



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **INTRODUÇÃO**

O presente documento caracteriza a fase de planejamento e tem como objetivo principal estudar detalhadamente a necessidade e identificar no mercado a melhor solução para supri-la, em observância às normas vigentes e aos princípios que regem a Administração Pública.

### **1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE**

A criação do Parque Industrial “Irmãos Moura”, instituído pela Lei Municipal nº 1.888, de 13 de junho de 2023, no município de Abadia dos Dourados/MG, representa um marco histórico para a política de desenvolvimento econômico local. Trata-se de iniciativa estratégica que materializa o papel do Poder Público na indução do crescimento produtivo, na diversificação da economia e na geração de oportunidades de trabalho e renda para a população.

Ao autorizar a doação com encargos de lotes industriais, o Município estabelece um modelo de política pública que alia gestão patrimonial eficiente com incentivo à iniciativa privada, garantindo impactos sociais e econômicos de médio e longo prazo. Não se trata apenas de transferir bens do patrimônio público, mas sim de utilizá-los como instrumentos de transformação, convertendo áreas urbanas planejadas em centros de dinamização econômica.

O processo de doação por encargos, previsto no art. 94, §4º da Lei Orgânica Municipal, artigo 5º da Lei Municipal nº 1.888 e no art. 76, §6º da Lei Federal nº 14.133/2021, fundamenta-se na legalidade estrita, mas também se ancora em princípios constitucionais caros à Administração Pública, como:

- Função social da propriedade pública (art. 5º, XXIII, CF/88);
- Interesse público e desenvolvimento nacional sustentável (art. 170, CF/88);
- Promoção da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF/88);
- Eficiência e transparência na gestão administrativa (art. 37, caput, CF/88).

A seguir, expõem-se as principais necessidades a serem atendidas e suas respectivas justificativas.

#### **a) Estímulo à Geração de Empregos**

Uma das demandas sociais do município é a criação de postos de trabalho formais, capazes de absorver a mão de obra local. A instalação de empresas em lotes industriais doados com encargos gera empregos diretos, vinculados à produção, e empregos indiretos, relacionados a logística, serviços e comércio. Isso contribui para reduzir o desemprego, fixar trabalhadores no território municipal e fortalecer o sentimento de pertencimento à comunidade. Tal medida materializa o direito social ao trabalho (art. 6º da CF/88), além de contribuir para a inclusão social e redução das desigualdades.

#### **b) Fomento à Economia Local**

A atividade empresarial, sobretudo em áreas industriais planejadas, tem efeito multiplicador. O impacto da instalação de indústrias não se restringe às plantas fabris, mas se irradia para diversos setores: transporte, serviços técnicos, comércio varejista, alimentação e até agricultura familiar. Esse dinamismo econômico estimula a circulação de riquezas, amplia o poder aquisitivo da população e fortalece a rede empresarial local. Sob a ótica legal, concretiza o princípio do desenvolvimento econômico (art. 170 da CF/88), que estabelece a valorização da livre iniciativa e do trabalho como fundamentos da ordem econômica.

#### **c) Atração de Investimentos Privados**

A doação de lotes industriais com encargos é instrumento eficaz de atração de capital externo. Empresas de pequeno, médio e grande porte, ao receberem incentivos fundiários, encontram condições mais favoráveis para instalar e expandir suas atividades. Essa política pública aumenta a competitividade de Abadia dos Dourados em relação a municípios vizinhos, posicionando-o como polo regional de empreendimentos industriais. Além disso, o interesse público justificado legitima o procedimento de concorrência, garantindo segurança jurídica e isonomia entre os participantes.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

d) **Desenvolvimento da Infraestrutura Urbana e Regional**

A implantação de novas empresas demanda investimentos em infraestrutura: vias de acesso, rede de energia elétrica, saneamento, telecomunicações e transporte. Essas melhorias transcendem o setor produtivo e beneficiam toda a coletividade, fortalecendo o planejamento urbano e rural do município. Assim, o Parque Industrial atua como indutor de modernização da infraestrutura local, em consonância com o art. 182 da Constituição Federal, que prevê a política urbana como meio de garantir o desenvolvimento sustentável das cidades.

e) **Inovação e Transferência de Tecnologia**

A chegada de novos empreendimentos traz inovação, conhecimento técnico e possibilidade de cooperação com instituições de ensino e pesquisa. Isso permite o fortalecimento de parcerias estratégicas, a capacitação profissional da juventude local e a modernização dos processos produtivos. Com isso, o município se insere em um ciclo virtuoso de inovação e desenvolvimento científico-tecnológico, atendendo ao mandamento do art. 218 da CF/88, que determina incentivo estatal à inovação e à pesquisa.

f) **Incremento da Receita Fiscal Municipal**

Embora os lotes sejam doados, o retorno financeiro ao município ocorre a médio e longo prazo, por meio da arrecadação de tributos:

- Municipais: IPTU, ISS, ITBI, taxas de licenciamento;
- Estaduais: ICMS decorrente da circulação de mercadorias;
- Federais: contribuições sobre folha de pagamento e demais tributos incidentes.

Esse acréscimo na receita tributária fortalece a capacidade do Município de investir em saúde, educação, assistência social e infraestrutura, consolidando a função redistributiva do Estado.

g) **Função Social da Propriedade e Interesse Público**

Os bens imóveis públicos devem atender ao princípio da função social da propriedade. Mantê-los improdutivos ou subutilizados não satisfaz o interesse coletivo. A doação com encargos, ao contrário, transforma um ativo público em instrumento de desenvolvimento social e econômico.

A previsão legal da cláusula de reversão garante que, caso os encargos não sejam cumpridos, o bem retorne automaticamente ao patrimônio municipal, resguardando os interesses da coletividade.

A doação com encargos dos lotes integrantes do Parque Industrial “Irmãos Moura” é medida legal, legítima e necessária, plenamente amparada pela legislação vigente e pelos princípios constitucionais que regem a Administração Pública.

De forma integrada, espera-se que a política de doação com encargos de lotes do Parque Industrial “Irmãos Moura” resulte em:

- Redução do desemprego e aumento da renda local;
- Maior dinamismo econômico e circulação de riquezas;
- Diversificação da base produtiva municipal;
- Melhoria da infraestrutura urbana e regional;
- Fortalecimento da inovação tecnológica e da educação profissional;
- Incremento da arrecadação tributária;
- Garantia do uso socialmente adequado do patrimônio público.

## **2 – PREVISÃO NO PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAL**

O objeto da contratação não está previsto no Plano Anual de Contratações (PAC), pois não foi elaborado o planejamento de compras para o ano de 2026.

## **3 – REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

Poderão participar desta licitação pessoas jurídicas regularmente estabelecidas no País e que satisfaçam as condições do Edital e seus Anexos, na forma da Lei Municipal n.º 1.888/2023.

Não será permitida a participação direta ou indiretamente na presente licitação das empresas interessadas:

- ✓ Enquadradas nas disposições no artigo \_\_\_ da Lei Federal nº 14.133/21 e suas alterações posteriores;
- ✓ Proibidas de participar de licitações e celebrar contratos administrativos, na forma da legislação vigente;
- ✓ Que encontrem sob falência, dissolução, recuperação judicial ou extrajudicial, exceto empresas com plano de recuperação acolhido judicialmente, e empresas em recuperação extrajudicial, com plano de recuperação homologado judicialmente;

Não será admitida a participação nesta licitação, direta ou indiretamente, de parlamentares do Município de Abadia dos Dourados, nem de pessoas jurídicas dos quais estes participem, seja a que título for.

