Estudo Técnico Preliminar

Doações de Lotes Sem Benfeitorias do Distrito Industrial III

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 examinar o contexto da Política Municipal de doação de lotes para instalação de empresas industriais e prestadores de serviços, como forma de estimular o desenvolvimento local e promover geração de vagas de empregos, além de equacionar solução legal para doações feitas no período de 2021 a 2024, reconhecidas como inconstitucionais após celebração de Termo de Ajustamento de Conduta entre o Município de Iacanga e o Ministério Público do Estado de São Paulo no âmbito do **Inquérito Civil nº 0609.0000096/2025.** Este procedimento contempla exclusivamente lotes de terrenos localizados no Distrito Industrial III que não contenham benfeitorias.

3. Descrição da Necessidade e Justificativa

O Município de Iacanga, desde 1995, adotou como política de desenvolvimento a doação de lotes de terrenos e isenção fiscal e tarifária como forma de atração de investimentos, possibilitando assim aumento de arrecadação e geração de empregos.

Entre 2021 e 2024, após o atendimento de exigências legais de funcionamento, iniciou-se o processo doação de lotes do Distrito Industrial III, ocorre que tal procedimento não seguiu o rito legal exigido para transações do tipo, cabendo agora ao poder executivo promover as adequações legais, reconhecer a inconstitucionalidade daqueles atos e iniciar novo processo de doações, residindo aqui a necessidade e justificativa de novo certame licitatório.

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.

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.

As empresas que pretenderem beneficiar-se das referidas doações deverão atender aos critérios elencados no artigo 23 da Lei Municipal nº 1.925/2025, a saber:

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.

5.6 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.

5.7 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**,** exceto os lotes 01, 02 e 07 da quadra “C” do Distrito Industrial III que receberão tratamento diverso, conforme previsto na Lei Municipal nº 1.925/2025 e suas posteriores alterações, os Laudos de Avaliações e sua respectiva ART encontra-se no Anexo II**.**

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 II 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 e disponibilizados neste estudo.

8. Dos lotes com doações tornadas nulas e disponíveis para novos procedimentos.

Relação de Lotes com Doações Anuladas			
Lote	Quadra	Área	Matrícula
02	A	2.019,50	57.945
03	A	2.019,50	57.946
05	A	2.019,50	57.948
06	A	2.019,50	57.949
07	A	2.019,50	57.950
11	A	2.019,50	57.954
12	A	2.019,50	57.955
13	A	2.019,50	57.956
04	B	671,27	63.417
05	C	2.018,45	57.966

8.1 Ratifica-se que os lotes 01, 02 e 07 da quadra “C” receberão tratamento diverso, em procedimento apartado, obedecendo os termos previstos pela Lei Municipal 1.925/25 e suas posteriores alterações.

8.2 Lotes Disponibilizados para Doação estão relacionados na tabela abaixo:

Ordem	Quadra	Lote	Área m²	Matrícula
1	A	1	2.051,490	57.944
2	A	2	2.019,500	57.945
3	A	3	2.019,500	57.946
4	A	4	2.019,500	57.947
5	A	5	2.019,500	57.948
6	A	6	2.019,500	57.949
7	A	7	2.019,500	57.950
8	A	8	2.019,500	57.951
9	A	9	2.019,500	57.952
10	A	10	2.019,500	57.953
11	A	11	2.019,500	57.954
12	A	12	2.019,500	57.955

13	A	13	2.019,500	57.956
14	B	1	1.983,250	57.958
15	B	2	1.009,225	63.413
16	B	2A	1.009,225	63.414
17	B	3	1.009,225	63.415
18	B	3A	1.009,225	63.416
19	B	4	671,240	63.417
20	B	4A	665,000	63.418
21	B	4B	665,000	63.419
22	C	3	2.018,45	57.964
23	C	4	2.018,45	57.965
24	C	5	2.018,45	57.966
25	C	6	2.018,45	57.967
26	C	8	2.870,52	57.969

9 – 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 e sua consequente classificação obtida como resultado do ranqueamento previsto pela Lei 1.925/2025, não se admitindo fracionamento dos lotes que exijam abertura de novas matrículas.

Ocorrendo classificação que não permita o atendimento da opção inicial manifestada pelos interessados, poderão os mesmos participarem de uma nova rodada de disputas com vistas ao acesso às unidades remanecentes.

10 – 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.

11 – Demonstrativo dos Resultados Esperados

A doação de terrenos, os encargos impostos a contemplados, combinados 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 vivido no país com a Reforma Tributária do Consumo, que altera o local de incidencia do IBS em substituição do ICMS e do ISSQN, para o local de destino das mercadorias e serviços.

12 – Providências Prévias e Contratações Correlatas

Em atenção ao **Caput do Artigo 76 da Lei nº 14.133/2021** e em observância 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 a serem ofertados no presente certame, atuando assim em consonância com a legislação vigente.

13 - Dos Impactos Ambientais e Medidas Mitigadoras

Para a instalação do Distrito Industrial III obteve-se previamente as matrículas individualizadas e às autorizações junto aos órgãos ambientais estaduais, mesmo antes das doações feitas em 2021, quanto aos empreendimentos a serem instalados no local informa-se que estes sofrerão o crivo daqueles órgãos estaduais 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 contempla pontuação considerando aspectos ambientais com o uso de critérios técnicos utilizados pela CETESB.

14 - 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 ocorre 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, como consequencia 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:

Fluxograma das Etapas Após Certame Licitatório

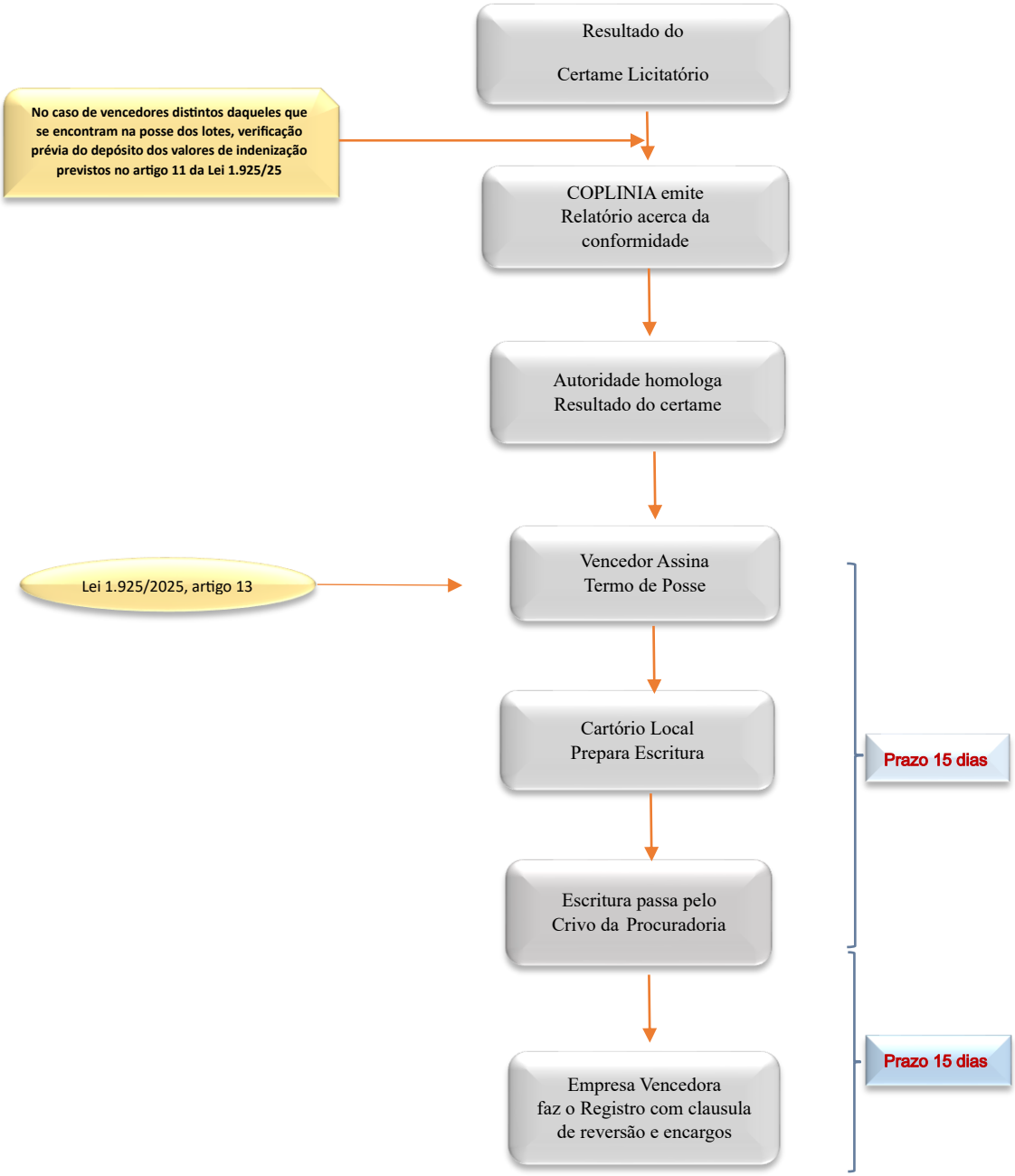


Tabela de Leis Editadas desde 1995

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

15 – Posicionamento Conclusivo

Diante do exposto, da necessidade de aderência à norma legal, da necessidade de atendimento a termo de ajustamento de conduta celebrado com o MPSP e da necessidade de fomentar a geração de vagas de emprego no Município é nosso entendimento pela proposição deste relatório como termo inicial do processo de doação dos imóveis aqui relacionados, para tanto deve a Diretoria de Licitações e Contratos valer-se modalidade licitatória que melhor atender à solução pretendida desde que devidamente fundamentado por aquele setor.

Iacanga, 14 de agosto de 2026.

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

ANEXO I

MAPAS DOS LOTES EXISTENTES

ANEXO II

Laudos de avaliações e respectiva ART

Lotes distrito industrial III de Iacanga/SP