



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

Certifico que este ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP está em consonância com o Decreto Municipal nº 2.684, de 25 de janeiro de 2024.

O presente documento visa analisar a viabilidade técnica e econômica da futura aquisição/contratação, bem como, compilar as demandas e os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência/Projeto Básico, de forma a melhor atender as necessidades da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

Certifico que neste ETP constam todos os elementos obrigatórios dispostos nos itens 3,7,8,9 e 14, deste modelo (incisos I, V, VI, VII e XIII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024), e as devidas justificativas para os demais elementos descritos quando não apresentados.

1 – INFORMAÇÕES BÁSICAS

Nº Processo Administrativo: 3.837/2025

Área Requisitante: Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo

Objeto: Áreas de terras no Centro Empresarial Ferreirense - CEFER.

A venda do objeto atenderá a crescente demanda por áreas destinadas a instalação e ampliação da atividade industrial em nosso município, uma vez que são poucas as áreas onde atividades voltadas para empresas de médio e grande porte são permitidas na cidade. O objetivo da Administração Pública com o presente procedimento licitatório é, antes de tudo, garantir o crescimento econômico de Porto Ferreira através da instalação de novas empresas e/ou expansão das já existentes com segurança jurídica e infraestrutura adequada, permitindo assim a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos e aumento na arrecadação.

2 - ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO (inciso IX, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

O presente processo não está previsto no Plano Anual de Compras uma vez que se trata de uma venda que gerará receitas, e não de uma aquisição que incorrerá em despesas.

Tais receitas poderão auxiliar a promover eventuais melhorias necessárias na infraestrutura do Centro Empresarial Ferreirense conforme previsto na Lei 3.470/2018, bem como no Plano Plurianual e Lei Orçamentária Anual.

3 – DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE (inciso I, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

A comercialização dos lotes remanescentes que formam o Centro Empresarial Ferreirense – CEFER é fundamental ao Município de Porto Ferreira, em razão da crescente demanda para a instalação e ampliação da atividade industrial em nosso município, uma vez que são poucas as áreas destinadas a atividade econômica de médio e grande porte na cidade.

Ademais, a instalação e ampliação de novas indústrias permitirá a criação de novos postos de trabalho diretos e indiretos, além de gerar uma importante fonte de receita que poderá ser utilizada para a melhoria da infraestrutura voltada ao desenvolvimento econômico do município.

4- DESCRIÇÃO DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (inciso II, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Considerando que a Administração Pública visa fomentar o desenvolvimento econômico sustentável do Município e não somente arrecadar valores junto aos cofres públicos, entende-se ser necessário que o presente procedimento licitatório apresente os seguintes requisitos:

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor dos bens imóveis foi definida na Lei Municipal Ordinária nº 3470/2018 e no Decreto Municipal nº 1.032/2019, podendo ser à vista ou parcelado em até dez (60) parcelas mensais e sucessivas, sendo que o primeiro pagamento não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do valor do bem.

Será estabelecido no contrato de compra e venda, independente da forma de pagamento, cláusula resolutiva expressa em favor do Município de Porto Ferreira nos casos de descumprimento das cláusulas contratuais sem justa causa, com a devolução dos valores pagos e aplicação de multa contratual pelo descumprimento de suas condições.



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

Ficará condicionada a assinatura do contrato de compra e venda entre empresa e município a apresentação de projeto do investimento consistente de memorial descritivo e justificativo do interesse em instalar-se no Município, a previsão dos recursos a investir, os prazos de maturação dos investimentos, a relação de produtos e a estimativa das quantidades a serem produzidas, o cronograma físico-financeiro das obras civis, o cronograma de instalação e operação dos equipamentos e a previsão de empregos a serem gerados, bem como, a RAIS, CAGED e/ou demonstrativo de contribuição de INSS ou FGTS com a listagem nominal dos empregados, destes o mais atual e que comprove a quantidade de empregos gerados, nada data da assinatura do contrato.

5 - LEVANTAMENTO DO MERCADO (inciso III, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Para atender a demanda do objeto deste processo licitatório, a legislação federal e municipal que versam sobre o presente objeto, e considerando o respeito aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, entende-se que não há outra alternativa viável mais vantajosa para satisfazer a necessidade pública.

6 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (inciso IV, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Ordinária Municipal nº 3.470/2018 que estabelece as diretrizes para a comercialização do lotes do Centro Empresarial Ferreirense.

7- ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES A SEREM CONTRATADAS (inciso V, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Abaixo segue a lista dos lotes que serão colocados à venda e sua metragem que servirão para o cálculo dos valores:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	AREA
------	---------------	------

1	Lote nº 02	3.909,13 m ²
2	Lote nº 03	2.771,38 m ²
3	Lote nº 11	1.941,10 m ²
4	Lote nº 12	1.333,35 m ²
5	Lote nº 15	1.254,05 m ²

O memorial descritivo detalhando a área e a localização, consta em anexo.

8 – ESTIMATIVA DE VALORES (inciso VI, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

A estimativa dos valores dos lotes localizados no Centro Empresarial Ferreirense – CEFER foi feita com base em avaliação realizada pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis anexada ao memorando 3.088/2025 que determinou o valor de R\$ 243,00 o metro quadrado. Considerando a área de cada lote e o valor mínimo que será aceito no leilão, abaixo está a lista com os valores mínimos a serem arrecadados com a venda de cada lote através do leilão.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QTD	V. TOTAL
1	Lote nº 02	1	R\$ 949.918,59
2	Lote nº 03	1	R\$ 673.445,34
3	Lote nº 11	1	R\$ 471.687,30
4	Lote nº 12	1	R\$ 324.004,05
5	Lote nº 15	1	R\$ 304.734,15

Os preços unitários referenciais, a pesquisa feita com imobiliárias da cidade e o parecer da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, constam em anexo.

9 - JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (inciso VII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Sugere-se o parcelamento do objeto em lotes individuais de modo a garantir o melhor interesse público ao incentivar a concorrência entre empresas locais e externos, garantidos os princípios da legalidade, isonomia, impessoalidade e eficiência.

Ao alienar 5 (cinco) áreas de terras individualmente, espera-se que uma maior quantidade de empresas possa iniciar e/ou ampliar os seus negócios, gerando uma

quantidade e variedade maior de empregos diretos e indiretos, além de proporcionar um ágio maior na venda através de concorrência na modalidade leilão.

10 – CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES (inciso VIII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes.

11 – RESULTADOS PRETENDIDOS (inciso X, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Com a alienação dos bens imóveis do presente objeto será possível arrecadar receitas que poderão ser investidas na melhoria da infraestrutura do próprio Centro Empresarial Ferreirense – CEFER, bem como em financiar outras ações e políticas públicas que visem o desenvolvimento econômico do município, em especial nas que se traduzam na geração de empregos e renda, fomentando assim a economia local e trazendo maior expectativa de crescimento ao município.

12- PROVIDÊNCIAS ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CELEBRAÇÃO DO CONTRATO (inciso XI, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Não serão necessárias providências previamente à celebração do contrato.

13- POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS E TRATAMENTOS (inciso XII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

Não se vislumbra por parte da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo possíveis impactos ambientais com a alienação por venda do presente objeto.

14 - DECLARAÇÃO DE VIABILIDADE (inciso XIII, do artigo 6º do Decreto Municipal nº 2.684, de 25/01/2024)

O presente ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR, considerando a análise das necessidades elencadas pela área requisitante e os demais aspectos normativos, conclui pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE PORTO FERREIRA
“A CAPITAL NACIONAL DA CERÂMICA ARTÍSTICA E DA DECORAÇÃO”

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E TURISMO

VIABILIDADE DA ALIENAÇÃO POR VENDA, uma vez considerados os seus potenciais benefícios em termos de eficácia, eficiência, efetividade e economicidade.

Em complemento aos requisitos listados RECOMENDAMOS o prosseguimento do processo de LICITAÇÃO não sendo possível observar óbices ao prosseguimento da presente aquisição/contratação no formato indicado.

15- ANEXOS

São anexos do presente ETP os seguintes documentos:

Anexo 1 – Mapa CEFER 2

Anexo 2 – Descrição Divisas do Imóvel - CEFER 2 - Leilão 01-2025

Anexo 3 – Memorando 3.088/2025 – Avaliação Lotes Remanescentes CEFER 2 (COMPAVI)

Anexo 4 – Laudo COMPAVI - Avaliação Lotes remanescentes CEFER2

16- RESPONSÁVEIS PELA ELABORAÇÃO DO ETP

Porto Ferreira, 13 de maio de 2025.

Ricardo Augusto Santos Campos – CPF: 286.618.238-38