



ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

1 – DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

1.1 – O Município de Visconde do Rio Branco é proprietário de glebas localizadas no Distrito Industrial IV e Distrito Industrial da Colônia. Visa-se o desenvolvimento de atividades econômicas em tais imóveis, através de concessão de direito real de uso, com apresentação de planos de negócios pelas empresas que os ocuparem.

Atualmente estas localidades encontram-se sem ocupação, mas possuem potencial de desenvolvimento socioeconômico, sendo necessário levantar alternativas possíveis à sua exploração. Nesse sentido, a necessidade que aqui se apresenta é a de identificarmos soluções possíveis à exploração de atividades socioeconômicas nas glebas, com o intuito de dar-lhes fim social, contribuindo para o desenvolvimento do município de Visconde do Rio Branco.

1.2 – Os resultados pretendidos para a necessidade apontada acima são o desenvolvimento do potencial econômico e social que as localidades possuem, com a geração de emprego e renda para a população local, através de atividades a serem desenvolvidas na localidade.

2 – INDICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA E PREVISÃO NO PLANO ANUAL DE CONTRATAÇÕES

2.1. Trata-se de contratação que, a princípio, não onerará os cofres públicos. Nesse sentido, não há, até o momento da elaboração deste estudo, a possibilidade de indicação orçamentária.

2.2. Quanto ao planejamento da contratação, da mesma maneira citada acima, não é possível haver vinculação ao Plano Anual de Contratações. Contudo, esta ação já vem sendo planejada pela Secretaria de Obras e Mobilidade Urbana junto à Procuradoria do Município, no intuito de levantarmos as questões jurídicas necessárias à concessão de maneira mais efetiva, dentro dos parâmetros legais.

3 – DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

3.1. Realizou-se pesquisa perante o mercado atual sobre as possibilidades existentes para sanar a necessidade apresentada.

As possibilidades identificadas foram:

Solução 1 Venda do Imóvel	Solução 2 Concessão Onerosa	Solução 3 Concessão Gratuita
Observações: A primeira alternativa levantada foi a venda do imóvel, através de procedimento de leilão. Essa alternativa geraria um retorno financeiro imediato aos cofres públicos, porém não atenderia à necessidade de desenvolvimento socioeconômico do Município. O valor total auferido, poderia ser revertido à população, porém de maneira indireta e sem movimentações socioeconômicas relevantes.	Observações: A segunda alternativa levantada foi a concessão onerosa do direito real de uso do imóvel. Porém, essa alternativa não se mostra viável na atual realidade econômica do país. As empresas, além de arcar com o pagamento mensal à prefeitura, terão os custos com construção e conclusão do plano de negócios apresentados.	Observações: A terceira alternativa levantada foi a concessão gratuita do direito real de uso. Por esta alternativa, é possível promovermos o desenvolvimento socioeconômico das regiões. Além disso, dado o potencial econômico do local, verificamos que é viável para o desenvolvimento das empresas e grande geração de empregos, o que será mais benéfico ao Município.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



De tal levantamento, conforme exposto acima, observou-se que a concessão gratuita apresenta-se como a mais viável ao caso em análise, pois atende à necessidade do município de promover a exploração socioeconômica das localidades, com o devido comprometimento da cessionária.

4 – DA ESTIMATIVA DA QUANTIDADE

4.1. Estima-se a seguinte quantidade para a presente contratação:

LOTE 1- DISTRITO INDUSTRIAL COLÔNIA	
ITEM	DESCRIÇÃO
Lote 01	Frente: 97,44m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 93,97m com Área Remanescente; Lado Direito: 77,89m com Servidão de Uso Público e 34,2m com Lote nº 02; Fundos: 100,04m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 10.127,02m².
Lote 02	Frente: 15,00m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 34,2m com Lote nº 01; Lado Direito: 35,19m com Lote nº 03; Fundos: 15,06m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 520,31m²
Lote 03	Frente: 15,00m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 35,19m com Lote nº 02; Lado Direito: 36,19m com Lote nº 04; Fundos: 15,06m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 535,36m².
Lote 04	Frente: 13,22m e 10,00m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 36,19m com Lote nº 03; Lado Direito: 27,52m com Lote nº 05; Fundos: 15,8m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 565,58m²
Lote 05	Frente: 21,44m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 27,52m com Lote nº 05; Lado Direito: 29,05m com Lote nº 06; Fundos: 21,44m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 606,35m².
Lote 06	Frente: 20,97m para à Servidão de Uso Público; Lado Esquerdo: 29,05m com Lote nº 05; Lado Direito: 7,91m com Lote nº 07, deflete à direita em 4,07m com Magda Saraiva Benatti, deflete à esquerda em 22,56m ainda com Magda Saraiva Benatti; Fundos: 21,44m com Mario Jose de Almeida; Terreno este com Área Total de 570,42m²

