PREÇOS UNITÁRIOS E SOLUÇÕES ENCONTRADAS:

A presente contratação não envolve dispêndio financeiro direto e imediato de recursos públicos, uma vez que se trata de outorga de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de bens imóveis pertencentes ao Município de Capão Bonito do Sul/RS.

No entanto, para fins de transparência, controle patrimonial, adequada mensuração do valor econômico dos bens públicos disponibilizados à exploração privada e definição da proporcionalidade das contrapartidas exigidas, foi realizada avaliação técnica dos imóveis por engenheiro civil legalmente habilitado, mediante elaboração de laudo técnico específico, com a utilização de métodos e procedimentos avaliatórios reconhecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Rio Grande do Sul (IBAPE/RS), observando-se os critérios e as diretrizes estabelecidos na ABNT NBR 14653-2, aplicável à avaliação de imóveis urbanos.

Dessa forma, os valores atribuídos aos imóveis decorrem de critérios técnicos de engenharia de avaliações, fundamentados em parâmetros mercadológicos e em metodologia própria, assegurando maior precisão, confiabilidade e fundamentação técnica à estimativa do valor econômico dos bens públicos objeto da concessão.

- **Estimativa de Preços** (Unitário e Global):

De acordo com os dados fornecidos pelo Setor de Controle de Patrimônio da Secretaria Municipal de Administração, Planejamento e Finanças, a avaliação econômica do patrimônio público a ser objeto de Concessão de Direito Real de Uso encontra-se assim consolidada:

- **Área Total:** 18.263,30 m², correspondente ao somatório das áreas dos 7 (sete) lotes disponíveis no 1º Distrito Industrial;
- **Valor Global da Avaliação:** R$ 1.695.200,00 (um milhão, seiscentos e noventa e cinco mil e duzentos reais);
- **Responsável Técnico:** Engenheiro Civil Ênio Muliterno Júnior, inscrito no CREA sob nº 51.887;
- **Valor Médio de Referência por Metro Quadrado:** aproximadamente R$ 92,82 (noventa e dois reais e oitenta e dois centavos).

A avaliação técnica constitui referência econômica para a identificação do valor patrimonial dos imóveis públicos envolvidos na concessão, servindo de parâmetro para a definição das condições do certame, a transparência da operação e a proporcionalidade dos encargos e contrapartidas exigidos das futuras concessionárias.

- **Soluções Encontradas (Equilíbrio Econômico da Disputa):** A solução técnica indicada nesta peça de planejamento estabelece que o valor estimado do patrimônio funcionará como balizador para a modelagem de disputa flexível.

A Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, foi definida como a solução mais adequada para atender à demanda, considerando fatores que se adequam ao interesse público envolvido, tais como:

- A manutenção da titularidade da área sob o domínio público municipal;
- A ausência de ônus financeiro direto para os cofres públicos;

- A exigência de contrapartidas econômicas e sociais dos beneficiários (investimento, geração de emprego, uso produtivo, entre outras);
- A reversibilidade patrimonial integral em caso de inadimplemento dos encargos;
- Possibilidade de aquisição durante ou ao final da concessão.

Como solução para o julgamento das propostas (sejam elas globais ou fracionadas), o valor da área pretendida por cada licitante será o parâmetro base. A matriz de pontuação a ser estruturada no Edital deverá garantir que os compromissos assumidos pelas empresas (volume de investimentos e geração de empregos diretos, entre outros) sejam estritamente proporcionais ao valor financeiro da fração do terreno - ou da área total - que pretendem ocupar, assegurando a máxima vantajosidade e o retorno econômico para a coletividade.

**- Piso Mínimo de Investimento Privado (Requisito de Aceitabilidade):** Para assegurar a efetividade do desenvolvimento econômico pretendido e coibir práticas de mera especulação imobiliária, estipula-se o valor mínimo de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais) a título de investimento obrigatório por lote concedido (abrangendo obras civis, instalações e maquinário).

