Estudo Técnico Preliminar

Doações de Lotes do Distrito Industrial III com Edificações Previamente Construídas

1. **Unidade Requisitante**

Diretoria de Departamento de Conselhos e Gestão Industrial, através do servidor Carlos Alberto da Silva Bueno.

2. **Do Objeto**

O presente Estudo Técnico Preliminar pretende avaliar e consignar o histórico dos fatos ocorridos entre 2021 e 2024, que resultaram na doação de lotes de terrenos localizados no Distrito Industrial III e sobre os quais se verifica a existência de edificações. Referidos imóveis tiveram os atos de doação reconhecidos como inconstitucionais, após celebração de Termo de Ajustamento de Conduta entre o Município de Iacanga e o Ministério Público do Estado de São Paulo, ocorrido no âmbito do Inquérito Civil nº 0609.0000096/2025**.** O presente procedimento contempla exclusivamente lotes de terrenos localizados no Distrito Industrial III que possuem benfeitorias, a saber lotes 01, 02 e 07 da quadra “C” daquele empreendimento, como previsto no artigo 10 da Lei Municipal nº 1.925/2025.

3. **Descrição da Necessidade e Justificativa**

O Ministério Público do Estado de São Paulo e o Município de Iacanga, como anteriormente consignado, celebraram Termo de Ajustamento de Conduta no âmbito do Inquérito Civil nº 0609.0000096/2025**,** mencionada avença previa dentre outras providencias:

1. **Reconhecimento da Ilegalidade e nulidade das doações feitas entre 2021 e 2024, conforme clausula 1º do TAC.**
2. **Reversão dos imóveis ao município;**
3. **Promoção de ajustes regulatórios nos processos de doação, a fim de imprimir segurança jurídica aos futuros procedimentos, conforme clausula 3º do TAC.**
4. **Havendo interesse do município, iniciar novos procedimentos do tipo, sob a égide da Lei Federal nº 14.133 e da nova lei municipal nº 1.925/2025, conforme clausula 3º do TAC.**

O presente procedimento faz parte de um conjunto de ações que visam adequação legal e disciplinamento do processo de escolha das empresas a serem beneficiadas por doações de lotes no Distrito Industrial III. Ressalta-se que o Município de Iacanga, desde 1995, adotou como política de desenvolvimento a doação de lotes de terrenos e a concessão de isenção tributária e tarifária como forma de atração de investimentos, desde então precedidos da necessária autorização legislativa, o que vem possibilitando aumento de arrecadação e geração de empregos.

4. Alinhamento com Planejamento Institucional.

O presente processo administrativo não está previsto no Plano Anual de Contratações de 2026, vez que sua necessidade foi verificada a posteriori à elaboração daquela peça e sua implementação não resultará em dispêndio financeiro ao erário, tratando-se apenas de disciplinamento do processo de doação previsto na legislação local e federal que regula tema.

5. Requisitos para doação.

5.0 As empresas que pretenderem beneficiar-se das doações previstas neste Estudo Técnico Preliminar estarão sujeitas ao estabelecido no caput e § 2º do artigo 11 da Lei Municipal nº 1.925/2025, vez a Prefeitura de Iacanga, no presente caso, decidir por aplicar aquele dispositivo, valendo-se do definido no artigo 10 daquele mesmo diploma, as empresas interessadas deverão ainda:

5.1.1 Geração de empregos diretos: a ser comprovada, para empresas existentes e em funcionamento, através de relação de empregados do FGTS Digital ou espelho de folha de pagamento onde conste a quantidade de funcionários, devendo conter o termo de expressão da verdade sob as penas da lei , o qual deve ser datado e assinado pelo responsável pela empresa e seu contador; no caso de empresas que não iniciaram suas atividades, através de declaração da verdade sob as penas da lei, informando a quantidade de funcionários que serão empregados, assinada pelo responsável pela empresa e seu contador. A pontuação obedecerá às seguintes condições:

a) De 05 a 10 empregados – 10 pontos; b) De 11 a 20 empregados – 20 pontos; c) De 21 a 35 empregados – 30 pontos; d) De 36 a 70 empregados – 40 pontos; e) 71 ou mais empregados – 50 pontos.