A participação nesta licitação importa ao licitante o conhecimento de todas as condições estabelecidas no presente Edital, bem como a observância dos regulamentos, normas administrativas e técnicas aplicáveis.

Para participar da concorrência eletrônica, o licitante deverá estar credenciado no sistema “CONCORRÊNCIA ELETRÔNICA” através do site <https://licitanet.com.br/>. As instruções para o credenciamento podem ser acessadas no seguinte sítio eletrônico <https://licitanet.com.br/> ou solicitadas por meio do seguinte endereço de email: [contato@licitanet.com.br](mailto:contato@licitanet.com.br) / [forneecedor@licitanet.com.br](mailto:forneecedor@licitanet.com.br).

Os licitantes encaminharão, exclusivamente por meio do sistema (<https://licitanet.com.br/>), sua proposta mediante o preenchimento, no sistema eletrônico, indicando a pontuação auferida na proposta levando em consideração os pontos conforme anexo III DO EDITAL E ITEM 4.7 DESTE DOCUMENTO, devidamente acompanhados do projeto detalhado de todos os setores da Proponente, com a **DESCRIÇÃO DETALHADA DO OBJETO OFERTADO**, até o horário limite de início da Sessão Pública, horário de Brasília, exclusivamente por meio do Sistema Eletrônico, quando, então, encerrar-se-á, automaticamente, a etapa de envio dessa documentação.

A proponente concorrerá apenas com sua proposta inicial não sendo possível a alteração após início da sessão pública. Não haverá disputa de lances.

### **3.1 Da aceitabilidade da proposta**

Após análise das propostas, o agente de contratação e equipe de apoio examinará as propostas classificadas em primeiro lugar quanto à adequação ao objeto e à compatibilidade.

Na hipótese de necessidade de suspensão da sessão pública para a realização de diligências, com vistas ao saneamento das propostas, a sessão pública somente poderá ser reiniciada mediante aviso prévio no sistema com, no mínimo, vinte e quatro horas de antecedência, e a ocorrência será registrada em ata;

O Agente de contratação poderá convocar o licitante para enviar documento digital complementar, por meio de funcionalidade disponível no sistema, no prazo de 02 (duas) horas, sob pena de não aceitação da proposta.

O prazo estabelecido poderá ser prorrogado pelo Agente de contratação por solicitação fundamentada feita no chat pelo licitante, formulada antes de findo o prazo, e formalmente aceita pelo Agente de contratação.

Se a proposta ou lance vencedor for desclassificado, o Agente de contratação examinará a proposta ou lance subsequente, e, assim sucessivamente, na ordem de classificação.

Havendo necessidade, o Agente de contratação suspenderá a sessão, informando no “chat” a nova data e horário para a sua continuidade.

Encerrada a análise quanto à aceitação da proposta, o agente de contratação verificará a habilitação do licitante.

### **3.2 Dos documentos de habilitação**

3.2.1 Como condição prévia ao exame da documentação de habilitação do licitante detentor da proposta classificada em primeiro lugar, o agente de Contratação verificará o eventual descumprimento das condições de participação, especialmente quanto à existência de sanção que impeça a participação no certame ou a futura



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

contratação, mediante a consulta aos seguintes cadastros:

- Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União(<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/ceis>);

- Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União (<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>)

Caso não seja possível a consulta nos cadastros acima, a consulta poderá ser substituída pela certidão Consolidada Jurídica (<https://certidoes-apf.apps.tcu.gov.br/>) e Certidão Negativa de Inidoneos e inhabilitados dos sóciosmajoritários(<https://contas.tcu.gov.br/ords/f?p=704144:3:6596180056520::NO:3,4,6::>)

3.2.2. A consulta aos cadastros será realizada em nome da empresa licitante e também de seu sócio majoritário, por força do artigo 12 da Lei nº 8.429, de 1992, que prevê, dentre as sanções impostas ao responsável pela prática de ato de improbidade administrativa, a proibição de contratar com o Poder Público, inclusive por intermédio de pessoa jurídica da qual seja sócio majoritário.

3.2.3. Caso conste na Consulta de Situação do Fornecedor a existência de Ocorrências Impeditivas Indiretas, o gestor diligenciará para verificar se houve fraude por parte das empresas apontadas no Relatório de Ocorrências Impeditivas Indiretas.

3.2.4. A tentativa de burla será verificada por meio dos vínculos societários, linhas de fornecimento similares, dentre outros.

3.2.5. Constatada a existência de sanção, o agente de Contratação reputará o licitante inhabilitado, por falta de condição de participação.

3.2.6. Quando permitida a participação de empresas estrangeiras que não funcionem no País, as exigências de habilitação serão atendidas mediante documentos equivalentes, inicialmente apresentados em tradução livre.

3.2.7. Na hipótese de o licitante vencedor ser empresa estrangeira que não funcione no País, para fins de assinatura do contrato ou da ata de registro de preços, os documentos exigidos para a habilitação serão traduzidos por tradutor juramentado no País e apostilados nos termos do disposto no Decreto nº 8.660, de 29 de janeiro de 2016, ou de outro que venha a substituí-lo, ou consularizados pelos respectivos consulados ou embaixadas.

3.2.8. Somente haverá a necessidade de comprovação do preenchimento de requisitos mediante apresentação dos documentos originais não-digitais quando houver dúvida em relação à integridade do documento digital.

3.2.9. Não serão aceitos documentos de habilitação com indicação de CNPJ/CPF diferentes, salvo aqueles legalmente permitidos.

3.2.9.1. Se o licitante for a matriz, todos os documentos deverão estar em nome da matriz, e se o licitante for a filial, todos os documentos deverão estar em nome da filial, exceto aqueles documentos que, pela própria natureza, comprovadamente, forem emitidos somente em nome da matriz.

3.2.10. Serão aceitos registros de CNPJ de licitante matriz e filial com diferenças denúmeros de documentos pertinentes à Certidão Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil ou pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, por constar no próprio documento que é válido para matriz e filiais, bem assim quanto ao Certificado de Regularidade do FGTS, quando o licitante tenha o recolhimento dos encargos centralizado, devendo, desta forma, apresentar o documento comprobatório de autorização para a centralização.

3.2.11. Os documentos relativos à habilitação somente serão exigidos em momento posterior ao julgamento das propostas, e apenas do licitante mais bem classificado. Os documentos exigidos para habilitação serão enviados por meio do sistema, no prazo de 02 (DUAS HORAS), contado da solicitação do agente de Contratação.

O prazo de envio da documentação poderá ser dilatado a critério do agente de contratação.

O(s) licitante(s) classificado(s) em 1º lugar deverá(ão) encaminhar, nos termos deste Edital, a documentação relacionada nos itens a seguir, para fins de habilitação:

## **3.3 Habilitação jurídica**



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

3.3.1 Empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede;

3.3.2 Microempreendedor Individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio <https://www.gov.br/empresas-e-negocios/pt-br/empreendedor>;

3.3.3 Sociedade empresária, sociedade limitada unipessoal – SLU ou sociedade identificada como empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: inscrição do ato constitutivo, estatuto ou contrato social no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

3.3.4 Sociedade empresária estrangeira: portaria de autorização de funcionamento no Brasil, publicada no Diário Oficial da União e arquivada na Junta Comercial da unidade federativa onde se localizar a filial, agência, sucursal ou estabelecimento, a qual será considerada como sua sede, conforme Instrução Normativa DREI/ME nº 77, de 18 de março de 2020.