Este patamar financeiro foi estabelecido com base no custo médio estimado para a edificação de um pavilhão industrial básico e a estruturação de uma planta operacional mínima compatível com as finalidades do 1° Distrito Industrial. Tal exigência constitui métrica razoável e proporcional: é financeiramente suficiente para garantir a exequibilidade e a seriedade do empreendimento, sem, contudo, configurar qualquer barreira restritiva à ampla competitividade de micro e pequenas empresas interessadas em disputar o certame, fomento econômico e a segurança patrimonial do Município.

## 7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO:

A solução proposta para atender à demanda apresentada consiste na outorga de **Concessão de Direito Real de Uso, com encargos**, dos imóveis públicos que integram o 1° Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS.

Para que a concessão alcance seu potencial máximo e efetivamente atenda às demandas do mercado, torna-se necessária a adoção de uma modelagem procedimental mais flexível, especialmente diante do histórico de insucesso dos procedimentos licitatórios anteriormente realizados. Tanto o certame promovido em 2025 quanto o novo procedimento realizado em 2026 restaram frustrados, evidenciando que os modelos de oferta até então adotados não foram suficientes para atrair propostas concretas de interessados na ocupação dos imóveis.

Nesse contexto, a solução procedimental proposta consiste na realização de **Concorrência Pública Presencial, com modelagem flexível de adjudicação**, permitindo a apresentação de propostas tanto para a ocupação individualizada dos imóveis (lotes individuais) quanto para a ocupação conjunta de toda a área disponível no Distrito Industrial.

Essa sistemática busca ampliar o universo de potenciais participantes, adequando a oferta pública às diferentes necessidades de espaço e capacidade de investimento das empresas interessadas, sem comprometer a isonomia, a competitividade, a transparência e a seleção da proposta mais vantajosa para o Município. Para tanto, será estabelecido critério matemático e objetivo de avaliação e comparação das propostas, de modo a identificar o arranjo de ocupação

que proporcione os melhores resultados econômicos e socioeconômicos para a Administração Pública.

A Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, configura-se como instrumento legítimo e eficaz para alcançar os seguintes objetivos:

- **Atração de Investimentos e Retorno Socioeconômico:** a empresa ou as empresas selecionadas celebrarão contrato administrativo, assumindo a obrigação de implantar atividades produtivas industriais, logísticas ou tecnológicas, gerar empregos diretos e realizar investimentos financeiros na construção e estruturação de suas unidades operacionais, contribuindo para a inovação, a diversificação da matriz produtiva e o fortalecimento da competitividade local.

- **Eficiência Patrimonial:** a adoção da Concessão de Direito Real de Uso permite conferir destinação econômica e social aos imóveis públicos, sem implicar sua alienação imediata ou dispêndio direto de recursos públicos para a implantação dos empreendimentos, preservando-se a titularidade do patrimônio municipal e o controle público sobre a utilização dos bens, mediante condições e encargos previamente estabelecidos.

- **Geração de Receitas Indiretas:** a implantação e a consolidação dos empreendimentos no Distrito Industrial deverão impulsionar a arrecadação tributária municipal, especialmente por meio do incremento do Valor Adicionado Fiscal (VAF), com reflexos na participação do Município na distribuição do ICMS, bem como da arrecadação do ISS, além de estimular a circulação de renda, o comércio e a prestação de serviços locais.

- **Segurança Jurídica e Proteção do Patrimônio Público:** a solução prevê mecanismos contratuais de fiscalização, acompanhamento e aplicação de sanções pelo descumprimento das obrigações assumidas, inclusive a extinção da concessão e a reversão dos imóveis e das benfeitorias ao patrimônio municipal, nas hipóteses e condições estabelecidas na legislação, no edital e no contrato, observadas as garantias legais aplicáveis.

Em resumo, os beneficiários da concessão deverão implantar atividades produtivas, realizar investimentos, gerar empregos e contribuir efetivamente para o desenvolvimento socioeconômico local, em conformidade com os princípios da função social da propriedade pública, da eficiência administrativa e do interesse público.