5.1.2 Dimensão física do empreendimento: as empresas deverão apresentar Plano de Construção, com Anteprojeto de Arquitetura na Folha de Desenho da Norma ABNT nº 16752/2020 – formato A0 = 841 x 1189 mm, com Planta Baixa, Planta de Cobertura, Planta de Localização, Planta de Situação, Cortes Longitudinal/Transversal e Fachada, de acordo com a área a ser construída, assinado pelo responsável pela empresa e pelo responsável técnico. Neste critério, a pontuação se dará da seguinte maneira:

a) Construção de prédio cuja área fechada seja de até 50% dos m² da área pretendida para doação – 10 pontos; b) Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 51% e 60% dos m² da área pretendida para doação – 20 pontos; c) Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 61% e 71% dos m² da área pretendida para doação – 30 pontos; d) Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 71% e 80% dos m² da área pretendida para doação – 40 pontos; e) Construção de prédio cuja área fechada esteja entre 81% e 100% dos m² da área pretendida para doação – 50 pontos.

5.1.3 Início das atividades industriais/serviços no imóvel a ser doado: apresentação do cronograma físico com as etapas detalhadas como a apresentação do projeto, a aprovação do projeto, a construção da edificação, o início das atividades, e declaração da verdade sob as penas da Lei, todos assinados pelo responsável técnico e responsável pela empresa. A pontuação obedecerá às seguintes condições: a) Até 06 (seis) meses – 50 pontos; b) Entre 06 (seis) meses e 01 (um) dia até 12 (doze) meses – 30 pontos; c) De 12 (doze) meses e 01 (um) dia até 18 (dezoito) meses – 10 pontos.

5.1.4 Capital: comprovado através do Contrato Social da empresa. Neste critério, a pontuação se dará da seguinte maneira**:** a) Até R$ 15.000,00 (quinze mil reais) – 10 pontos; b) De R$ 15.001,00 (quinze mil e um reais) até R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais) – 20 pontos; c) De R$ 45.001,00 (quarenta e cinco mil e um reais) até R$ 100.000,00 (cem mil reais) – 30 pontos; d) De R$ 100.001,00 (cem mil e um reais) até R$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais) – 40 pontos; e) Acima de R$ 450.001,00 (quatrocentos e cinquenta mil e um reais) – 50 pontos.

5.1.5 Valor do investimento: referenciado nos valores indicados no Contrato Social da empresa. A pontuação obedecerá a seguinte condição: a) Observar a pontuação descrita nas alíneas do item 5.1.4

5.1.6 Menor índice de poluição ambiental provocado pela empresa pretendente: conforme fator de complexidade estabelecido pela legislação ambiental do Estado de São Paulo. Esta pontuação obedecerá às seguintes condições: a) Valor de W igual a 1 (um) – 50 pontos; b) Valor de W de 1,5 (um e meio) a 2 (dois) – 40 pontos; c) Valor de W de 2,5 (dois e meio) a 3 (três) – 30 pontos. 5.2 A alienação ou a transferência dos terrenos, por parte da donatária, será permitida apenas nos moldes previstos no art. 15 da Lei Municipal nº 1.925/2025 e suas alterações posteriores.

5.2 Além dos quesitos mencionados, utilizados como critérios de julgamento, para fazer jus à doação com encargos, a empresa deverá apresentar toda a documentação que será exigida pela COPLÍNIA, inclusive no processo licitatório, nos termos da legislação vigente, tais como: CNPJ, Inscrição Estadual, Contrato Social, Certificado de Licenciamento Integrado, Certidão da Receita Federal (referente à quitação de tributos), Balanço Geral da Empresa, Certidão do Poder Judiciário de que a empresa não se encontra em processo de falência ou recuperação judicial ou extrajudicial, entre outros.

5.3 Os documentos, declarações, planos, cronogramas, projetos e demais compromissos apresentados pelas empresas e indústrias no âmbito do procedimento licitatório, previsto neste artigo, integrarão o respectivo processo administrativo e o instrumento de doação, constituindo obrigações vinculantes e encargos da donatária, os quais deverão ser integralmente cumpridos nos prazos e condições assumidos.