3.3.5 Sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil de Pessoas Jurídicas do local de sua sede, acompanhada de documento comprobatório de seus administradores;

3.3.6 Filial, sucursal ou agência de sociedade simples ou empresária: inscrição do ato constitutivo da filial, sucursal ou agência da sociedade simples ou empresária, respectivamente, no Registro Civil das Pessoas Jurídicas ou no Registro Público de Empresas Mercantis onde opera, com averbação no Registro onde tem sede a matriz

3.3.7 Sociedade cooperativa: ata de fundação e estatuto social, com a ata da assembleia que o aprovou, devidamente arquivado na Junta Comercial ou inscrito no Registro Civil das Pessoas Jurídicas da respectiva sede, além do registro de que trata o art. 107 da Lei nº 5.764, de 16 de dezembro 1971.

3.3.8 Os documentos apresentados deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

3.3.9 Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ou no Cadastro de Pessoas Físicas, conforme o caso;

### **3.4 Regularidade fiscal**

3.4.1 Prova de regularidade fiscal perante a Fazenda Nacional, mediante apresentação de certidão expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), referente a todos os créditos tributários federais e à Dívida Ativa da União (DAU) por elas administrados, inclusive aqueles relativos à Seguridade Social, nos termos da Portaria Conjunta nº 1.751, de 02 de outubro de 2014, do Secretário da Receita Federal do Brasil e da Procuradora-Geral da Fazenda Nacional.

3.4.2 Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

3.4.3 Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943;

3.4.4 Prova de inscrição no cadastro de contribuintes Municipal relativo ao domicílio ou sede do fornecedor, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;

3.4.5. Prova de regularidade com a Fazenda Municipal do domicílio ou sede do fornecedor, relativa à atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

3.4.6 Prova de regularidade com a Fazenda Estadual, relativa a atividade em cujo exercício contrata ou concorre;

3.4.7 Caso o fornecedor seja considerado isento dos tributos relacionados ao objeto contratual, deverá comprovar tal condição mediante a apresentação de declaração da Fazenda respectiva do seu domicílio ou sede, ou outra equivalente, na forma da lei.

3.4.8 O fornecedor enquadrado como microempreendedor individual que pretenda auferir os benefícios do tratamento diferenciado previstos na Lei Complementar n. 123, de 2006, estará dispensado da prova de inscrição nos cadastros de contribuintes estadual e municipal.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

## **3.5 Qualificação econômico-financeira:**

3.5.1 .Certidão Negativa de Falências e recuperações judiciais expedida no local da sede do licitante; no caso de não constar na certidão o seu prazo de validade, a mesma deverá ter sido emitida há menos de 60 (sessenta) dias da data de abertura da sessão.

## **3.6 Outras comprovações**

**3.6.1. DECLARAÇÃO UNIFICADA** conforme modelo que constará como Anexo II do Edital;

3.6.2. **Plano de trabalho** indicando a atividade principal da proponente, detalhando os seus objetivos e estimativa de crescimento, bem como cronograma apontando as datas de cada etapa a ser cumprida nos três primeiros anos.

4.6.2.1. **O Plano de trabalho deverá ser desenvolvido pela proponente, constando as fases do empreendimento, devendo o mesmo estar de acordo com o modelo de proposta e Termo de Referência.**

## **3.7 Da proposta técnica**

### **3.7.1 Caracterização da proponente**

Razão Social:

Nome Fantasia:

Data da constituição: CNPJ/MF:

Inscrição Estadual: Forma Jurídica: Endereço:

Cidade:

Telefone:

E-mail:

Nome do Representante Legal:

RG:

CPF:

Endereço:

Capital social (R\$)

Objeto Social:

### **3.7.2 Dados para avaliação da proposta técnica da proponente**

- **Geração de empregos diretos;**
- **Investimentos em reais** até o início das atividades;
- **Área** em metros quadrados do empreendimento;
- **Início das edificações** (data prevista);
- **Início das atividades empresariais** (data prevista).

#### **3.7.2.1 Orientação quanto ao preenchimento da pontuação pela licitante**

Ressalta-se que os valores de pontuação atribuídos a cada critério técnico deverão ser **indicados pela própria licitante no momento da elaboração e envio de sua proposta**, por meio do sistema eletrônico.

A proponente deverá:

- Avaliar sua proposta conforme os parâmetros e faixas de pontuação estabelecidos no edital e no item 3.12.1 deste documento;
- Indicar, de forma expressa, a pontuação correspondente a cada critério (empregos, investimentos, área construída, prazos, entre outros);
- Apresentar, obrigatoriamente, a documentação comprobatória e o projeto detalhado que justifiquem os pontos informados.

A pontuação declarada pela licitante terá caráter **preliminar e autodeclaratório**, sendo posteriormente:

- **Analisada e validada** pelo Agente de Contratação e equipe de apoio;





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

- **Confirmada, ajustada ou desclassificada**, caso não esteja devidamente comprovada ou esteja em desacordo com os critérios do edital.

Assim, a responsabilidade pela correta atribuição da pontuação e pela veracidade das informações apresentadas é integralmente da licitante, não sendo admitidas alterações após o envio da proposta no sistema eletrônico.

### **3.7.3 Documentos de comprovação**

- Projeto detalhado de todos os setores da empresa, contendo vagas de emprego necessárias para o seu funcionamento assinado pelo responsável legal da licitante;
- Termo de compromisso assinado pelo responsável legal da licitante declarando o valor dos investimentos em ativos fixos a serem incorporados ao patrimônio da proponente até o início das atividades no Município de Abadia dos Dourados;
- Termo de compromisso assinado pelo responsável legal da licitante declarando a área a ser construída em metros quadrados a ser edificada no Município de Abadia dos Dourados, acompanhado de projeto arquitetônico ou estrutural;
- Declaração pelo responsável legal da licitante, afirmando a data em que irá, efetivamente, iniciar as edificações relativas ao seu empreendimento, no Município de Abadia dos Dourados – MG;
- Declaração assinada pelo responsável legal da licitante, contendo a data em que irá efetivamente iniciar as atividades relativas ao seu empreendimento no Município de Abadia dos Dourados - MG, fundamentada no cronograma físico das obras referentes as edificações necessárias ao funcionamento da Proponente.

### **3.7.4 Declaração de Interesse**

- Indicação do **nível e lote** de interesse (Nível I ou II);
- Confirmação de conhecimento do terreno e compromisso de cumprimento integral da proposta técnica.

### **3.8 Sustentabilidade**

A contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade adequadas ao objeto, devendo ser observadas, ainda, o disposto no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, no que for aplicável.

### **3.9 Subcontratação**

Não é admitida a subcontratação do objeto contratual.

### **3.10 Garantia da contratação**

Não haverá exigência da garantia da contratação dos artigos 96 e seguintes da Lei nº 14.133, de 2021.

### **3.11 Vistoria**

A avaliação prévia do local de execução dos serviços é imprescindível para o conhecimento pleno das condições e peculiaridades do objeto a ser contratado, sendo assegurado ao interessado o direito de realização de vistoria prévia, acompanhado por servidor designado para esse fim.

Neste caso, Os licitantes deverão efetuar visita aos locais, a fim de tomarem conhecimento das condições dos locais para o cumprimento das obrigações objeto desta Doação com Encargos.

A visita técnica deverá ser agendada, devendo ser realizada até o último dia útil anterior à data fixada para a sessão pública da presente concorrência eletrônica.