Por fim, destaca-se que a reformulação da modelagem licitatória não representa mera repetição dos procedimentos anteriores, mas uma adequação da estratégia administrativa à experiência concreta dos dois certames frustrados, buscando ampliar as possibilidades de participação, conferir maior atratividade à oferta pública e viabilizar a efetiva ocupação do 1º Distrito Industrial.

A solução proposta encontra-se alinhada aos objetivos do planejamento municipal, às disposições da Lei Municipal nº 1.118/2025 e alteração, à Lei Federal nº 14.133/2021 e alterações, e às diretrizes de desenvolvimento sustentável, geração de empregos, atração de investimentos e fortalecimento da economia local.

### 7.1 - Justificativa Excepcional para Adoção da Forma Presencial:

Em estrita observância ao art. 17, § 2º, da Lei Federal nº 14.133/2021, justifica-se a adoção excepcional da forma presencial para o presente certame em razão de limitação tecnológica intransponível da plataforma eletrônica oficial de compras adotada pelo Município.

Observa-se que o sistema da plataforma utilizada (Portal de Compras Públicas) não possui arquitetura para suportar o critério de julgamento por "Maior Retorno Econômico" associado à modelagem de disputa simultânea. A plataforma processa unicamente a inserção de lances numéricos simples (valores financeiros), o que inviabiliza o recebimento eletrônico, a decodificação e a análise matemática dos fatores exigidos pelo interesse público nesta outorga (tais como volume de investimentos, projeção de geração de empregos e cronogramas físicos).

Dessa forma, a condução presencial é a única via exequível, neste caso, para garantir a correta aplicação da Matriz de Vantajosidade mediante a análise física do Memorial Descritivo de cada licitante. Para resguardar a transparência e a segurança jurídica, a sessão pública será integralmente registrada em ata e gravada em áudio e vídeo, devendo a gravação ser juntada aos autos do processo licitatório após seu encerramento.

## 8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO:

A regra geral da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece o princípio do parcelamento do objeto como diretriz para a ampliação da competitividade, devendo ser adotado sempre que se mostrar técnica e economicamente viável.

Diferentemente da premissa adotada nos procedimentos licitatórios anteriores, a presente contratação admitirá o parcelamento técnico do objeto, estruturando a concorrência em 7 (sete) itens distintos, correspondentes aos 7 (sete) imóveis individualizados pelas suas respectivas matrículas imobiliárias.

A justificativa para a adoção desta modelagem fundamenta-se no seguinte:

- **Viabilidade e Obrigatoriedade do Parcelamento:** Os imóveis já se encontram fisicamente desmembrados, com dimensões próprias e infraestrutura apta à ocupação independente. O parcelamento da licitação em itens (lotes) atende ao princípio da competitividade, garantindo que empresas de diferentes portes possam disputar espaços adequados e proporcionais à sua capacidade técnica e financeira.

- **A Inviabilidade do Fracionamento Absoluto e a Necessidade de Agrupamento:** Embora o parcelamento seja técnica e economicamente viável, a experiência dos procedimentos licitatórios realizados nos exercícios de 2025 e 2026, ambos frustrados pela ausência de propostas válidas ou de interessados, evidencia a necessidade de flexibilização da modelagem anteriormente adotada. A disputa exclusivamente por itens individuais pode dificultar a atração de empreendimentos de maior porte, que demandem uma área superior à de um único imóvel.

- **A Solução da Disputa Simultânea:** Para equilibrar o dever de parcelar com a busca pela máxima eficiência econômica e pelo efetivo aproveitamento dos bens públicos, justifica-se a estruturação do certame sob a modalidade de disputa simultânea. O edital preverá tanto a disputa individualizada dos 7 (sete) itens quanto a possibilidade de apresentação de proposta pelo agrupamento integral da área, permitindo que a adjudicação ocorra de forma flexível, conforme as condições mais vantajosas apuradas no procedimento licitatório.