5.4 O cumprimento dos encargos será objeto de fiscalização permanente pela COPLÍNIA, competindo-lhe acompanhar, controlar e atestar a execução das obrigações assumidas, total ou parcialmente, nos termos estabelecidos no instrumento de doação.

5.5 O descumprimento total ou parcial das obrigações assumidas, a alteração injustificada das condições apresentadas ou a inobservância dos prazos e condições estabelecidos, caracterizarão inadimplemento dos encargos.

5.6 Constatado o inadimplemento e não sanada a irregularidade no prazo concedido, assegurados o contraditório e a ampla defesa, o imóvel objeto da doação reverterá de pleno direito ao patrimônio do Município, independentemente de indenização por benfeitorias eventualmente realizadas, sem prejuízo da adoção das demais medidas administrativas e judiciais cabíveis.

6. Da Estimativa das Quantidades de Lotes a Serem Doados e das Avaliações

A Relação dos Imóveis e Mapa de Ocupação e Situação referentes aos lotes de terrenos que serão doados encontram-se no **Anexo I e II**, respectivamente**,** totalizando 03 (tres) lotes, sendo os lotes 01, 02 e 07 da quadra "C".

7. Levantamento de Mercado

Em atenção ao preconizado pelo Caput do artigo 76 da Lei nº 14.133/2021, procedeu-se as necessárias avalições citadas no item 6. Como não haverá dispêndio financeiro por parte do Municipio, desnecessário enquandramentro nas peças orçamentárias, vez não produzir impactos financeiros ou orçamentários.

Dessa forma, foi promovida avaliação técnica constante do Anexo III do presente Estudo Técnico Preliminar, para tanto a Prefeitura de Iacanga contratou, através da Dispensa Eletrônica nº 002/2025, a empresa G. C. BERNARDI DA SILVA – ENGENHARIA E PERÍCIA, com finalidade de elaborar aqueles respectivos laudos, disponibilizados neste estudo, cujos valores estão descritos na tabela a seguir:

Imóvel	Área	Quadra	Lote	Matrícula	Avaliação Edificação	Avaliação Terreno	Lei de Doação
Unificado	4.019,68 m²	"C"	01 e 02	57.962 e 57.963	4.229.497,42	715.000,00	1.878/2024[1]
Único Lote	2.018,45 m²	"C"	07	57.968	1.190.566,98[2]	358.000,00	1.829/2022[1]

[1] Leis Revogadas, tornadas nulas.

[2]Valor correspondente a estado físico da obra com 80% de conclusão, conforme laudo de avaliação.

8 – Do Parcelamento ou não dos itens deste processo

Os imóveis serão objeto de doação individual às empresas que se habilitarem e se classificarem no presente processo licitatório, podendo ocorrer a doação de dois ou mais lotes a uma única empresa, desde que devidamente comprovada a necessidade pela análise técnica do ante projeto apresentado ou das condições fisicas dos imóveis, não se admitindo fracionamento dos lotes que exijam abertura de novas matrículas. A unificação dos lotes 01 e 02 da quadra "C" em uma única matrícula, vez constatar-se no local a construção de galpão que ocupa quase 100% da área territorial total, ficará a cargo da empresa vencedora do certame.

9 – Estimativas dos Valores

Não haverá dispêndio financeiro por parte da Prefeitura Municipal de Iacanga, visto que se trata de Doação com Encargos de Bens Imóveis, tendo sido realizada a avaliação técnica conforme demonstrado no item 6 e no Anexo III, deste Estudo Técnico Preliminar.

10 – Demonstrativo dos Resultados Esperados

A doação de terrenos, os encargos impostos a contemplados, combinado com a efetiva fiscalização e eventual aplicação de sanções corretivas a serem impostas em face de inadimplemento dos donatários, certamente promoverão a atração de investimentos de empresas já instaladas e

empresas de fora do municipio, gerando vagas de trabalho e aumento de arrecadação, sendo indispensável para que iniciativas desse tipo sejam bem sucedidas a efetiva fiscalização e atuação do poder público local, não se admitindo omissões como as anteriormente verificadas.

A diversidade de negócios que podem se habilitar no certame impede a mensuração de quantidade de vagas a ser ofertada, tão pouco pode-se, nesse momento, estimar o volume do incremento na arrecadação tributária, particularmente em função do momento de transição vivida no país com a Reforma Tributária do Consumo, que altera o local de incidencia do IBS que substituirá o ICMS e o ISSQN, para o local de destino das mercadorias e serviços.

11 – Providências Prévias e Contratações Correlatas

Em atenção ao **Caput do Artigo 76 da Lei nº 14.133/2021** e em observevância ao avençado no Termo de Ajustamento de Conduta celebrado com MPSP, no âmbito do **Inquérito nº 0609.0000096/2025**, por via do Processo de Dispensa Eletrônica nº 002/2025, a Prefeitura de Iacanga contratou a empresa G.C. Bernardi da Silva – Engenharia e Perícia inscrita no CNPJ sob o nº 41.083.335/0001-06 que elaborou previamente Laudos de Avaliação dos lotes de terrenos e das edificações existentes a serem ofertados no presente certame, atuando assim em consonância com a legislação vigente.

Evolução dos Processos de Doações de Lotes
Distrito Industrial de Iacanga

I – Contexto de Surgimento

Até 1995 o Município de Iacanga foi marcado por baixíssima industrialização, até então predominava a agropecuária, cultura da laranja e remanescentes da cafeicultura que dominou a região nos anos iniciais do século 20, o comércio destinava-se a atender a população local, atividades industriais ficavam restritas a iniciativas isoladas na área da confecção e bordados. Naquele ano decide-se pela instituição de uma política industrial baseada na doação de lotes de terrenos com isenções tributárias e tarifárias para empresas que aqui se instalassem.

II - Instabilidade Normativa

Em 1995 foi aprovada a Lei nº 571/95 que criou o Distrito Industrial de Iacanga, e a Lei 572/95 que criou a COPLINIA – Comissão de Planejamento Industrial de Iacanga, esses diplomas seriam revogados pelas leis 598/96 e 599/96, a primeira delas alterando as regras de doação de lotes, a segunda alterando a estrutura e o funcionamento da COPLINIA -Comissão de Planejamento Industrial de Iacanga. Ainda naquele mesmo ano de 1996 o legislativo municipal aprovou as leis 600/96, 601/96 e 602/96 doando lotes a três empresas, sendo uma delas transferida da Capital

do Estado e duas outras doações a empresários locais. Ainda em 1996 foi aprovada a Lei 604/96 com nova modificação na lei originária 571/95 que já havia sido alterada pela lei 598/96.

As próprias leis de doação editadas em janeiro de 1996 também sofreriam modificações em março daquele ano, antes mesmo de completarem 6 meses de existência. As leis 600, 601 e 602 foram alteradas respectivamente pelas leis 605, 606 e 607.

No primeiro ano da existência da política industrial em Iacanga sua lei de regência sofreria 2 alterações e seriam editadas um total de 11 leis distintas tratando do tema.

III – Apaziguamento Normativo

Em 2025, intervenção do Ministério Público do Estrado de São Paulo, com Inquérito Civil sob o nº 0609.0000096/2025, resultou em:

1. Celebração de Termo de Ajustamento de Conduta, entre Prefeitura e MPSP;
2. Declaração de nulidade de todas as doações feitas pela Gestão Passada entre 2021 e 2024;
3. Fixação de novo diploma legal regulando os processos de doação, desta feita em consonância com a Nova Lei de Licitações e Contratos 14.133/2021;
4. Reformulação, após processo legislativo, da COPLINIA – Comissão de Planejamento Industrial de Iacanga, agora composta de Empregados Públicos Concursados;
5. Realização de Avaliação Prévia dos imóveis a serem objeto de doação, nos termos do artigo 76 da Lei 14.133;
6. Início de novos processos de seleção de empresas interessadas em se instalarem no município sob a égide da Lei Municipal 1.925/2025.

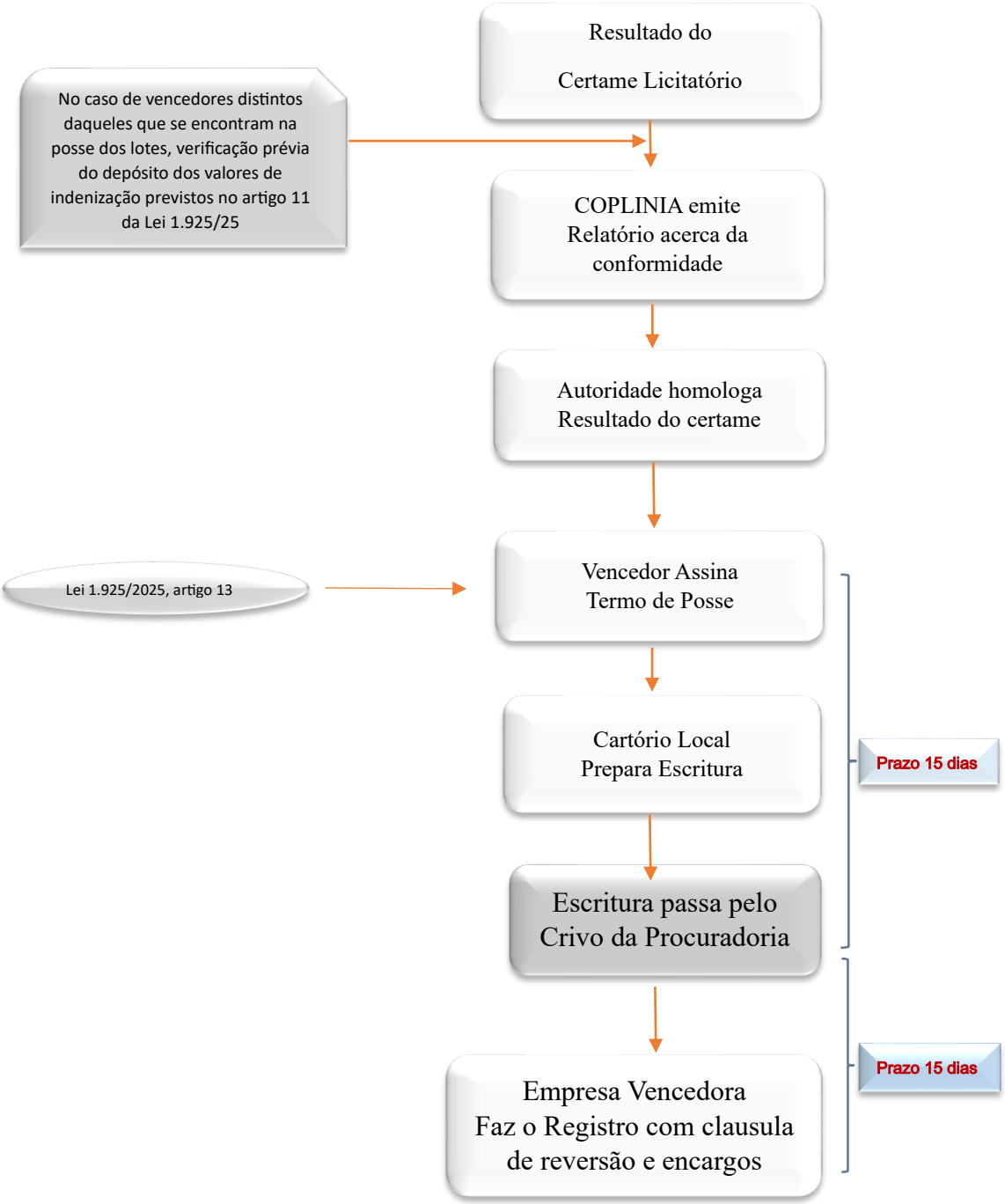
Ocorre que, alguns empresários, ao receberem de boa-fé as doações, de imediato iniciaram obras visando instalação e funcionamento de suas empresas, quando se dá a legítima intervenção do Ministério Público encontra aquelas empresas com obras avanças e em funcionamento. Aqueles empresários, acreditando na correção da atuação do poder público local, agiram de boa-fé, investiram vultosas somas de recursos e são agora surpreendidos e assistem impotentes a taxa de risco sobre seus empreendimentos aumentar exponencialmente, por conta do absoluto desprezo pelas normas administrativas e pelas leis. Trata então o presente procedimento de buscar solução legal ao impasse produzido pela Administração Pública preservando a aderência à lei 14.133/2021.

Para viabilizar operacionalmente a solução, recomenda-se o seguinte fluxograma dos atos a serem praticados, após o término do processo licitatório:

Prefeitura do Município de Iacanga - SP

Site: www.iacanga.sp.gov.br E-mail: pmiacanga@iacanga.sp.gov.br
Av. Das Acácias, 149 – Jardim Das Flores – Fone (14) 3294-9400
CEP 17180-418 – IACANGA – SP
CNPJ: 46.137.477/0001-14

Fluxograma das Etapas Após Certame



Prefeitura do Município de Iacanga - SP

Site: www.iacanga.sp.gov.br E-mail: pmiacanga@iacanga.sp.gov.br
Av. Das Acácias, 149 – Jardim Das Flores – Fone (14) 3294-9400
CEP 17180-418 – IACANGA – SP
CNPJ: 46.137.477/0001-14

Tabela de Leis Editadas desde 1995

Ordem	Lei	Exercício	Modifica Lei	Objeto
1	571	1995		Cria Distrito Industrial
2	572	1995		Cria COPLINIA
3	598	1996	571	Cria Distrito Industrial
4	599	1996	572	Cria COPLINIA
5	600	1996		Doação
6	601	1996		Doação
7	602	1996		Doação
8	604	1996	571	Modifica/Cria Distrito Industrial
9	605	1996	600	Doação
10	606	1996	601	Doação
11	607	1966	602	Doação
12	687	1998	571	Modifica/Cria Distrito Industrial
13	1.227	2010	571	Modifica/Cria Distrito Industrial
14	1.427	2014	571	Modifica/Cria Distrito Industrial
15	1.744	2020	571	Modifica/Cria Distrito Industrial
16	1.745	2020	572	Modifica Criação COPLINIA
17	1.925	2025	571 e 572	[1]Modifica COPLINIA e Distrito Industrial MPSP
18	1.949	2025	571 e 572	[2]Modifica COPLINIA e Distrito Industrial MPSP
19	1.969	2026	571 e 572	[3]Modifica COPLINIA e Distrito Industrial MPSP

1, 2 e 3 após intervenção do Ministério Público Estadual

12 - Dos Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

Antes das doações feitas em 2021 foi necessário, para a instalação do Distrito Industrial III, a obtenção previa das matrículas individualizadas além das autorizações dos órgãos ambientais estaduais, quanto aos empreendimentos a serem instalados informa-se que estes sofrerão o crivo daqueles órgãos estuais e seus respectivos alvarás de funcionamento serão emitidos considerando tais impactos. Importante lembrar que o próprio processo de ranking das empresas interessadas, definidos pela Lei Municipal 1.925/2025 já prevê pontuação que considera critérios técnicos ambientais utilizados pela CETESB.

13 – Posicionamento Conclusivo

Diante do exposto, diante da necessidade de aderência à norma legal, diante da necessidade de atendimento a termo de ajustamento de conduta celebrado com o MPSP e diante da necessidade de fomentar a geração de vagas de emprego no Município é nosso entendimento pela proposição do relatório como termo a iniciar processos de doação dos imóveis aqui relacionados, para tanto deve-se valer a Diretoria de Licitações e Contratos da MODALIDADE CHAMAMENTO salvo melhor entendimento devidamente fundamentado daquele setor, como previsto no artigo 6º da Lei 1.925/2025.

Iacanga, 12 de agosto de 2026.

CARLOS ALBERTO DA SILVA BUENO
Diretor de Departamento de Conselhos e Gestão Industrial