As visitas deverão ser agendadas pelo Fone: (34) 3847- 1663, das 12:00 as 17:30, no setor de Licitação e será realizada pelo Engenheiro da Prefeitura de Abadia dos Dourados-MG. Ponto de encontro: setor de Licitação.

A Visita Técnica deverá ser realizada por representante devidamente credenciado pelo interessado, portando cópia do respectivo documento de identificação.

Será emitido Atestado de comparecimento à visita técnica pelo(a) Agente de Contratação e/ou equipe de apoio, que deverá ser juntado ao envelope de habilitação.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

Em caso de não comparecimento do representante da empresa na visita técnica, se torna documento necessário, declaração formal assinada pelo representante legal, sob as penalidades da lei, que tem pleno conhecimento das condições e peculiaridades inerentes à natureza dos lotes, que assume total responsabilidade por esse fato e que não utilizará deste para quaisquer questionamentos futuros que ensejem avenças técnicas com o Município de Abadia dos Dourados/MG (que deverá compor os documentos de habilitação);

### **3.12 DA AVALIAÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DAS PROPOSTAS TÉCNICAS**

3.12.1 Serão avaliadas e classificadas as propostas técnicas com base nos critérios, pesos e quantidades de pontos da seguinte tabela:

CRITÉRIOS	PONTOS	PESO	TOTAL
1. GERAÇÃO DE EMPREGOS DIRETOS		0,30	
2. INVESTIMENTOS EM REAIS (ATIVOS FIXOS)		0,20	
3. ÁREA CONSTRUÍDA EM M²		0,20	
4. INÍCIO DAS EDIFICAÇÕES		0,15	
5. INÍCIO DAS ATIVIDADES		0,15	
PONTUAÇÃO FINAL		1,00	

No julgamento das propostas técnicas cada item da tabela receberá uma pontuação de 10 (dez) a 100 (cem), conforme descrito abaixo:

○ **GERAÇÃO DE EMPREGOS DIRETOS** nos primeiros três anos, contados do início das atividades, devidamente **comprovados através de projeto detalhado** de todos os setores da proponente, contendo as vagas de emprego necessárias para o seu funcionamento, anexo à proposta técnica:

A	De 1 a 03	30,0 pontos
B	De 04 a 06	50,0 pontos
C	De 07 a 09	70,0 pontos
D	De 10 a 15	90,0 pontos
E	Acima de 16	100,0 pontos

○ **INVESTIMENTOS EM REAIS** (ativos fixos) até a conclusão do projeto estrutural, devidamente **comprovados através de termo de compromisso, com firma reconhecida em cartório**, assinado pelo responsável legal da proponente, no qual deverá estar declarado o valor em ativos fixos a serem incorporados ao patrimônio da proponente até o início das atividades no Município de Abadia dos Dourados - MG, contabilizando máquinas e equipamentos indispensáveis a atividade empresarial, anexo a proposta técnica:

A	De R\$ 50.000,00 a R\$ 100.000,00	20,0 pontos
B	De R\$ 100.001,00 a R\$ 120.000,00	40,0 pontos
C	De R\$ 120.001,00 a R\$ 150.000,00	60,0 pontos
D	De R\$ 150.001,00 a R\$ 180.000,00	80,0 pontos
E	De R\$ 180.001,00 a R\$ 200.000,00	90,0





## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

		pontos
F	Acima de R\$ 200.001,00	100,0 pontos

○ **ÁREA EM METROS QUADRADOS** do empreendimento a ser construído, até o início das atividades, devidamente **comprovados através de termo de compromisso, com firma reconhecida em cartório**, assinado pelo responsável legal da licitante, no qual deverá estar declarada a área em metros quadrados a ser edificada até o início das atividades, acompanhado de Projeto Arquitetônico ou Estrutural assinado por profissional técnico credenciado, acompanhado de ART, anexo à proposta técnica:

	De 125 a 200 m <sup>2</sup>	10,0 pontos
	De 201 a 240 m <sup>2</sup>	20,0 pontos
	De 241 a 280 m <sup>2</sup>	30,0 pontos
	De 281 a 300 m <sup>2</sup>	40,0 pontos
	De 301 a 400 m <sup>2</sup>	50,0 pontos
	De 401 a 500 m <sup>2</sup>	60,0 pontos
	De 501 a 600 m <sup>2</sup>	70,0 pontos
	De 601 a 700 m <sup>2</sup>	80,0 pontos
	Acima 701 m <sup>2</sup>	100,0 pontos

○ **INÍCIO DAS EDIFICAÇÕES** (contados da data de assinatura do termo de doação com encargos), devidamente **comprovado através de declaração, com firma reconhecida em cartório**, assinada pelo responsável legal da licitante, afirmando a data em que irá, efetivamente, iniciar as edificações relativas ao seu empreendimento no Município de Abadia dos Dourados, contabilizando a contratação de profissional para a elaboração do Projeto de Execução das obras, anexo à proposta técnica:

A	Acima de 300 dias	10,0 pontos
B	De 271 a 300 dias	20,0 pontos
C	De 241 a 270 dias	30,0 pontos
D	De 211 a 240 dias	40,0 pontos
E	De 181 a 210 dias	50,0 pontos
F	De 151 a 180 dias	60,0 pontos
G	De 121 a 150 dias	70,0 pontos
H	De 91 a 120 dias	80,0 pontos



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

I	De 61 a 90 dias	90,0 pontos
J	Até 60 dias	100,0 pontos

○ **INÍCIO DAS ATIVIDADES** (contados da data de assinatura do termo de concessão com direito realde uso com encargos), devidamente **comprovado através de declaração, com firma reconhecida em cartório**, assinada pelo responsável legal da proponente, contendo a data em que irá efetivamente iniciar as atividades relativas ao seu empreendimento, no Município de Abadia dos Dourados, fundamentada no cronograma físico das obras referentes às edificações necessárias ao seu funcionamento, em consonância com o plano de tralho, anexo a proposta técnica:

A	Acima 3 meses e 1 dia	25,0 pontos
B	De 2 meses e 1 dia a 3 meses	50,0 pontos
C	De 1 e 1 dia a 2 meses	75,0 pontos
D	De 1 a 30 dias	100 pontos

Os pontos atribuídos para cada critério serão, ao final, multiplicados pelo peso constante da tabela do Item 3.12.1. Será somado o total de todos os critérios para aferição da pontuação final de cada proponente.

Será considerada a melhor proposta aquela que obtiver a maior pontuação final no respectivo item.

As propostas deverão possuir consonância com as características do lote o qual se pretende, observando a distribuição dos lotes em: NÍVEL I ou NÍVEL II.

Os licitantes deverão indicar, qual nível desejam concorrer de acordo com as especificações dos lotes, não sendo admitido:

a. Apresentação de proposta para mais de um nível por CNPJ.

b. Apresentação de proposta para mais de um lote, ainda que dentro do mesmo nível, por CNPJ.

**C. Participação de empresa que já foi contemplada com lote no distrito industrial “Irmãos Moura”.**

A maior oferta dentro de cada NÍVEL terá a preferência na escolha do lote que o compõe e, assim, sucessivamente, seguindo a classificação obtida através do item 5.1 deste termo de referência, até que se esgote o número de imóveis disponíveis em cada nível.

Esgotados o número de lotes disponíveis não haverá formação de cadastro de espera para doações futuras, devendo, neste caso, ser realizado novo certame.