- **Conclusão:** O parcelamento do objeto é técnica e juridicamente viável e será adotado no formato de 7 (sete) itens individualizados. Contudo, considerando o histórico de insucesso dos dois procedimentos licitatórios anteriores, realizados em 2025 e 2026, a disputa será concomitantemente aberta à possibilidade de agrupamento total dos imóveis, sagrando-se vencedora a proposta ou combinação de propostas que, mediante critérios objetivos previamente

estabelecidos no edital, proporcione o resultado econômico e socioeconômico mais vantajoso ao Município de Capão Bonito do Sul/RS.

## 9 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS:

A contratação em análise tem como finalidade central promover o uso estratégico e produtivo dos imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS, por meio da concessão de direito real de uso, com encargos.

Com a adoção da modelagem de disputa flexível, permitindo tanto a apresentação de propostas que busquem a concessão da área total disponível, quanto a concessão de lotes individuais, conforme estruturado neste estudo técnico, a Administração Municipal projeta alcançar os seguintes resultados estruturantes e quantificáveis:

- **Maximização do Impacto Socioeconômico:** Fomentar o desenvolvimento econômico local com a garantia matemática de que o modelo selecionado (global ou em lotes) trará o impacto mais positivo na geração de empregos e na circulação de renda para a dinamização do mercado regional.

- **Cumprimento da Função Social e Eficiência Patrimonial:** Promover a função social da propriedade pública, garantindo que os imóveis ociosos sejam utilizados de forma estritamente produtiva e alinhada ao interesse coletivo.

- **Incremento da Sustentabilidade Fiscal:** Gerar receitas indiretas por meio do crescimento econômico e da ampliação da base tributária, garantindo a sustentabilidade fiscal do Município e a melhoria da qualidade de vida da população.

- **Inovação e Atração Estratégica:** Incentivar a inovação e a competitividade local, atraindo empreendimentos que atuem em setores estratégicos, tanto aqueles identificados com a matriz produtiva já implantada, quanto os que possam promover a diversificação, contribuindo para o desenvolvimento regional, agregando valor tecnológico e estrutural à economia municipal.

- **Segurança Jurídica Bilateral:** Estimular a implantação, ampliação ou relocalização de empresas, ofertando infraestrutura adequada e segurança jurídica para a instalação de novos empreendimentos, ao mesmo tempo em que se protege o patrimônio municipal através das cláusulas de reversão.

- **Aquisição Definitiva da Propriedade:** Além da segurança jurídica conferida pelo contrato de concessão, o planejamento possibilita ao cessionário - mediante o cumprimento integral dos prazos, contrapartidas econômicas e metas de geração de empregos assumidas - a faculdade de pleitear a aquisição definitiva do imóvel, conforme previsto nos termos da Lei Municipal nº 1.118/2025 e alterações, consolidando o investimento privado como propriedade plena, após a análise da Comissão Especial, que realizará a análise técnica.

Os resultados acima referidos não serão tratados apenas como metas teóricas. Eles integrarão a matriz de obrigações dos futuros concessionários e deverão ser monitorados de forma constante pela Administração Municipal, mediante fiscalização a cargo da comissão especialmente designada para acompanhamento da outorga, assegurando o cumprimento de todos os requisitos e encargos estabelecidos.

## 10 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO:

Conforme estabelecido no art. 18, § 1º, inciso X, da Lei Federal nº 14.133/2021, a eficácia desta contratação exige ações administrativas prévias para garantir a correta avaliação das propostas e a futura gestão da concessão.

Para viabilizar a Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, dos imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS, ressalta-se que as providências de infraestrutura física e regularização fundiária - tais como identificação, desmembramento e registro individualizado no Cartório de Registro de Imóveis – assim como a infraestrutura básica do loteamento, já se encontram plenamente consolidadas.

Dessa forma, para o prosseguimento regular do certame, deverão ser adotadas pela Administração Municipal as seguintes providências internas específicas:

**- Nomeação de Equipe Técnica Especializada:** Edição de ato administrativo nomeando a Comissão Especial que realizará a análise técnica, nos moldes do art. 25 da Lei Municipal nº 1.118/2025 e alterações. Esta equipe deverá ser previamente orientada para avaliar os planos de investimento, o cronograma físico-financeiro e a matriz matemática de vantajosidade das propostas, considerando-se a flexibilidade do modelo adotado (concessão de lotes individuais ou da área global do loteamento).

