



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

SOLICITANTE:

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, TURISMO E CULTURA

1. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

- 1.1. O Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira possui algumas áreas originalmente destinadas a fins institucionais que, no atual cenário de desenvolvimento urbano e econômico, encontram-se ociosas.
- 1.2. Histórico de alternativas previamente adotadas pelo Município:
 - 1.2.1. Antes de optar pela alienação das áreas institucionais localizadas no Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira, o Município de Lagoa Santa buscou implementar políticas de incentivo à instalação de empresas, utilizando como instrumento jurídico a Concessão Real de Uso Resolúvel.
 - 1.2.2. A intenção era fomentar o desenvolvimento industrial sem a necessidade de alienar o patrimônio público. Entretanto, durante a execução dessas políticas, verificou-se que o modelo de concessão enfrentava entraves legais e operacionais, especialmente relacionados à natureza resolúvel do direito concedido. A possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio municipal em caso de descumprimento de cláusulas gerou insegurança jurídica para potenciais investidores, que demonstraram receio em aportar capital significativo na implantação de suas plantas industriais em terrenos cujo domínio não lhes pertencia plenamente.
 - 1.2.3. Além disso, empresas interessadas relataram dificuldades em utilizar o imóvel concedido como garantia real para financiamentos, o que limitava o acesso a crédito e comprometia a viabilidade econômica de seus projetos. Esse cenário resultou na baixa adesão às políticas de incentivo baseadas na concessão real de uso.
- 1.3. Diante desse histórico de tentativas de solucionar a questão, a opção mais assertiva foi pela alienação plena dos terrenos, o que se apresentou como a solução mais viável, eficiente e segura, tanto para o município quanto para o setor produtivo. A transferência definitiva da propriedade proporciona diversas vantagens como exemplo:
 - Elimina a insegurança jurídica associada à concessão resolúvel;
 - Aumenta a atratividade dos terrenos, permitindo que empresas possam utilizar o terreno como garantia em operações financeiras;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- Favorece investimentos de médio e longo prazo, já que a propriedade do bem reduz riscos e amplia a capacidade de obtenção de recursos;
- Converte um ativo ocioso em receita imediata, conforme já previsto no ETP e alinhado ao interesse público.

2. DEMONSTRAÇÃO DA AUSÊNCIA DE FUNÇÃO SOCIAL DAS ÁREAS

A função social da propriedade pública exige que o bem esteja afeto a uma finalidade pública atual ou futura claramente identificada, que seja compatível com o planejamento urbano, que atenda as necessidades coletivas reais e possa gerar utilidade social, econômica ou ambiental. Em se tratando de áreas do Distrito Industrial é possível fundamentar:

2.1. Inexistência de uso público atual:

- As áreas encontram-se sem destinação específica, não abrigam equipamentos públicos, não servem à circulação, ao lazer, à educação, à saúde ou a qualquer outra política pública.
- Não há registros de projetos municipais em andamento que dependam dessas áreas.

2.2. Inexistência de uso público futuro:

- O Plano Diretor e a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo não preveem, para aquela região, a implantação de equipamentos públicos essenciais.
- A localização em zona industrial não é compatível com escolas, unidades de saúde, praças ou equipamentos de convivência.
- A expansão urbana prevista não demanda reserva de áreas institucionais naquele ponto específico.

2.3. Ausência de utilização:

- As áreas permanecem ociosas há anos, sem qualquer ocupação pública ou comunitária.
- A manutenção dessas áreas gera custo ao município (limpeza, fiscalização, prevenção de invasões) sem contrapartida social.

2.4. Risco de degradação e ocupações irregulares:

- Descarte irregular de resíduos.
- Ocupações clandestinas.
- Insegurança e degradação ambiental.

3. DEMONSTRAÇÃO DO ATENDIMENTO AO INTERESSE PÚBLICO



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

3.1. Fomento ao desenvolvimento econômico

- A alienação permitirá a instalação de novas empresas no distrito industrial.
- Isso gera:
 - empregos diretos e indiretos,
 - aumento da arrecadação (ISS, IPTU, taxas),
 - dinamização da economia local.

3.2. Racionalização do patrimônio público

- Manter bens improdutivos contraria os princípios da eficiência e da economicidade.
- A alienação converte um ativo ocioso em receita imediata e em atividade econômica futura.

3.3. Adequação ao planejamento urbano

- A vocação da área é industrial, não institucional.
- A alienação permite que o uso do solo seja compatível com a função econômica prevista no zoneamento.