Não sendo todos os lotes que integram os níveis doados, deverá ser realizado novo certame licitatório para futura doação dos lotes restantes.

Não é admitida a mudança de nível após o início da sessão. A classificação dentro de determinado nível não permite postular lote que esteja enquadrado em nível diverso, ainda que este não tenha sido requerido por qualquer proponente.

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

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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

- 2º critério: realização de sorteio público.

### **4 – ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

Considerando o planejamento do Parque Industrial Irmãos Moura, localizado no Bairro Bela Vista do município de Abadia dos Dourados/MG e a necessidade de fomentar a atividade econômica local, estima-se que o presente processo licitatório envolverá a doação com encargos de 5 (cinco) lotes industriais, distribuídos em diferentes níveis de área e dimensões conforme tabela abaixo:

#### **NÍVEL I**

<b>LOTE 21</b>	<b>LOTE 21 – 385,05 m²</b> 18,09 metros pela frente confrontando com a Rua C 20,57 metros pela lateral direita confrontando com Lote 20 18,00 metros pelo fundo confrontando com Lote 18 22,22 metros pela lateral esquerda confrontando com Lote 22. <b>Avaliação:</b> R\$ 35.000,00
	<b>LOTE 22 – 414,71 m²</b> 18,09 metros pela frente confrontando com a Rua C 22,22 metros pela lateral direita confrontando com Lote 21 18,00 metros pelo fundo confrontando com Lote 17 23,86 metros pela lateral esquerda confrontando com Lote 23. <b>Avaliação:</b> R\$ 40.000,00
	<b>LOTE 23 – 418,91 m²</b> 17,08 metros pela frente confrontando com a Rua C 23,86 metros pela lateral direita confrontando com Lote 22 17,00 metros pelo fundo confrontando com Lote 16 25,42 metros pela lateral esquerda confrontando com Lote 24. <b>Avaliação:</b> R\$ 41.000,00
	<b>LOTE 24 – 446,10 m²</b> 15,10 metros pela frente confrontando com a Rua C 2,00 metros de quebraimento pela frente confrontando com a Rua C 25,42 metros pela lateral direita confrontando com Lote 23 17,00 metros pelo fundo confrontando com Lote 15 24,98 metros pela lateral esquerda confrontando com Rua A. <b>Avaliação:</b> R\$ 44.000,00

#### **NÍVEL II**

<b>LOTE 01</b>	<b>LOTE 01 – 587,64 m²</b> 14,85 metros pela frente confrontando com a Rua Joao Tomas Peres 40,00 metros pela lateral direita confrontando com Hélio Barbosa 14,54 metros pelo fundo confrontando com A.V. 02 40,00 metros pela lateral esquerda confrontando com Lote 02. <b>Avaliação:</b> R\$ 57.000,00
----------------	--

### **5. LEVANTAMENTO DE MERCADO**

A criação do Parque Industrial “Irmãos Moura”, no município de Abadia dos Dourados/MG, instituído pela Lei Municipal nº 1.888, de 13 de junho de 2023, representa um importante instrumento de política pública voltado ao



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

desenvolvimento econômico local, com o objetivo de viabilizar a instalação de micro, pequenas, médias e grandes empresas, incentivando a expansão das atividades produtivas e o fortalecimento da economia municipal.

Diante da necessidade de definir a forma mais adequada de destinação dos lotes integrantes do referido Parque Industrial, foi realizado levantamento de mercado com análise comparativa das alternativas juridicamente possíveis, considerando aspectos legais, econômicos, administrativos e estratégicos, à luz da Lei Municipal nº 1.888/2023, da Lei Orgânica Municipal e da Lei Federal nº 14.133/2021, especialmente o disposto no art. 76, §6º, inciso II. Nos termos do referido dispositivo legal, a doação com encargos deverá ser precedida de licitação, devendo constar obrigatoriamente do instrumento os encargos, os prazos para seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo a licitação dispensável apenas em situações excepcionais devidamente justificadas por interesse público.

A partir dessa premissa, foram analisadas as seguintes alternativas:

**a. Utilização Direta pelo Município**

A utilização dos lotes pelo próprio Município configura hipótese juridicamente possível, por se tratar de gestão patrimonial interna, não exigindo licitação. Contudo, não há, no planejamento atual da Administração, demanda que justifique a ocupação dos imóveis para prestação de serviços públicos.

Ademais, a manutenção dos terrenos sem destinação produtiva implica custos indiretos, como conservação, vigilância e perda de potencial econômico, caracterizando ineficiência administrativa frente às possibilidades de geração de emprego, renda e arrecadação.

**b. Alienação Onerosa mediante Leilão (Venda)**

A venda dos imóveis por meio de leilão, prevista na Lei nº 14.133/2021, possibilita arrecadação imediata de recursos. Entretanto, essa alternativa não permite a imposição de obrigações relacionadas à geração de empregos, realização de investimentos ou cumprimento de prazos de implantação.

Além disso, pode favorecer a aquisição por agentes com finalidade especulativa, sem compromisso com o desenvolvimento local. Assim, embora juridicamente válida, não atende de forma satisfatória aos objetivos estratégicos do município.

**c. Doação com Encargos mediante Licitação (Modalidade Concorrência)**

A doação com encargos, prevista na Lei Municipal nº 1.888/2023 e no art. 76, §6º, da Lei nº 14.133/2021, apresenta-se como a alternativa mais adequada sob os aspectos jurídico, econômico e social.

Essa modalidade permite a transferência da propriedade dos lotes vinculada ao cumprimento de obrigações específicas, tais como:

- Realização de investimentos mínimos;
- Geração de empregos diretos;
- Cumprimento de prazos para início e conclusão das obras;
- Início efetivo das atividades empresariais;
- Adoção de práticas sustentáveis e responsabilidade social.

O processo licitatório assegura a seleção da proposta mais vantajosa para o interesse público, com base em critérios objetivos e mensuráveis, como impacto socioeconômico, capacidade de investimento e potencial de geração de empregos. Adicionalmente, a obrigatoriedade de cláusula de reversão garante que, em caso de descumprimento dos encargos, os imóveis retornem ao patrimônio público, assegurando proteção ao erário e à finalidade pública da política implementada.

**d. Concessão de Direito Real de Uso**

A concessão de direito real de uso permite a cessão dos imóveis por prazo determinado, mantendo a titularidade com o Município. Embora apresente menor risco patrimonial, pode gerar insegurança para investidores que demandam estabilidade jurídica para projetos de médio e longo prazo. Essa limitação reduz o potencial de atração de empresas com maior capacidade de investimento, além de não garantir o mesmo nível de comprometimento com o desenvolvimento econômico local.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

## **e. Permuta de Imóveis**

A permuta constitui alternativa voltada à reorganização patrimonial, dependendo da existência de imóveis equivalentes e da viabilidade jurídica e técnica da troca. Contudo, não promove diretamente a geração de empregos, a atração de investimentos ou o desenvolvimento econômico. Trata-se, portanto, de instrumento mais adequado para ajustes patrimoniais do que para políticas públicas de incentivo à atividade produtiva.

Conclusão do Levantamento de Mercado: Diante da análise técnica, jurídica e estratégica das alternativas disponíveis, conclui-se que a doação com encargos, mediante processo licitatório, mostra-se a solução mais vantajosa para a destinação dos lotes do Parque Industrial “Irmãos Moura”.

Essa alternativa se destaca por:

- Vincular a transferência da propriedade ao cumprimento de obrigações de interesse público;
- Estimular a geração de empregos, investimentos e desenvolvimento econômico local;
- Garantir segurança jurídica por meio da previsão de encargos, prazos e cláusula de reversão;
- Assegurar transparência, competitividade e isonomia no processo de seleção;
- Priorizar o retorno socioeconômico em detrimento de ganho financeiro imediato;
- Promover o adequado cumprimento da função social da propriedade pública.

Dessa forma, a adoção da doação com encargos consolida-se como instrumento eficiente de política pública, apto a transformar o patrimônio público em vetor de desenvolvimento sustentável, em plena conformidade com a legislação vigente.

Diante das características específicas do objeto — doação de bens imóveis públicos com encargos voltados ao desenvolvimento econômico — a Administração Pública opta pela realização de processo licitatório na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, com critério de julgamento baseado na melhor técnica, aferida por meio da maior pontuação técnica das propostas apresentadas.

A escolha da modalidade concorrência encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente, especialmente por se tratar de alienação de bens imóveis públicos com imposição de encargos, exigindo procedimento que assegure ampla competitividade, publicidade, transparência e isonomia entre os interessados, conforme previsto na Lei Federal nº 14.133/2021 e na Lei Municipal nº 1.888/2023.

A adoção do critério de julgamento por melhor técnica, operacionalizado por meio de pontuação técnica, justifica-se pela natureza da contratação, que não envolve pagamento direto ao Município, mas sim a assunção de obrigações pelos licitantes. Assim, a proposta mais vantajosa não é aquela que apresenta maior valor financeiro, mas aquela que oferece maior retorno socioeconômico ao interesse público, em consonância com a política municipal de desenvolvimento econômico.

Nesse contexto, a avaliação das propostas será realizada com base em critérios objetivos e previamente definidos no edital, tais como:

- Geração de empregos diretos;
- Volume de investimentos em ativos fixos;
- Área construída prevista;
- Prazo para início das edificações;
- Prazo para início das atividades operacionais.

A opção pela forma eletrônica do certame está alinhada às diretrizes da Lei nº 14.133/2021, que prioriza a utilização de meios digitais como forma de ampliar a competitividade, garantir maior transparência e possibilitar a participação de interessados de diferentes localidades, reduzindo custos operacionais e barreiras de acesso ao procedimento licitatório.

Adicionalmente, o ambiente eletrônico proporciona:

- Maior amplitude de participação, com acesso remoto e simplificado aos interessados;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

- Rastreabilidade e registro integral dos atos, garantindo segurança e auditabilidade do procedimento;
- Padronização das etapas do certame, com redução de falhas operacionais;
- Transparência reforçada, mediante disponibilização de informações em tempo real;
- Maior eficiência administrativa, com celeridade na condução das fases processuais.

A análise técnica das propostas será realizada pela Comissão de Licitação, com base nos documentos e informações inseridos na plataforma eletrônica, podendo ser realizadas diligências para esclarecimentos, nos termos da legislação vigente, garantindo a adequada verificação dos elementos apresentados.

Por fim, a adoção da concorrência eletrônica com julgamento por melhor técnica mostra-se plenamente alinhada aos objetivos da política pública instituída pela Lei Municipal nº 1.888/2023, permitindo a seleção de empreendimentos com maior capacidade de gerar empregos, atrair investimentos e promover o desenvolvimento econômico sustentável do Município de Abadia dos Dourados/MG.

## **6 – ESTIMATIVA DO PREÇO DA CONTRATAÇÃO**

O presente processo de doação com encargos dos lotes do Parque Industrial “Irmãos Moura” caracteriza-se por sua natureza específica, voltada ao interesse público e ao desenvolvimento socioeconômico do município, e não à obtenção de retorno financeiro imediato. Diferentemente de contratações comuns ou alienações onerosas, a presente operação não envolve transferência de recursos ou contraprestação monetária por parte dos beneficiários, uma vez que o instrumento jurídico adotado é a doação condicionada ao cumprimento de encargos, prevista na Lei Municipal nº 1.888/2023 e na Lei Federal nº 14.133/2021.

A inexistência de valor estimado decorre diretamente da finalidade do objeto: selecionar empresas que demonstrem capacidade real de investimento, geração de empregos e implantação de empreendimentos produtivos, de modo a assegurar impacto econômico e social efetivo. A avaliação das propostas se dá exclusivamente por critérios técnicos e quantitativos, tais como número de empregos diretos gerados, investimentos em ativos fixos, área construída e prazos para início das edificações e operações. Em razão disso, qualquer estimativa monetária seria irrelevante e não refletiria o mérito do projeto, uma vez que a prioridade do Município é garantir que o lote seja ocupado de maneira produtiva e contribua para o fortalecimento do parque industrial.

Adicionalmente, a legislação vigente confere expressamente autonomia para adoção de critérios de julgamento não relacionados a preço, quando o objeto envolve política pública e interesse social. O artigo 5º da Lei Municipal nº 1.888/2023 condiciona a doação à demonstração de solidez econômica e à apresentação de projeto que comprove geração de empregos e implantação das edificações, sem mencionar contrapartida financeira. De forma complementar, a Lei Federal nº 14.133/2021 autoriza que processos licitatórios adotem critérios de julgamento distintos do valor monetário, especialmente quando se busca atender ao interesse público e ao desenvolvimento estratégico do município, reforçando que a análise técnica das propostas é suficiente para assegurar a seleção objetiva e transparente dos beneficiários. Portanto, a ausência de valor estimado e a inexistência de pagamento pelo beneficiário não apenas se justificam pela natureza do objeto, mas também representam uma garantia de que a seleção dos participantes priorizará o interesse público, incentivando a instalação de empresas comprometidas com o crescimento econômico local, a geração de empregos e a utilização efetiva do patrimônio público.

## **7 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO**

A solução adotada para a destinação dos lotes integrantes do Parque Industrial “Irmãos Moura” consiste na doação com encargos, a ser realizada por meio de processo licitatório na modalidade concorrência, em sua forma eletrônica, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021 e a Lei Municipal nº 1.888/2023. Tal modelagem tem por finalidade promover o desenvolvimento econômico e social do Município de Abadia dos Dourados/MG, assegurando que os bens públicos disponíveis sejam utilizados de forma eficiente, produtiva e alinhada ao interesse coletivo, mediante a implantação de empreendimentos capazes de gerar emprego, renda, inovação e fortalecimento da economia local.

A adoção da doação com encargos permite ao Município transferir a titularidade dos imóveis condicionada ao cumprimento de obrigações previamente estabelecidas, dentre as quais se destacam: prazos para início das edificações, início das atividades empresariais, geração mínima de empregos e realização de investimentos em ativos fixos. Tal mecanismo assegura que os lotes sejam destinados a empreendimentos economicamente viáveis e tecnicamente estruturados, mitigando riscos de ociosidade, especulação imobiliária ou subutilização do patrimônio público.





# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

O processo licitatório será conduzido com fundamento no critério de julgamento por melhor técnica, operacionalizado por meio da atribuição de pontuação técnica às propostas apresentadas, com base em parâmetros objetivos, mensuráveis e previamente definidos no edital, os quais refletem diretamente o impacto socioeconômico esperado. Dentre os critérios de avaliação, destacam-se:

- Geração de empregos diretos;
- Volume de investimentos em ativos fixos;
- Área construída prevista;
- Prazo para início das edificações;
- Prazo para início das atividades operacionais.

A metodologia de julgamento adotada visa selecionar a proposta mais vantajosa sob a ótica do interesse público, considerando o melhor resultado global entre viabilidade técnica, capacidade de execução, impacto econômico e retorno social. Para tanto, cada critério será pontuado e ponderado conforme pesos previamente estabelecidos, resultando em classificação final objetiva, transparente e passível de controle.

Ressalta-se que, em razão da natureza jurídica da doação com encargos, não haverá disputa baseada em valores financeiros, sendo priorizada a proposta que melhor atenda às diretrizes da política pública municipal de desenvolvimento econômico, conforme previsto na legislação aplicável.

Outro elemento estruturante da solução é a classificação dos lotes em Níveis I e II, conforme suas características físicas, localização e potencial de utilização. Tal segmentação permite uma alocação mais racional e eficiente dos imóveis, assegurando a compatibilidade entre o perfil do empreendimento e as condições do lote. A ordem de classificação no certame definirá a prioridade de escolha dos lotes disponíveis em cada nível, garantindo isonomia, competitividade e transparência ao procedimento.

Ao longo de todo o ciclo de vida do objeto — compreendendo as fases de seleção, formalização, implantação, operação e fiscalização — a solução proposta proporciona:

- Eficiência administrativa, mediante critérios claros, objetivos e padronizados;
- Impacto econômico relevante, com atração de investimentos e geração de empregos;
- Retorno social efetivo, por meio do fortalecimento da economia local e valorização da mão de obra;
- Segurança jurídica, assegurada pela previsão expressa de encargos, prazos e cláusula de reversão;
- Sustentabilidade, garantindo o cumprimento da função social da propriedade pública e o uso produtivo dos bens municipais.

Dessa forma, a solução adotada integra, de maneira estruturada e coerente, todas as etapas do processo de destinação dos lotes industriais, promovendo o desenvolvimento econômico, social e urbano do Município de Abadia dos Dourados/MG, em estrita observância à legislação vigente e aos princípios da Administração Pública.

## **7.1 Justificativa para Adoção do Critério de Julgamento – Melhor Técnica**

A adoção do critério de julgamento por melhor técnica, nos termos do art. 33, inciso III, da Lei Federal nº 14.133/2021, mostra-se a mais adequada para a seleção dos beneficiários da doação com encargos dos lotes do Parque Industrial “Irmãos Moura”, considerando a natureza específica do objeto e os objetivos estratégicos da política pública municipal.

O presente procedimento não envolve dispêndio de recursos públicos nem contraprestação financeira por parte dos licitantes, tratando-se de alienação gratuita com imposição de encargos. Nesse contexto, não se mostra juridicamente adequado adotar critérios de julgamento baseados em preço, desconto, maior lance ou retorno econômico, uma vez que tais parâmetros não refletem o interesse público perseguido na destinação dos imóveis.

A proposta mais vantajosa, neste caso, não é aquela que apresenta maior vantagem financeira imediata ao Município, mas sim aquela que demonstra maior capacidade de gerar benefícios socioeconômicos concretos, tais como geração de empregos, atração de investimentos, dinamização da economia local e utilização efetiva e produtiva dos bens públicos.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

Dessa forma, o critério de melhor técnica permite avaliar, de forma objetiva e isonômica, a qualidade e a consistência dos projetos apresentados, considerando aspectos essenciais para o cumprimento da função social da propriedade e para o desenvolvimento econômico sustentável do Município.

A análise das propostas será realizada mediante atribuição de pontuação a critérios técnicos previamente definidos, tais como:

- geração de empregos diretos;
- volume de investimentos em ativos fixos;
- área construída prevista;
- prazo para início das edificações;
- prazo para início das atividades empresariais.

A utilização de pontuação técnica como metodologia de avaliação assegura objetividade, transparência e padronização no julgamento, sendo considerada vencedora a proposta que obtiver a maior pontuação final, dentro dos parâmetros estabelecidos no edital.

Importante destacar que tal modelo atende integralmente ao disposto no artigo 5º da Lei Municipal nº 1.888/2023, que condiciona a doação à demonstração de solidez econômica, expectativa de geração de empregos e apresentação de projeto de edificação, bem como ao art. 76, §6º, da Lei nº 14.133/2021, que exige a definição clara dos encargos, prazos e cláusula de reversão.

Além disso, o critério adotado observa os princípios da Administração Pública, especialmente:

- interesse público, ao priorizar propostas com maior impacto econômico e social;
- isonomia, mediante aplicação uniforme dos critérios a todos os licitantes;
- impessoalidade, afastando subjetividade na escolha;
- transparência, com regras claras e previamente estabelecidas;
- eficiência, ao selecionar propostas com maior capacidade de execução e resultados efetivos.

Outro aspecto relevante é a mitigação do risco de ocupação especulativa ou improdutivo dos lotes, uma vez que a seleção privilegia empresas com efetiva capacidade de investimento, implantação e operação, garantindo o cumprimento dos encargos assumidos e a utilização adequada do patrimônio público.

Por fim, a adoção do critério de melhor técnica alinha o procedimento licitatório às diretrizes da política pública instituída pela Lei Municipal nº 1.888/2023, assegurando que a destinação dos imóveis públicos resulte em benefícios duradouros para a coletividade, com geração de emprego, renda e desenvolvimento econômico sustentável.

Diante do exposto, conclui-se que o critério de julgamento por melhor técnica é o mais adequado, eficiente e juridicamente compatível com a natureza da doação com encargos, garantindo a seleção da proposta mais vantajosa sob a ótica do interesse público.

### **8 – JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO**

O parcelamento do objeto, consistente na divisão dos lotes do Parque Industrial “Irmãos Moura” em unidades autônomas a serem licitadas individualmente, mostra-se medida tecnicamente adequada, economicamente vantajosa e juridicamente fundamentada, em conformidade com o princípio do parcelamento previsto na Lei Federal nº 14.133/2021. A adoção dessa sistemática atende ao interesse público e potencializa os resultados da política de desenvolvimento econômico municipal, conforme os fundamentos a seguir expostos:



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

a) Adequação à demanda e ao porte empresarial: Cada lote apresenta características específicas quanto à área, localização, topografia e valor de avaliação, tornando-se mais compatível com diferentes perfis de empresas — micro, pequenas, médias e grandes. O parcelamento por item possibilita que cada interessado concorra apenas ao lote que melhor se adequa à sua capacidade de investimento e ao seu projeto empresarial, ampliando a competitividade e favorecendo a ocupação efetiva das áreas disponíveis.

b) Maximização do interesse público e do impacto econômico: A licitação individualizada dos lotes amplia o universo de participantes, promovendo maior diversidade de empreendimentos e acelerando a implantação de atividades econômicas no município. Essa estratégia contribui diretamente para a geração de empregos, o aumento da arrecadação e a dinamização da economia local, em consonância com os objetivos estabelecidos para o Parque Industrial “Irmãos Moura”.

c) Segurança jurídica e regularidade registral: Cada lote constitui unidade imobiliária autônoma, com matrícula própria e individualizada no registro de imóveis. O parcelamento respeita essa individualização, facilitando a formalização dos instrumentos de doação com encargos, garantindo maior clareza quanto aos direitos e obrigações das partes, especialmente no que se refere a prazos, encargos e cláusula de reversão, reduzindo riscos de litígios e assegurando maior segurança jurídica ao procedimento.

d) Eficiência na gestão e fiscalização contratual: A individualização dos lotes permite ao Município realizar acompanhamento e fiscalização mais eficazes, com controle específico sobre cada unidade. Dessa forma, torna-se possível monitorar de maneira objetiva o cumprimento dos encargos assumidos, tais como execução das edificações, início das atividades empresariais e geração de empregos, com maior precisão e transparência.

e) Flexibilidade e mitigação de riscos administrativos: O parcelamento do objeto confere maior flexibilidade à Administração Pública, permitindo que eventuais situações de desinteresse, fracasso ou inadimplência sejam tratadas de forma isolada. Caso determinado lote não seja adjudicado ou tenha seus encargos descumpridos, será possível promover novo certame apenas para aquela unidade, sem prejuízo à continuidade da ocupação e desenvolvimento dos demais lotes do parque industrial.