**- Designação e Alinhamento da Gestão Contratual:** Designação formal, mediante ato administrativo próprio do Chefe do Poder Executivo, da comissão especialmente designada para o acompanhamento da outorga, que será responsável pela fiscalização contínua do cumprimento dos encargos ao longo de todo o prazo da concessão, devendo contar em sua composição com servidores dotados de conhecimento técnico adequado, a exemplo de profissional lotado no Setor de Engenharia e Planejamento.

**- Estruturação do Fluxo de Monitoramento de Encargos:** Estabelecimento, por parte da respectiva comissão de acompanhamento da outorga, do fluxo processual (*checklist* e cronograma de vistorias) que será utilizado para auditar as metas de geração de empregos e o cumprimento dos prazos de implantação da atividade produtiva, garantindo a eficácia de uma eventual aplicação da cláusula de reversibilidade do bem.

## 11 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES:

Em observância ao art. 18, § 1º, inciso XI, da Lei Federal nº 14.133/2021, atesta-se que o Processo Licitatório destinado à outorga da Concessão de Direito Real de Uso dos lotes disponíveis no 1º Distrito Industrial de Capão Bonito do Sul/RS não demanda contratações correlatas ou interdependentes por parte da Administração Pública para a sua viabilização.

O loteamento já se encontra consolidado, dotado da infraestrutura básica necessária e com a regularização jurídica devidamente concluída.

Dessa forma, a operação ora proposta poderá ser executada de forma estritamente autônoma.

A inexistência de contratações acessórias sob a responsabilidade do Município reforça a vantajosidade e a economicidade do modelo adotado, uma vez que todo o ônus referente à construção das plantas produtivas e eventuais adequações físicas nos lotes recairá exclusivamente sobre as empresas concessionárias, a título de encargo contratual e investimento privado.

## 12 - DESCRIÇÃO DE POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS:

Em atendimento ao art. 18, § 1°, inciso XII, da Lei Federal n° 14.133/2021, registra-se que o 1° Distrito Industrial é um loteamento consolidado, provido de infraestrutura básica e com os lotes disponíveis já prontos para o recebimento das instalações físicas das empresas interessadas.

Nesse sentido, cumpre destacar que, através de verificação *in loco*, constata-se não haver vegetação remanescente nos lotes passíveis de concessão. A vegetação nativa existente no complexo encontra-se estritamente resguardada nas áreas de preservação ambiental e nas áreas institucionais do loteamento, sendo expressamente vedada qualquer intervenção ou supressão nestes locais. Sendo assim, podemos afirmar não haver preocupação com possíveis impactos que poderiam ser causados com a supressão da flora nativa da área em análise.

Ainda assim, a implantação e operação de atividades produtivas (industriais, logísticas ou tecnológicas) acarretará potenciais impactos ambientais inerentes ao setor.

### 12.1 - Os potenciais impactos preliminarmente mapeados dividem-se em:

**- Impactos Diretos:** Geração de resíduos sólidos (industriais e comerciais); emissão de ruídos e material particulado; e aumento do consumo de recursos naturais, como água e energia elétrica.

**- Impactos Indiretos:** Aumento da demanda por serviços públicos de coleta de resíduos e tratamento de efluentes; e alterações pontuais na dinâmica de tráfego urbano e logístico.

### 12.2 - Medidas Mitigadoras e Transferência de Responsabilidade:

Uma importante vantajosidade do modelo de Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, reside na transferência integral da responsabilidade ambiental operacional para o parceiro privado. Para mitigar os impactos listados e proteger as áreas verdes do loteamento, a Administração estabelecerá as seguintes obrigações:

**- Proteção Ambiental Absoluta:** O edital deverá prever a proibição terminante de qualquer intervenção, descarte ou supressão de vegetação nas áreas de preservação e institucionais do Distrito Industrial por parte das concessionárias.

**- Condicionante Contratual:** A obtenção de todas as licenças ambientais pertinentes à atividade explorada (Licença Prévia, de Instalação e de Operação) junto aos órgãos competentes será de inteira responsabilidade técnica e financeira das empresas concessionárias.

**- Aprovação Prévia:** O início de qualquer obra física ou de fundação nos lotes concedidos ficará estritamente condicionado à apresentação da respectiva Licença de Instalação validada pelo órgão ambiental responsável.

**- Fiscalização e Reversão:** O Município fiscalizará o fiel cumprimento das normas ambientais, de descarte e de ocupação do solo. A infração ambiental grave, o avanço sobre áreas de preservação ou a operação sem licença configurará infração contratual gravíssima, sujeitando o infrator à reversão imediata do imóvel ao patrimônio público municipal, sem direito a retenção ou indenização.

## 13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO - POSICIONAMENTO CONCLUSIVO SOBRE A CONTRATAÇÃO:

Após a análise técnica, jurídica, econômica e mercadológica estruturada neste Estudo Técnico Preliminar, atesta-se que a contratação proposta - Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, dos 7 (sete) imóveis públicos localizados no 1º Distrito Industrial do Município de Capão Bonito do Sul/RS - é plenamente viável, legalmente amparada e representa a máxima expressão do interesse público.

A solução procedimental descrita neste estudo técnico - a adoção da Concorrência Pública com modelagem flexível de adjudicação (disputa simultânea entre lotes fracionados e o agrupamento global da área) - corrige o engessamento que pode ter sido fator determinante do certame deserto no ano anterior e atende com precisão à necessidade atual da Administração Municipal.

A contratação demonstra-se inquestionavelmente vantajosa para a Administração Pública e para a coletividade, pautada nos seguintes fatores conclusivos:

- **Infraestrutura consolidada:** Os lotes disponíveis para concessão possuem condições físicas e documentais impecáveis, tratando-se de loteamento com infraestrutura básica consolidada, matrículas individualizadas e total ausência de vegetação nos lotes ofertados, o que garante celeridade para o início das obras privadas.

- **Receptividade de possíveis investidores:** O Município recebeu manifestações de interesse de empresas interessadas em se instalar ou expandir suas atividades, contemplando tanto pequenos investidores quanto operações de grande porte.

- **Eficiência Econômica e Patrimonial:** O modelo de concessão com encargos transfere as obrigações de investimento estrutural e ambiental ao parceiro privado, eximindo os cofres públicos de dispêndios diretos, ao mesmo tempo em que fomenta a economia local, gera empregos, atrai investimentos e retém a titularidade da área sob o domínio do Município, fazendo com que a área pública tenha função social e econômica consolidada.

- **Proteção Ambiental:** Os eventuais impactos decorrentes das atividades industriais estão mitigados pela exigência irrevogável de licenciamento ambiental prévio à custa da concessionária e pela proteção absoluta das áreas verdes institucionais do complexo. Além disso, o Distrito Industrial conta com área verde devidamente matriculada.

Diante do exposto, ao final deste Estudo Técnico Preliminar, concluímos pelo prosseguimento do processo licitatório respectivo.

Recomenda-se a imediata transição para a próxima fase com a elaboração do competente Termo de Referência, o qual deverá parametrizar a matriz matemática de pontuação para o julgamento das propostas. Na sequência, deverá ser elaborado o Edital de Concorrência Pública e a respectiva minuta contratual, garantindo segurança jurídica e efetividade na execução da política municipal de incentivo ao desenvolvimento produtivo.

Por fim, reitera-se a exigência de que a gestão contratual conte com monitoramento rigoroso e ininterrupto da execução dos encargos assumidos pelos futuros concessionários, mediante a imposição de cláusulas resolutivas e de reversão imediata do patrimônio em caso de inadimplemento.

Capão Bonito do Sul/RS, 25 de novembro de 2026.

**Jéssica da Silva Dunker**
**Diretora de Departamento**

**AUTORIZADO POR:**

**Marizete Vargas Pereira Rauta**
**Prefeita Municipal.**