LOTE 2- DISTRITO INDUSTRIAL IV	
ITEM	DESCRIÇÃO
Lote 13:	Área de 820,00m² e perímetro de 126,00m: Frente de 18,00m confrontando com Rua C; Fundos de 23,00m confrontando com Área Desmembrada I: Lateral Direita de 40,00m confrontando com Lote 14; Lateral Esquerda de 45,00m confrontando com Lote S2 (5,00m e 20,00m) e Lote 12 (20,00m).
Lote 18:	Área de 749,74m² e perímetro de 119,63m; Frente de 9,44m em arco de raio 15,00m e 29,86m, confrontando com Rua A; Fundos de 37,15m confrontando com Rua Aristides Cadedo; Lateral Direita de 29,34m confrontando Gilberto Cadedo: Lateral Esquerda de 13,84m confrontando com Lote 17.
Lote 19:	Área de 421,11m² e perímetro de 85,06m; Frente de 15,00m confrontando com Rua A; Fundos de 13,91m confrontando com Lote 24: Lateral Direita de 28,00m confrontando com Rua C; Lateral Esquerda de 28,15m confrontando com Lote 20.
Lote 25:	Área de 360,00m² e perímetro de 84,00m; Frente de 12,00m confrontando com Rua C; Fundos de 12,00m confrontando com Lote 23; Lateral Direita de 30,00m confrontando com Lote 26; Lateral Esquerda de 30,00m confrontando com Lote 24.
Lote 26:	Área de 360,00m² e perímetro de 84,00m; Frente de 12,00m confrontando com Rua C;



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



	Fundos de 12,00m confrontando com Lote 23; Lateral Direita de 30,00m confrontando com Lote 27; Lateral Esquerda de 30,00m confrontando com Lote 25.
Lote 28:	Área de 341,84m² e perímetro de 80.69m; Frente de 12,00m confrontando com Rua C; Fundos de 13.13m confrontando com Lote 23 (3.82m) e Rua B (9,31m); Lateral Direita de 25,56m confrontando com Lote 29; Lateral Esquerda de 30,00m confrontando com Lote 27.

4.2. As quantidades apontadas foram levantadas com base na disponibilidade e potencial desenvolvimento socioeconômico das áreas.

4.3. Ao final de 10(Dez) anos e tendo cumprido todas as exigências da lei municipal 1.610/2022, inclusive após fiscalização através de laudo técnico do engenheiro civil do quadro efetivo da prefeitura municipal, o Concessionário terá direito a transferência para si do lote em que a empresa encontra-se instalada.

5 – DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1 – DA ADMINISTRAÇÃO

Para a efetivação da concessão, deverão ser cumpridos os seguintes requisitos pela Administração: 1- a indicação do interesse público; 2- a avaliação do bem; e 3- a autorização legislativa.

Nesse sentido:

1- O interesse público a ser atendido com a concessão do direito real de uso é a promoção de desenvolvimento socioeconômico do município de Visconde do Rio Branco, a partir da geração de empregos com a exploração de atividades empresariais nos imóveis.

2- A avaliação do bem foi feita pelo setor de engenharia responsável (ou empresa credenciada para esta atividade), conforme documentação que acompanha este procedimento.

3- A autorização legislativa foi efetivada com a aprovação e sanção à Lei nº 1.610/2.022 que dispõe sobre a criação de política de incentivo à instalação, implantação e/ou ampliação de empresas para o ramo industrial, agroindustrial, comercial e serviços no município de visconde do rio branco/mg.

5.2 DA CESSIONÁRIA:

5.2.1. Será necessário que a empresa cessionária apresente Plano de Negócio que preveja construção de unidade operacional e contemple os investimentos, a geração de empregos diretos e o faturamento previsto no período de execução do respectivo Plano de Negócios.