3.4. Redução de custos públicos

- A manutenção de áreas ociosas gera despesas contínuas.

Dessa forma, a alienação elimina esse custo e transfere ao particular a responsabilidade pela manutenção e uso adequado.

4. DEMONSTRAÇÃO DA AUSÊNCIA DE PREJUÍZO URBANÍSTICO OU SOCIAL

4.1. Ausência de impacto negativo sobre equipamentos públicos

- A região já é atendida por equipamentos públicos suficientes.
- A demanda por serviços públicos não depende da manutenção dessas áreas.

4.2. Compatibilidade com o zoneamento

- A área está em Distrito Industrial, onde a implantação de equipamentos públicos é inadequada ou incompatível com:
 - tráfego pesado,
 - ruído,
 - risco industrial,
 - logística de cargas.

4.3. Não afeta áreas verdes, de preservação ou de lazer

- As áreas não possuem função ambiental relevante.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- Não são áreas de preservação permanente, parques, praças ou corredores ecológicos.

4.4. Não compromete necessidades futuras da população

- O Plano Diretor não prevê expansão de equipamentos públicos naquela região.
- Outras áreas institucionais permanecem disponíveis em zonas adequadas.

5. DEMONSTRAÇÃO DE QUE A ALIENAÇÃO É A SOLUÇÃO MAIS ADEQUADA

5.1. Alternativas que foram avaliadas:

- Manutenção: mantém o passivo e não gera benefício social.
- Concessão ou permissão de uso: não desperta interesse privado devido à localização e ao tipo de atividade.
- Afetação para equipamento público: incompatível com o zoneamento industrial.

5.2. A Alienação é uma alternativa que gera as seguintes possibilidades:

- Gera receita imediata;
- Atrai investimentos;
- Reduz custos;
- Dinamiza o distrito industrial;
- Atende ao planejamento urbano.

5.3. Portanto, a alienação visa:

- **Fomento Econômico:** Atrair novos investimentos e empresas para a região.
- **Eficiência Patrimonial:** Reduzir custos de manutenção, vigilância e limpeza de terrenos subutilizados.
- **Arrecadação:** Gerar recursos para o erário, conforme autorizado pela Lei nº 5.725/25.



6. DEMONSTRAÇÃO DO ALINHAMENTO COM O PLANEJAMENTO

6.1. A venda desses lotes está alinhada ao Plano Diretor do Município e às políticas de desenvolvimento industrial, garantindo que a desafetação (passagem do bem do uso comum/especial para o domínio disponível) cumpra a função social da propriedade.

2.1. Avaliação Prévia dos Bens:

A avaliação foi realizada por meio de um Laudo de vistoria cautelar com avaliação venal da área do terreno.

O valor do terreno foi determinado pelo método comparativo, “que é aquele em que o valor do imóvel ou de suas partes constituintes é obtido através de dados do mercado imobiliário relativo a outros com características similares”.

Apesar de ter sido realizada uma pesquisa em diversos terrenos na região, foram relacionados tão somente aqueles que melhor se adequaram, conforme exigências da NBR ABNT 14.653, para desenvolvimento do cálculo comparativo com o imóvel em questão. Ou seja, as amostras coletadas apresentam semelhantes características geográficas, como, por exemplo: relevo geográfico, condições de acesso, condições de drenagem superficial/inundação, presença de rede elétrica, infraestrutura e condições ambientais.

Para fins comparativos e de fundamentação, foram coletadas amostras com dimensões similares ao terreno objeto de avaliação, no município de Lagoa Santa/MG. Cumpre esclarecer que o laudo referencial atende as exigências da NBR 14.653-2 - Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

A avaliação foi realizada e assinada por profissional habilitada em engenharia civil, com registro profissional no CREA/CRECI e perita judicial do Fórum Lafaiete de Belo Horizonte e outras comarcas de Minas Gerais, conforme descrito no Laudo de Avaliação, que deverá ser anexado ao processo.

7. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

7.1. Modalidade e Critério de Julgamento

7.1.1. Modalidade: Leilão.

7.1.2. Critério de julgamento: Maior lance

7.1.3. Observância a Legislação pertinente: Lei 14.133/2021, pelo Decreto 21.981/32, com as modificações introduzidas pelo Decreto 22.427/33, bem como pela Instrução Normativa do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração – DREI nº. 55/2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- 7.1.4. Interesse Público: justificado pela expansão do polo industrial, com a atração de novos investimentos para o município, gerando emprego e renda.
- 7.1.5. Desafetação: A alienação das áreas conta autorização prévia do legislativo por meio da Lei nº 5.725/25 e os recursos oriundos do Leilão deverão ser destinados à execução de obras em complexos esportivos do município.
- 7.1.6. Avaliação Prévia: Os lotes foram avaliados por empresa idônea que realizou pesquisa de mercado para compor o preço das áreas institucionais. Serão devidamente disponibilizados as plantas, matrículas e os respectivos laudos de avaliação.
- 7.1.7. O Leilão deverá ser devidamente publicado, respeitando os prazos legais, dando transparência e ampla publicidade, garantindo a competitividade do certame. Também deverá ser realizado por Leiloeiro Oficial do Município, devidamente credenciado e habilitado para a função.

8. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES E RECEITA PREVISTA

8.1. Áreas do Distrito Industrial GAO a serem leiloadas:

Lote	Endereço	Distrito Industrial	Área	Valor Mínimo da Proposta
01	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 03	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
02	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 03-A	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
03	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 04	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2530 m ²	R\$ 797.127,10
04	Rua Aldo Baggio Quadra C Lote 04-A	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

05	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 11	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
06	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 12	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2500 m ²	R\$ 787.675,00
07	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 13	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	2530 m ²	R\$ 797.127,10
08	Rua Olhos D'água Quadra C Lote 14	Genesco Aparecido de Oliveira - GAO	3.722,00 m ²	R\$ 1.155.011,04

9. LEVANTAMENTO DE MERCADO

9.1. Diferente da compra de bens, onde se busca o menor preço, no leilão de imóveis o levantamento visa encontrar o valor de mercado para o lance inicial.

- Método Comparativo: É a coleta de dados de imóveis semelhantes na mesma região de Lagoa Santa (ex: bairros como Vista Alegre, Metropolitan ou Vila Maria).
- Amostragem: Foram selecionados, no mínimo, 3 a 5 imóveis com características similares (metragem, zoneamento, topografia) para compor a média.
- Laudo de Avaliação: O levantamento de mercado foi realizado por meio de um laudo assinado por engenheiro (conforme o CRECI/CREA).

9.2. Análise das soluções possíveis para as áreas públicas ociosas do município

9.2.1. **Solução 1** – Manter os imóveis como ativos do patrimônio público municipal, aguardando uso futuro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

Nesta alternativa, o Município manteria os lotes como bens públicos, preservando-os para eventual utilização futura em políticas públicas.

Vantagens:

- Preserva o domínio público sobre áreas estratégicas.
- Mantém flexibilidade para projetos futuros.

Desvantagens:

- Gera custos contínuos de manutenção, conforme já descrito no ETP: despesas com “capina, limpeza urbana, cercamento e vigilância”.
- Não produz retorno econômico imediato.
- Mantém o passivo de áreas ociosas, contrariando o princípio da função social da propriedade.
- Não há previsão de projetos municipais de curto ou médio prazo para utilização dos lotes, como já reconhecido no documento.

9.2.2. **Solução 2** – Destinação das áreas públicas para concessão de uso, locação ou parcerias.

O Município avaliou a possibilidade de estimular a ocupação dos lotes por meio de concessão real de uso resolúvel, locação ou parcerias com o setor privado.

Vantagens:

- Possibilita ocupação sem perda da titularidade do bem.
- Pode atrair empresas interessadas em uso temporário.

Desvantagens:

- A experiência municipal demonstrou entraves jurídicos relevantes:
- A concessão real de uso resolúvel gerou insegurança jurídica para empresas, devido à possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio público.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- Empresas relataram dificuldade em utilizar o imóvel como garantia real para financiamentos, inviabilizando investimentos industriais de maior porte.
- Baixa adesão empresarial às políticas de incentivo baseadas em concessão.
- Não elimina os custos de manutenção e fiscalização do Município.

Essa alternativa, embora inicialmente adotada, mostrou-se insuficiente para promover o desenvolvimento industrial esperado.

9.2.3. Alienação das áreas públicas por meio de Leilão (Solução escolhida).

A alienação plena dos lotes, mediante leilão público, apresenta-se como a alternativa mais eficiente e segura.

Vantagens:

- Converte um patrimônio “passivo” em recurso financeiro “ativo”, conforme já destacado no ETP.
- Elimina custos de manutenção e vigilância.
- Garante segurança jurídica ao investidor, que passa a deter domínio pleno do imóvel.
- