

## ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR – ETP

### I -Descrição da necessidade de contratação

A descrição da necessidade da contratação se dá pela coexistência dos seguintes fatores: **problema, necessidade e interesse público envolvido.**

O Município de Presidente Prudente possui política pública voltada ao desenvolvimento industrial, instituída pela Lei Complementar nº 216/2017, que visa fomentar a expansão de empreendimentos industriais e estimular a atração de novos investimentos produtivos no território municipal.

Nesse contexto, o Distrito Industrial Achilles Ligabô constitui um instrumento relevante para a execução dessa política pública.

Todavia, levantamento realizado pela Coordenadoria da Indústria, vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, demonstrou a existência de expressiva ociosidade dos lotes anteriormente licitados, revelando fragilidade nos mecanismos utilizados no certame anterior.

No último procedimento licitatório referente ao referido distrito industrial — Concorrência nº 010/2018 — foram licitados 69 lotes. Contudo, apurou-se que 35 desses lotes permanecem sem qualquer edificação ou uso efetivo, o que corresponde a 50,72% de ociosidade.

Esse cenário representa um entrave substancial ao desenvolvimento econômico municipal, pois: impede a instalação de novos empreendimentos industriais; reduz o potencial de geração de empregos, e, limita o aumento da arrecadação tributária; compromete a função social da política pública de desenvolvimento industrial.

O fomento à atividade industrial, por meio da disponibilização de áreas para empreendimentos, está diretamente alinhado ao interesse público, pois visa à geração de empregos e renda, ao aumento da arrecadação tributária, ao desenvolvimento da cadeia produtiva local e à fixação de mão de obra qualificada no município.

A solução identificada para endereçar a necessidade de fomento industrial é a alienação dos lotes de terras disponíveis, localizados no Distrito Industrial “Achiles Ligabô”. Este procedimento será realizado em conformidade com o **Programa de Desenvolvimento Econômico de Presidente Prudente (PRODEPP/EMPRESA)**, instituído pela Lei Complementar Municipal nº 216/2017, que prevê a concessão de incentivos para a instalação e expansão de empreendimentos industriais.

## **II - Demonstração da previsão da contratação no plano de contratações anual, sempre que elaborado, de modo a indicar o seu alinhamento com o planejamento da Administração;**

A alienação dos imóveis integrantes do Distrito Industrial Achiles Ligabô integra a política pública municipal de desenvolvimento econômico prevista na Lei Complementar nº 216/2017.

A contratação ora pretendida não consta no Plano de Contratação Anual, o que será submetido para inclusão.

## **III- Descrição dos requisitos da contratação**

Para assegurar que a alienação dos imóveis produza os resultados de interesse público pretendidos — geração de emprego, desenvolvimento industrial e aumento da arrecadação — o procedimento licitatório deverá observar requisitos técnicos, jurídicos e econômicos. A participação no certame será restrita a empresas do ramo industrial, em conformidade com o art. 3º da Lei Complementar nº 216/2017.

Além disso, será exigida a apresentação prévia de projeto de implantação do empreendimento industrial, nos termos do art. 4º da referida lei.

O projeto deverá conter informações suficientes para permitir a análise técnica da viabilidade e do impacto do empreendimento, incluindo: **Geração de empregos, Porte da empresa; Montante previsto para o investimento; Natureza do empreendimento** (se é novo, expansão

ou outro); **Aplicação e utilização de tecnologias; Impacto sobre o meio ambiente, Impacto fiscal e tributário; Programas e benefícios sociais.**

No ano de 2025, segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), do Ministério do Trabalho e Emprego, em Presidente Prudente foram gerados 2.236 empregos formais, 36.366 admissões e 34.130 desligamentos, fazendo com que a capital do oeste paulista ficasse colocada na 22ª posição de cidades paulistas com maior geração de emprego no ano passado, de acordo com a Fundação Seade, ligada do governo do estado. Dessa maneira, nota-se que Prudente tem feito um trajeto de desenvolvimento econômico pautado no fomento do comércio e indústria e, como consequência, a cidade tem promovido a oportunidade de geração novos postos de trabalho e emprego. Pretende-se com a licitação alteração no cenário econômico a fim de ampliar ofertas de emprego.

### *3.1. Requisitos de Habilitação dos Licitantes*

As empresas interessadas em participar do leilão deverão atender aos requisitos de habilitação jurídica, fiscal, social e trabalhista, e qualificação econômico-financeira, nos termos dos artigos 62 a 70 da Lei nº 14.133/2021. Adicionalmente, em conformidade com o PRODEPP/EMPRESA, serão admitidas a participar do certame as **empresas do ramo industrial**, conforme estipula o art. 3º da Lei Complementar nº 216/2017, que busquem a implantação de novos empreendimentos ou a expansão de unidades já existentes no município.

### *3.2. Requisitos do Objeto (Imóveis)*

O objeto da presente licitação compreende 08 (oito) lotes de terras localizados no Distrito Industrial “Achiles Ligabô”. As especificações detalhadas dos imóveis, incluindo localização, dimensões, área total, matrícula e valor mínimo de alienação (previamente avaliado), constarão do Termo de Referência.

### *3.3. Requisitos de Proposta e Condições de Participação*

A participação no leilão e a eventual aquisição dos imóveis estão condicionadas ao cumprimento de obrigações específicas, destinadas a garantir o alinhamento dos investimentos ao interesse público, conforme a Lei do PRODEPP/EMPRESA:

- **Apresentação Prévia de Projeto:** Conforme o art. 4º da Lei Complementar nº 216/2017, as empresas interessadas deverão, **anteriormente à data do leilão**, apresentar o projeto do empreendimento industrial a ser instalado ou expandido na área pleiteada.
- **Conteúdo do Projeto:** O projeto deverá ser detalhado por meio de **Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa**, nos moldes do parágrafo único do art. 7º da referida lei, contemplando, no mínimo, os seguintes itens: geração de empregos, tipo de produto, porte da empresa, forma e modalidade de investimentos, natureza do empreendimento, aplicação de tecnologias, impacto ambiental, cronograma de execução, impacto fiscal e tributário, natureza e utilização de mão de obra e programas e benefícios sociais.
- **Análise e Aprovação do Projeto:** A concessão dos benefícios do PRODEPP/EMPRESA, incluindo os subsídios de desconto no valor do lote (art. 5º), fica condicionada à **conclusão positiva da análise do Termo de Avaliação de Enquadramento do Projeto** (art. 7º), a ser realizada pela comissão gestora do programa. Somente empresas com projetos aprovados estarão aptas a usufruir das condições favorecidas.
- **Critério de Desempate:** Em caso de empate no leilão, será adotado o critério de maior pontuação. Persistindo o empate, será adotado o sorteio.

#### *3.4. Requisitos de Execução Contratual e Encargos do Adquirente*

A empresa que arrematar o lote no leilão (adquirente) deverá cumprir uma série de obrigações e encargos, que constarão como cláusulas obrigatórias no contrato de promessa de compra e venda e na escritura definitiva, incluindo o aproveitamento mínimo de 60% da área do imóvel, o cumprimento de prazos para implantação, a sujeição à cláusula de reversão em caso de descumprimento, e a outorga da escritura definitiva somente após 5 anos e comprovação do cumprimento das metas.

Estes requisitos são fundamentais para garantir que a alienação do patrimônio público se traduza em benefícios concretos e duradouros para o Município de Presidente Prudente, assegurando a correta aplicação dos recursos e o atingimento dos objetivos de desenvolvimento propostos.

#### **IV -Estimativa das quantidades a serem contratadas**

Serão alienados 08 (oito) lotes pertencentes ao Distrito Industrial Achilles Ligabô, conforme laudo de avaliação elaborado pela Secretaria Municipal de Planejamento.

Terrenos do Distrito Industrial Achilles Aligabô				
Referência: Laudo de Avaliação da SEPLAN nº 04/2026 (Memorando 18.754/2025)				
Lote	Quadra	Matrícula	Área (m <sup>2</sup> )	Valor
1 e 2	B	75.313 e 75.314	1723,61	R\$ 701.000,00
12	B	75.324	1000,00	R\$ 407.000,00
13	B	75.325	1000,00	R\$ 407.000,00
14	B	75.326	1000,00	R\$ 407.000,00
2	D	75.356	907,54	R\$ 369.000,00
11	D	75.365	513,55	R\$ 209.000,00
12	D	75.366	944,52	R\$ 384.000,00

#### **V-Levantamento de mercado**

##### **a) Levantamento de Mercado**

O levantamento de mercado realizado para a alienação dos 08 (oito) lotes no Distrito Industrial "Achilles Ligabô" evidencia a existência de demanda por áreas industriais no Município de Presidente Prudente. A análise de contatos com potenciais investidores, consultas a entidades representativas do setor industrial e análise de experiências de outros municípios demonstram que há interesse genuíno de empresas do ramo industrial em adquirir terrenos para implantação de novos empreendimentos ou expansão de unidades já existentes.

O mercado imobiliário industrial em Presidente Prudente apresenta características favoráveis à alienação dos lotes, incluindo a disponibilidade de infraestrutura básica no Distrito Industrial, a localização estratégica do município em relação aos principais centros econômicos da região, e a

política municipal de incentivos ao desenvolvimento econômico (PRODEPP/EMPRESA), que oferece benefícios fiscais e financeiros aos investidores industriais.

### **b) Análise das Alternativas Possíveis**

Considerando o objetivo de alienar os lotes de forma a maximizar o interesse público, foram analisadas as seguintes alternativas:

#### **Alternativa 1: Concorrência Pública (Modalidade Tradicional)**

A concorrência pública, conforme previsto na Lei nº 14.133/2021 (art. 6º, inciso I), é a modalidade de licitação para contratação de bens e serviços especiais e de obras e serviços comuns e especiais de engenharia. Embora seja uma modalidade amplamente utilizada, apresenta limitações significativas para o caso específico de alienação de imóveis com fins de desenvolvimento econômico. A concorrência não é a modalidade apropriada para alienação de bens imóveis, pois a Lei nº 14.133/2021 estabelece, em seu art. 76, inciso I, que a alienação de bens imóveis deve ocorrer por meio de **leilão**, não por concorrência. Além disso, a concorrência não permite a análise prévia de projetos de empreendimento antes da licitação, sendo inadequada para seleção de empresas com base em projetos específicos. Essa abordagem conflita diretamente com os requisitos do PRODEPP/EMPRESA, que exige apresentação de projetos anteriormente à licitação (art. 4º da Lei Complementar nº 216/2017).

#### **Alternativa 2: Leilão Direto (Sem Pré-qualificação)**

O leilão direto, sem qualquer procedimento prévio de pré-qualificação, seria a modalidade de alienação conforme a Lei nº 14.133/2021. Contudo, essa abordagem apresenta desvantagens significativas. Sem a pré-qualificação, não haveria análise prévia dos projetos de empreendimento, tornando impossível verificar se os licitantes possuem projetos viáveis e alinhados com os objetivos do PRODEPP/EMPRESA. Haveria risco significativo de que os lotes fossem adquiridos por especuladores ou por empresas sem real intenção de implantar empreendimentos industriais, desvirtuando o objetivo de fomento econômico.