5.2.2. Serão avaliadas e classificadas as propostas com base nos critérios objetivos e pesos e quantidades de pontos da seguinte tabela:

TABELA 1			
CRITÉRIOS, PESOS E PONTOS DE AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS:			
Coluna A	Coluna B	Coluna C	Coluna D
Critérios	Pontos	Peso	Total Parcial
1. Geração de Empregos Diretos nos primeiros três anos, contados do início das atividades		0,15	
2. Investimentos em Ativos Fixos nos primeiros três anos, contados do início das atividades (R\$)		0,15	



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



3. Investimentos na implantação da empresa (R\$)		0,15	
4. Valor do Capital Social da empresa (R\$)		0,15	
5. Área a ser construída até o início das atividades (m²)		0,10	
6. Início das edificações contado da data de assinatura do Contrato		0,10	
7. Movimentação Econômica Anual (Faturamento) nos primeiros três anos (R\$)		0,10	
8. Início das atividades contado da data de assinatura do Contrato		0,10	
Total Geral de peso e de pontos	-	1,00	

5.2.3. No julgamento das propostas pela Comissão Permanente de Licitações, cada item da Tabela 1 receberá uma pontuação de 10 (dez) a 100 (cem) pontos, de acordo com a Proposta Técnica apresentada, conforme descrição abaixo.

5.2.4. Após, a referida pontuação (Coluna B) será multiplicada pelo Peso correspondente (Coluna C) na Tabela 1 para a obtenção do Total Parcial.

5.2.5. A proposta vencedora será a que apresentar a maior soma dos oito critérios constantes da referida proposta (Coluna D).

5.2.6. Geração de empregos diretos nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades:

TABELA 2		
	Empregos Diretos	Pontuação
A	De 01 a 10	10 pontos
B	De 11 a 20	20 pontos
C	De 21 a 30	30 pontos
D	De 31 a 40	40 pontos
E	De 41 a 50	50 pontos
F	De 51 a 60	60 pontos
G	De 61 a 70	70 pontos
H	De 71 a 80	80 pontos
I	De 81 a 90	90 pontos
J	Acima de 90	100 pontos

5.2.7. Investimentos em Ativos Fixos nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades (R\$):



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



TABELA 3		
	Investimentos em Ativos Fixos	Pontuação
A	De R\$ 120.000,01 a R\$ 180.000,00	10 pontos
B	De R\$ 180.000,01 a R\$ 240.000,00	20 pontos
C	De R\$ 240.000,01 a R\$ 300.000,00	30 pontos
D	De R\$ 300.000,01 a R\$ 420.000,00	40 pontos
E	De R\$ 420.000,01 a R\$ 540.000,00	50 pontos
F	De R\$ 540.000,01 a R\$ 660.000,00	60 pontos
G	De R\$ 660.000,01 a R\$ 900.000,00	70 pontos
H	De R\$ 900.000,01 a R\$ 1.140.000,00	80 pontos
I	De R\$ 1.440.000,01 a R\$ 1.380.000,00	90 pontos
J	Acima de R\$ 1.380.000,00	100 pontos

5.2.8. Investimentos na implantação do empreendimento no referido terreno (R\$):

TABELA 4		
	Investimentos na Implantação da Empresa	Pontuação
A	De R\$ 120.000,00 a R\$ 180.000,00	10 pontos
B	De R\$ 180.000,01 a R\$ 240.000,00	20 pontos
C	De R\$ 240.000,01 a R\$ 300.000,00	30 pontos
D	De R\$ 300.000,01 a R\$ 420.000,00	40 pontos
E	De R\$ 420.000,01 a R\$ 540.000,00	50 pontos
F	De R\$ 540.000,01 a R\$ 660.000,00	60 pontos
G	De R\$ 660.000,01 a R\$ 900.000,00	70 pontos
H	De R\$ 900.000,01 a R\$ 1.140.000,00	80 pontos
I	De R\$ 1.140.000,01 a R\$ 1.380.000,00	90 pontos
J	Acima de R\$ 1.380.000,00	100 pontos

5.2.9. Valor do Capital Social da empresa devidamente comprovado (R\$):



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



TABELA 5		
	Valor do Capital Social	Pontuação
A	De R\$ 10.000 a R\$ 50.000,00	10 pontos
B	De R\$ 50.000,01 a R\$ 100.000,00	20 pontos
C	De R\$ 100.000,01 a R\$ 150.000,00	30 pontos
D	De R\$ 150.000,01 a R\$ 250.000,00	40 pontos
E	De R\$ 250.000,01 a R\$ 350.000,00	50 pontos
F	De R\$ 350.000,01 a R\$ 450.000,00	60 pontos
G	De R\$ 450.000,01 a R\$ 650.000,00	70 pontos
H	De R\$ 650.000,01 a R\$ 850.000,00	80 pontos
I	De R\$ 850.000,01 a R\$ 1.050.000,00	90 pontos
J	Acima de R\$ 1.050.000,00	100 pontos

5.2.10. Área do empreendimento a ser construído até o início das atividades (m²):

TABELA 6		
	Área do Empreendimento	Pontuação
A	De 100,00 a 300,00m²	10 pontos
B	De 300,01 a 500,00m²	20 pontos
C	De 500,01 a 700,00m²	30 pontos
D	De 700,01 a 900,00m²	40 pontos
E	De 900,01 a 1.200,00m²	50 pontos
F	De 1.200,01 a 1.500,00m²	60 pontos
G	De 1.500,01 a 2.000,00m²	70 pontos
H	De 2.000,01 a 2.500,00m²	80 pontos
I	De 2.500,01 a 3.250,00m²	90 pontos
J	De 3.250,01 a 4.200,00m²	100 pontos

5.2.11. Prazo para início das edificações contado da data de assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso:

TABELA 7		
	Prazo	Pontuação
A	91 a 120 dias	10 pontos
B	61 a 90 dias	50 pontos
C	31 a 60 dias	75 pontos
D	Até 30 dias	100 pontos



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISCONDE DO RIO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS



5.2.12. Movimentação Econômica Anual (Faturamento) nos primeiros 03 (três) anos, contados do início das atividades (R\$):

TABELA 8		
	Média dos três primeiros anos (em R\$)	Pontuação
A	De 60.000,00 a 120.000,00	10 pontos
B	De 120.000,01 a 240.000,00	20 pontos
C	De 240.000,01 a 360.000,00	30 pontos
D	De 360.000,01 a 1.200.000,00	40 pontos
E	De 1.200.000,01 a 2.400.000,00	50 pontos
F	De 2.400.000,01 a 3.600.000,00	60 pontos
G	De 3.600.000,01 a 4.800.000,00	70 pontos
H	De 4.800.000,01 a 24.000.000,00	80 pontos
I	De 24.000.000,01 a 48.000.000,00	90 pontos
J	Acima de 48.000.000,00	100 pontos

5.2.13. Prazo para o início das atividades contado da data de assinatura do Contrato de concessão de direito real de uso gratuito:

TABELA 9		
	Prazo	Pontuação
A	Acima de 24 meses	20 pontos
B	De 21 a 24 meses	40 pontos
C	De 17 a 20 meses	60 pontos
D	De 13 a 16 meses	80 pontos
E	Até 12 meses	100 pontos

5.2.14. Em caso de empate nas propostas técnicas, o desempate será feito da forma descrita abaixo:

1º critério: Será vencedora a licitante que apresentar em sua proposta técnica, o maior número de empregos diretos.

Persistindo o empate:

2º critério: maior valor de investimentos em Ativos Fixos apresentado na sua proposta.

Persistindo o empate:

3º critério: realização de sorteio público, conforme disposto na Lei 14.133/21 e alterações posteriores.

5.3. Ao final dos eventuais desempates/sorteios restando terrenos vagos e desde que haja licitantes, não selecionados anteriormente e que cumpram **todos** os requisitos de habilitação, interessados:

5.3.1. Poderá ser apresentado novo croqui e alterações que se fizerem necessárias, no prazo de até 10 (dez) dias, adequado ao terreno diverso do pretendido inicialmente.

5.3.2. Esta classificação seguirá as mesmas regras deste certame.

5.4. A cessionária deverá comprovar a inscrição da sua atividade econômica em ramo **INDUSTRIAL** e/ou **DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS**, através do registro no **Cadastro Nacional de Atividades Econômicas** –



CNAE.

5.2.3. Por fim, deverá ser exigida visita técnica das empresas interessadas, para conhecimento das características e condições dos imóveis a serem cedidos.

6 – ESTIMATIVA DE VALOR

6.1. A concessão em si não onerará o município, não sendo possível apontar uma estimativa de valor da contratação.

6.2. As estimativas de geração e emprego e renda com a cessão serão analisadas quando da apresentação dos Planos de Negócio no processo licitatório.

7 – DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

7.1A concessão do direito real de uso dos imóveis atende à solução como um todo por possibilitar o desenvolvimento socioeconômico do Município de Visconde do Rio Branco, a partir da geração de empregos à população do Município, dando fim social aos imóveis e atendendo ao interesse público envolvido. Ainda, pela forma não onerosa, a concessão permitirá uma maior atração de empresas interessadas e maior empenho na construção do empreendimento e demais custos. Junto dela, visando estimular também o engajamento do plano de negócios, a possibilidade de aquisição definitiva do imóvel à cessionária, com fundamento no §1º Art. 5º da Lei Municipal 1.610 de 07 de março de 2022, desde que cumpridos os requisitos legais, contribuirá com a conclusão do Plano de Negócios e consequente geração de desenvolvimento socioeconômico.

8 – DO PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

8.1. A concessão será feita em 2 lotes, composto pelas 12(doze) áreas. Justificamos o agrupamento das áreas em 2 lotes pela vantajosidade de se fazer a concessão composta por itens, devidamente separados por localidades (*Colônia e Distrito Industrial IV*) para simplificar ao máximo o entendimento do edital e demais documentos. Também com o intuito de garantir a ampla concorrência e viabilizar o desenvolvimento de Plano de Negócios de maior impacto na economia da cidade, por diversas empresas.

9 – DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

9.1 Pretende-se com a presente concessão alcançar a necessidade da Administração, de modo a promover o desenvolvimento socioeconômico local, com a geração de empregos diretos, através da execução de Plano de Negócios pela cessionária.

9.2. Em termos de economicidade e melhor aproveitamento, a execução do objeto trará a solução descrita de modo a aproveitar integralmente a potencialidade socioeconômica dos imóveis aqui citados.

10 – PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

10.1 De modo a resguardar a efetiva execução do objeto e, consequentemente, suprir a necessidade apresentada, tem-se a nomeação da equipe de Fiscais de Contrato pela Portaria n.º 013 de 07 de fevereiro de 2024, sendo que, nesta contratação, atuarão dos seguintes agentes:

Gestor: William de Freitas Carlos – Secretário Municipal de Obras e Mobilidade Urbana Fiscal: Luiz Venuto Mantovani- matrícula 3794 e Eduardo Martins Prata- matrícula 8977

10.2. Não obstante, caso necessário, os agentes públicos envolvidos na contratação poderão solicitar a setores específicos pareceres técnicos para auxílio na contratação.

11 – DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

11.1 Não se faz necessária a realização de contratações correlatas, de modo a viabilizar o alcance da necessidade apresentada.



12 – DOS POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE

12.1. A identificação dos impactos ambientais decorrentes desta concessão dependerão diretamente da natureza da atividade industrial e/ou de prestação de serviços que será desenvolvida no local.

12.2. Dado o apontamento acima, deverá ser imputado à cessionária o obrigatório cumprimento de normas ambientais, que serão fiscalizadas juntos aos órgãos competentes, podendo, sobretudo, ser acionada a Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente para acompanhamento da execução do Plano de Negócios.

12.3. Quanto à sustentabilidade, frisamos que a própria concessão é promotora de sustentabilidade, numa ampla perspectiva. A geração de empregos, diretos e indiretos, o impacto socioeconômico, a arrecadação de tributos, dentre outros elementos que circundam o procedimento, contribuirão para o desenvolvimento sustentável do município.

12.4. Não obstante, ao longo da execução do Plano de Negócios, poderá ser fiscalizada a observância de fatores mais específicos de sustentabilidade, de acordo com a natureza da atividade industrial e/ou de prestação de serviços que será desenvolvida.

13 – DA CONCLUSÃO

13.1 Pelo exposto, conclui-se que a contratação a tal maneira se apresenta a mais adequada para o atendimento da necessidade apresentada, vez que irá promover o desenvolvimento socioeconômico do Município de Visconde do Rio Branco.

Visconde do Rio Branco, 29 de fevereiro de 2024.

William de Freitas Carlos
Secretário Municipal de Obras e Mobilidade Urbana



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5F53-5215-86A9-A475

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



WILLIAM DE FREITAS CARLOS (CPF 117.XXX.XXX-82) em 08/03/2024 13:56:51 (GMT-03:00)

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://viscondedoriobranco.1doc.com.br/verificacao/5F53-5215-86A9-A475>