## **9 - DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS**

Os resultados pretendidos com a doação com encargos de lotes do Parque Industrial Irmãos Moura são:

### **1. Eficácia**

A eficácia da doação com encargos será medida pelo grau de alcance dos objetivos estratégicos do município, especialmente:

- Geração de empregos formais: aumento significativo do número de postos de trabalho diretos e indiretos, impactando positivamente a população local;
- Implantação e operação dos empreendimentos: cumprimento dos prazos de início das edificações e início das atividades conforme cronograma;
- Atração de investimentos privados: efetiva instalação de empresas industriais com aporte financeiro em ativos fixos e infraestrutura;
- Uso produtivo do patrimônio público: ocupação plena dos lotes do Parque Industrial com atividades compatíveis com a política econômica municipal.

### **2. Economicidade**

A economicidade será alcançada pelo uso racional e vantajoso dos recursos públicos e bens municipais, considerando que:

- O município transfere a titularidade dos lotes sem custos de manutenção futuros, economizando despesas com vigilância, conservação e seguro;
- As contrapartidas exigidas (investimentos em ativos, área construída, geração de empregos) asseguram retorno social e econômico superior ao simples recebimento de valor monetário;
- A atração de empresas contribui para aumento da arrecadação tributária municipal, fortalecendo receitas próprias e reduzindo a dependência de repasses estaduais e federais.



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

### **3. Eficiência**

A eficiência será refletida na melhor utilização possível do patrimônio público, com procedimentos que garantam:

- Seleção objetiva e transparente dos beneficiários por critérios técnicos, evitando desperdícios e garantindo a escolha de projetos com maior impacto socioeconômico;
- Cumprimento rigoroso de prazos e acompanhamento contínuo das obrigações contratuais (cláusula de reversão, início de edificações e atividades);
- Coordenação integrada entre setores municipais para fiscalização, monitoramento e suporte aos empreendimentos instalados;
- Maximização dos benefícios sociais e econômicos com o menor custo administrativo e máximo retorno à coletividade.

### **10 – PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO**

Antes da formalização do contrato de doação com encargos, deverão ser observadas as seguintes etapas, em conformidade com a Lei Federal nº 14.133/2021, a legislação municipal correlata e a Lei Municipal nº 1.888/2023:

- a) Regularização documental – comprovação da titularidade da área, registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis e elaboração de levantamento planimétrico atualizado.
- b) Autorização legislativa – observância da Lei Municipal nº 1.888/2023 e da Lei Orgânica Municipal, que autorizam a criação do Parque Industrial e a doação dos lotes com encargos.
- c) Justificativa de interesse público – emissão de parecer técnico e jurídico comprovando que a doação atende ao fomento da atividade econômica, à geração de empregos e ao desenvolvimento local.
- d) Definição dos encargos e contrapartidas – elaboração do instrumento convocatório estabelecendo prazos, obrigações do donatário, cláusula de reversão e sanções pelo descumprimento.
- e) Estudo Técnico Preliminar (ETP) – já elaborado e aprovado pela autoridade competente, servirá de base para o Termo de Referência, no qual foram definidos os lotes que compõem o objeto da contratação, buscando maior competitividade, eficiência e adequação às necessidades da Administração Pública.
- f) Processo licitatório – realização da licitação na modalidade adequada (concorrência eletrônica, conforme previsto), com ampla publicidade, transparência e igualdade entre os interessados, em observância à Lei Federal nº 14.133/2021.
- g) Análise de habilitação dos interessados – comprovação da solidez econômica, expectativa de geração de empregos, viabilidade do ramo de atividade e apresentação do projeto de edificação.
- h) Gestão e fiscalização contratual – os contratos decorrentes da licitação serão regidos pela Lei Federal nº 14.133/2021, pelo Decreto Municipal nº 10.892/2023 e Portaria nº 01/2026, esta última responsável por designar formalmente o servidor fiscal do contrato. O fiscal designado será responsável por acompanhar e registrar, em documento próprio, todas as ocorrências relacionadas à execução, adotando medidas para a regularização de eventuais falhas.
- i) Parecer jurídico e controle interno – manifestação obrigatória da assessoria jurídica e do controle interno do Município quanto à legalidade do procedimento.

Concluídas as providências legais e técnicas, o processo seguirá até a assinatura dos contratos de doação com encargos, assegurando a legalidade, a eficiência administrativa e o atendimento ao interesse público.

### **11 – POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS**

A contratada deverá adotar práticas de sustentabilidade adequadas ao objeto, devendo ser observadas, ainda, o disposto no Guia Nacional de Contratações Sustentáveis, no que for aplicável.

### **12 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES**

Não se aplica ao objeto em questão.



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE ABADIA DOS DOURADOS**

**ESTADO DE MINAS GERAIS**

**CNPJ: 18.593.111/0001-14**

---

### **13 – VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO**

As informações levantadas no presente Estudo Técnico Preliminar demonstram que a destinação dos lotes do Parque Industrial “Irmãos Moura” por meio de doação com encargos revela-se tecnicamente viável, juridicamente fundamentada e economicamente vantajosa. Nos termos da Lei Municipal nº 1.888/2023, a criação do Parque Industrial tem como finalidade fomentar a instalação e a expansão de micro, pequenas, médias e grandes empresas, promovendo a geração de empregos, o desenvolvimento econômico local e o fortalecimento da atividade industrial no Município.

A destinação dos lotes será realizada mediante processo licitatório na modalidade concorrência, na forma eletrônica, assegurando ampla publicidade, transparência, isonomia e competitividade entre os interessados. A seleção dos beneficiários observará critérios objetivos, especialmente quanto à solidez econômica, à capacidade de geração de empregos, ao ramo de atividade e à qualidade do projeto de implantação das edificações, de modo a garantir que os imóveis sejam efetivamente destinados a empreendimentos viáveis e alinhados às diretrizes estratégicas do Município. O instrumento de doação contemplará, obrigatoriamente, os encargos assumidos, os prazos para seu cumprimento e a cláusula de reversão, conforme disposto na legislação municipal e no art. 76, §6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, assegurando proteção ao patrimônio público, segurança jurídica e efetividade na execução da política pública. Dessa forma, a adoção da doação com encargos como modelo de destinação dos lotes permite não apenas a adequada utilização dos bens públicos, mas também a maximização dos resultados socioeconômicos, contribuindo para a dinamização da economia local, a atração de investimentos e o desenvolvimento sustentável do município de Abadia dos Dourados/MG.

Abadia dos Dourados, 09 de janeiro de 2026.

Elaborado por: \_\_\_\_\_

Fernanda Cristina Silva Oliveira Matrícula: 1825

Servidora responsável pela elaboração do Estudo Técnico Preliminar pela Portaria nº 01/2026

Aprovado por: \_\_\_\_\_

Elionaldo Aparecido de Souza  
Secretário Municipal de Governo.