Mais criticamente, essa abordagem é incompatível com a Lei Complementar nº 216/2017. O art. 7º da referida lei estabelece que a concessão dos benefícios do PRODEPP/EMPRESA depende da "conclusão positiva da análise do Termo de Avaliação de Enquadramento do Projeto, executado através de Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa". Sem pré-qualificação, essa análise não poderia ocorrer antes do leilão, tornando impossível oferecer os benefícios aos vencedores de forma coordenada e eficiente. Após o leilão, seria necessário realizar análise de projetos para concessão de benefícios, criando dois momentos distintos e potencialmente conflitantes: a venda do imóvel e a posterior avaliação de viabilidade.

### **Alternativa 3: Pré-qualificação Seguida de Leilão (Solução Proposta)**

A pré-qualificação, conforme definida no art. 6º, inciso XLIV, da Lei nº 14.133/2021, é um "procedimento seletivo prévio à licitação, convocado por meio de edital, destinado à análise das condições de qualificação de licitantes ou à análise técnica de bens". Essa alternativa consiste em um processo estruturado em quatro etapas:

- (1) Edital de Chamamento Público para Pré-qualificação, convocando empresas do ramo industrial interessadas em adquirir os lotes, com apresentação obrigatória de projetos de empreendimento;
- (2) Análise Técnica e de Qualificação, com avaliação dos projetos por comissão especializada, conforme critérios da Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa (art. 7º, parágrafo único, da Lei Complementar nº 216/2017);
- (3) Aprovação de Pré-qualificados, com publicação de lista de empresas aprovadas; e
- (4) Leilão Restrito, realizado apenas com empresas pré-qualificadas, garantindo que os vencedores possuem projetos viáveis e alinhados com os objetivos municipais.

A planilha técnica com critérios objetivos é o instrumento que viabiliza a pré-qualificação técnica permitida pelo Art. 78, II da Lei 14.133/2021, mitigando a subjetividade do julgamento.

### c) **Justificativa Técnica e Econômica da Escolha da Solução**

A solução proposta — **pré-qualificação seguida de leilão** — é a única alternativa que concilia os requisitos da Lei nº 14.133/2021 com os objetivos e exigências da Lei Complementar nº 216/2017 (PRODEPP/EMPRESA), sendo a mais adequada sob os aspectos técnico, jurídico e econômico.

- **Conformidade com a Lei nº 14.133/2021:**

A Lei nº 14.133/2021 estabelece, em seu art. 76, inciso I, que a alienação de bens imóveis deve ocorrer por meio de **leilão**, modalidade de licitação para alienação de bens imóveis a quem oferecer o maior lance. A Lei também prevê, em seu art. 78, inciso II, a possibilidade de utilização de **procedimentos auxiliares**, dentre os quais a pré-qualificação. Assim, a combinação de pré-qualificação e leilão está expressamente autorizada pela Lei nº 14.133/2021, sendo uma prática legítima e recomendada pelos órgãos de controle.

- **Conformidade com a Lei Complementar nº 216/2017:**

O art. 4º da Lei Complementar nº 216/2017 exige que as empresas apresentem o projeto do empreendimento industrial **anteriormente à licitação**. O art. 7º estabelece que a concessão dos benefícios do PRODEPP/EMPRESA depende da "conclusão positiva da análise do Termo de Avaliação de Enquadramento do Projeto". A pré-qualificação é o instrumento que permite essa análise prévia, cumprindo integralmente os requisitos da lei municipal. Sem a pré-qualificação, seria impossível cumprir simultaneamente os requisitos de ambas as leis.

- **Justificativa Técnica:**

A análise técnica prévia dos projetos é essencial para garantir que os investimentos estejam alinhados aos objetivos municipais de geração de empregos, renda e desenvolvimento. A pré-qualificação permite que a comissão gestora do PRODEPP/EMPRESA avalie, antes do leilão, se os projetos atendem aos critérios estabelecidos na Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa, incluindo geração de empregos, tipo de produto, porte da empresa, forma de investimentos, natureza do empreendimento, aplicação de tecnologias, impacto ambiental, cronograma de

execução, impacto fiscal e tributário, natureza e utilização de mão de obra, e programas e benefícios sociais.

- **Justificativa Econômica:**

A pré-qualificação não reduz a competitividade do leilão. Pelo contrário, ao selecionar previamente empresas com projetos viáveis e alinhados aos objetivos municipais, garante-se que o leilão ocorrerá entre licitantes qualificados, aumentando a probabilidade de que os lances sejam competitivos e que os valores alcançados sejam justos. Além disso, a garantia de que os vencedores possuem projetos aprovados reduz riscos de inadimplência e de não implantação dos empreendimentos, protegendo o interesse público a longo prazo. A análise prévia também permite que a Administração tenha maior segurança quanto à viabilidade dos investimentos, evitando futuras reversões de imóveis por descumprimento de obrigações.

- **Experiências de Outros Municípios:**

Diversos municípios brasileiros já adotam o modelo de pré-qualificação seguida de leilão para alienação de imóveis com fins de desenvolvimento econômico. O Município de Campo Mourão (PR) realizou pré-qualificação (SEIDEC 001/2026) para alienação de imóveis no âmbito de seu programa de desenvolvimento econômico (PRÓ-CAMPO), com análise de projetos de empreendimento antes do leilão. Os Municípios de Ibiporã (PR) e Umuarama (PR) também adotaram procedimentos similares, conforme registrado no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP). Essas experiências demonstram a viabilidade e eficácia da solução, comprovando que o modelo é adequado, recomendável e já consolidado na prática administrativa brasileira.

#### **d) Conclusão**

A solução de **pré-qualificação seguida de leilão** é a única alternativa que atende simultaneamente aos requisitos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Complementar nº 216/2017, garantindo conformidade legal, análise técnica prévia dos projetos, seleção de investidores

qualificados, e maximização do interesse público. Essa solução será adotada para a alienação dos 08 (oito) lotes no Distrito Industrial "Achiles Ligabô".

**VI - estimativa do valor da contratação, acompanhada dos preços unitários referenciais, das memórias de cálculo e dos documentos que lhe dão suporte, que poderão constar de anexo classificado, se a Administração optar por preservar o seu sigilo até a conclusão da licitação.**

A estimativa do valor da contratação foi elaborada com base no Laudo de Avaliação da SEPLAN nº 04/2026.

Valor total estimado da alienação: **R\$ 2.884.000,00**

A SEPLAN deverá anexar ao processo administrativo: memorial de avaliação imobiliária, metodologia de avaliação utilizada, memória de cálculo do valor de mercado.

#### **VII-Descrição da solução como um todo**

A solução consiste na realização de licitação na modalidade leilão, precedida de procedimento auxiliar de pré-qualificação, conforme autorizado pela Lei nº 14.133/2021.

O modelo será composto por duas fases: 1. Chamamento público para pré-qualificação; 2. Leilão entre empresas qualificadas.

Essa estrutura busca assegurar que apenas empresas com projetos industriais viáveis participem da etapa competitiva, em atendimento a Lei Municipal.

Com base na Lei do PRODEPP/EMPRESA deverá ser adotada Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa, garantindo julgamento objetivo conforme o art. 5º da Lei 14.133/2021.

- **Regra de Conversão:** A pontuação geral obtida na planilha técnica quantitativa e qualitativa determinará diretamente o percentual de desconto a ser aplicado sobre o valor de arremate do lote no leilão (ex: 8,5 pontos = 85% de desconto).
- **Limites de Desconto:** O desconto final respeitará o piso de **60%** e o teto de **90%**, conforme o Art. 5º da LC 216/2017.

**Análise de Projetos:** Análise técnica prévia dos projetos de empreendimento apresentados pelas empresas interessadas, garantindo sua viabilidade e alinhamento com os objetivos do Município.

- **Fiscalização Contratual:** Acompanhamento periódico do cumprimento de todas as cláusulas contratuais, especialmente os cronogramas de obras e as metas de geração de emprego, conforme previsto no art. 5º, § 1º, da Lei Complementar nº 216/2017.
- **Aplicação de Sanções:** Em caso de descumprimento das obrigações, caberá ao Município iniciar o procedimento para a revisão dos descontos concedidos e, em última instância, a reversão do imóvel ao patrimônio público, conforme art. 5º, § 2º, e art. 11 da mesma lei.

Em suma, a solução proposta é robusta e completa, pois não apenas define o mecanismo de alienação (leilão), mas o integra a uma política de desenvolvimento (PRODEPP/EMPRESA) que estabelece um sistema de monitoramento contínuo, garantindo que o interesse público que motiva a contratação seja efetivamente alcançado e mantido a longo prazo.

### **VIII- Justificativas para o parcelamento ou não da solução**

A alienação lotes em questão não se mostra passível de parcelamento, uma vez que sua divisão descaracterizaria o objeto, comprometeria o valor de mercado e inviabilizaria sua adequada destinação.

### **IX - Demonstrativo dos resultados pretendidos**

Os resultados pretendidos concentram-se no fortalecimento econômico da região, transformando a comunidade em uma área com alto potencial para geração de renda e oportunidades. A iniciativa busca criar condições que reduzam a necessidade de deslocamento dos moradores para outros municípios em busca de emprego, diminuindo gastos com transporte, aumentando a

segurança e promovendo o bem-estar social, com a oferta de vagas de trabalho próximas às suas residências, contribuindo para o bem-estar social, efetivando princípios constitucionais como o da função social da propriedade e ainda os derivados do estatuto das cidades, dentre eles os da cidade sustentável, da cooperação, do planejamento do desenvolvimento da cidade, da ordenação e controle do uso do solo, da distribuição justa e equitativa dos benefícios. Além disso, o Município cumpre com sua função de promover o desenvolvimento industrial, empresarial e da economia local. Entre os principais benefícios esperados, destacam-se:

**Geração de empregos e renda:** a instalação de novas indústrias criará oportunidades de trabalho diretas e indiretas, contribuindo para a redução do desemprego e para a estabilidade financeira das famílias.

**Aumento da arrecadação municipal:** a ampliação da atividade econômica fortalece a base de contribuintes, elevando a arrecadação de tributos que poderão ser revertidos em melhorias de infraestrutura, saúde, educação e segurança pública.

**Valorização imobiliária e urbana:** com o fortalecimento econômico, há tendência de valorização dos imóveis e de expansão ordenada da área urbana, gerando benefícios adicionais para a população local.

## **X - Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração**

### **a) Constituição da Comissão Especial**

Conforme art. 9º da Lei Complementar nº 216/2017, deverá ser constituída comissão especial, composta por 06 (seis) membros, designados por ato do Prefeito Municipal:

- 01 (um) da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;
- 01 (um) da Secretaria Municipal de Planejamento e Habitação Urbana;
- 01 (um) da Secretaria Municipal de Finanças;
- 01 (um) da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Públicos;

- 01 (um) Chefe de Gabinete;
- 01 (um) do CODEPP – Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

A comissão será responsável pela análise técnica dos projetos de empreendimento, conforme critérios da Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa.

#### **b) Elaboração e Aprovação da Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa**

A Planilha Técnica Quantitativa e Qualitativa, conforme art. 7º, parágrafo único, da Lei Complementar nº 216/2017, deverá estabelecer critérios objetivos para avaliação dos projetos, incluindo: geração de empregos, tipo de produto, porte da empresa, forma de investimentos, natureza do empreendimento, aplicação de tecnologias, impacto ambiental, cronograma de execução, impacto fiscal e tributário, natureza de mão de obra e programas sociais.

#### **c) Aprovação e Publicação do Edital de Chamamento Público para Pré-qualificação**

O edital de chamamento público para pré-qualificação deverá ser aprovado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, com parecer jurídico da Assessoria Jurídica Municipal. Ele deve ser publicado no Diário Oficial do Município, no PNCP e em sítio eletrônico oficial, com prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data limite para apresentação de propostas.

#### **d) Avaliação dos Imóveis**

Todos os 08 (oito) lotes deverão ser avaliados por profissional qualificado, conforme normas técnicas aplicáveis para determinação do valor mínimo de alienação. O laudo de avaliação deverá ser publicado como anexo do edital de leilão.

#### **c) Capacitação de Pessoal**

Deverá ser promovido treinamento para membros da comissão de fiscalização sobre Lei nº 14.133/2021, Lei Complementar nº 216/2017, técnicas de fiscalização contratual, indicadores de desempenho e procedimentos de aplicação de penalidades.

#### **d) Disponibilização de Informações**

Deverá ser criada seção específica no sítio eletrônico oficial do Município contendo: edital de chamamento público para pré-qualificação, planilha técnica, laudo de avaliação, minuta de contrato, edital de leilão, informações sobre os lotes e cronograma do processo, permitindo acesso público a todos os dados.

### **XI - Contratações correlatas e/ou interdependentes**

Não se observaram contratações correlatas e/ou interdependentes para este objeto. A solução que atende ao objeto aqui tratado é a **pré-qualificação** das empresas interessadas **seguida de leilão**, sendo a única alternativa que atende simultaneamente aos requisitos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Complementar nº 216/2017, garantindo conformidade legal, análise técnica prévia dos projetos, seleção de investidores qualificados, e maximização do interesse público.

### **XII - Possíveis impactos ambientais**

O programa PRODEPP/EMPRESA, por meio de seus critérios de avaliação de projetos, cria incentivos estruturados para que as empresas adotem práticas ambientalmente responsáveis, alinhando o desenvolvimento econômico com a proteção ambiental. Dessa forma, a alienação dos lotes contribuirá não apenas para o desenvolvimento econômico do Município, mas também para a melhoria e proteção do ambiente local.

A Lei Complementar nº 216/2017 estabelece critérios que favorecem a adoção de práticas ambientalmente responsáveis. O critério de impacto ambiental (art. 7º, parágrafo único, inciso VIII) avalia o "impacto sobre o meio ambiente", sendo que projetos com menor impacto ambiental ou com medidas de mitigação robustas receberão pontuações mais favoráveis. O critério de aplicação de tecnologias (art. 7º, parágrafo único, inciso VII) favorece projetos que incorporem tecnologias limpas, eficiência energética, redução de emissões e práticas sustentáveis. Esses critérios criam um incentivo estruturado para que as empresas adotem práticas ambientalmente responsáveis, alinhando o desenvolvimento econômico com a proteção ambiental.

**Inclusão de Cláusulas Ambientais no Contrato:** O contrato de promessa de compra e venda deverá conter cláusulas que obriguem o adquirente a cumprir toda a legislação ambiental vigente, obter e manter as licenças ambientais necessárias, implementar as medidas mitigadoras identificadas nos estudos ambientais, submeter-se a fiscalização e auditoria ambiental periódica, reparar danos ambientais causados pelo empreendimento, e manter seguro de responsabilidade civil ambiental.

**Monitoramento e Fiscalização Ambiental:** A Secretaria Municipal de Meio Ambiente, em conjunto com a comissão de fiscalização contratual, deverá realizar monitoramento periódico das atividades desenvolvidas nos lotes alienados, verificando o cumprimento das exigências ambientais e a efetividade das medidas mitigadoras implementadas. Em caso de não conformidade, deverão ser adotadas medidas corretivas ou, em casos graves, acionada a cláusula de reversão do imóvel.

### **XIII - Viabilidade (ou não) da contratação**

1- VIÁVEL () 2 — VIÁVEL COM RESTRIÇÕES () 3 — INVIÁVEL ()

#### JUSTIFICATIVA

##### **a) Viabilidade Jurídica**

A alienação de 08 (oito) lotes por meio de leilão, com pré-qualificação de empresas, é plenamente viável sob o aspecto jurídico. A modalidade de leilão está expressamente autorizada pela Lei nº 14.133/2021 (art. 76, I) para alienação de bens imóveis. A pré-qualificação é um procedimento auxiliar permitido pela mesma lei (art. 78, II), sendo amplamente utilizada na administração pública brasileira. A Lei Complementar Municipal nº 216/2017 (PRODEPP/EMPRESA) estabelece o marco regulatório específico para o programa, exigindo análise prévia de projetos (art. 4º e 7º), que é perfeitamente compatível com o procedimento de pré-qualificação seguida de leilão. Não há conflitos legais ou impedimentos jurídicos para a realização da contratação proposta.

#### **b) Viabilidade Técnica**

A solução é tecnicamente viável. O Distrito Industrial "Achiles Ligabô" possui infraestrutura básica adequada (acesso viário, drenagem, zoneamento industrial), permitindo a implantação de empreendimentos. A avaliação prévia dos imóveis é procedimento técnico consolidado, realizado por profissionais qualificados conforme normas técnicas adotadas pelo município. A análise de projetos de empreendimento por comissão especializada é prática administrativa viável.

#### **c) Viabilidade Econômica**

A contratação é economicamente viável. Existe demanda de mercado por áreas industriais em Presidente Prudente. A alienação dos lotes gerará receitas para o Município, revertendo recursos ao erário. O programa PRODEPP/EMPRESA oferece benefícios fiscais e financeiros que atraem investidores, estimulando a implantação de empreendimentos. A análise prévia de projetos reduz riscos de inadimplência e não implantação, protegendo o interesse público a longo prazo. O parcelamento dos lotes aumenta a competitividade do leilão, tendendo a elevar os valores dos lances e a arrecadação municipal.

#### **d) Viabilidade Ambiental**

A contratação é ambientalmente viável. O Distrito Industrial foi designado pela legislação municipal como zona adequada para atividades industriais. A adoção de procedimentos rigorosos de avaliação ambiental, a exigência de cumprimento de legislação ambiental vigente, a implementação de medidas mitigadoras e o monitoramento contínuo garantem que os impactos ambientais negativos sejam minimizados. Os critérios de avaliação do PRODEPP/EMPRESA incentivam práticas ambientalmente responsáveis, alinhando desenvolvimento econômico com proteção ambiental.

#### **e) Viabilidade Administrativa**

A contratação é administrativamente viável. O Município possui estrutura administrativa adequada para conduzir o processo de pré-qualificação e leilão, bem como para fiscalizar e acompanhar a execução dos contratos. A constituição de comissão especializada (conforme art.

9º da Lei Complementar nº 216/2017) e de comissão de fiscalização contratual são medidas administrativas viáveis e necessárias. A capacitação de pessoal e a estruturação de sistema de informações são investimentos viáveis que garantem o sucesso da contratação.

### **Conclusão sobre viabilidade.**

A alienação de 08 (oito) lotes no Distrito Industrial "Achiles Ligabô" por meio de leilão, com pré-qualificação de empresas, é **plenamente viável** sob os aspectos jurídico, técnico, econômico, ambiental e administrativo. A solução atende aos requisitos da Lei nº 14.133/2021 e da Lei Complementar nº 216/2017, maximiza o interesse público, garante conformidade legal e ambiental, e contribuirá significativamente para o desenvolvimento econômico do Município de Presidente Prudente, gerando empregos, renda e desenvolvimento sustentável.

Recomenda-se, portanto, a **aprovação e prosseguimento** da contratação conforme descrito no presente Estudo Técnico Preliminar.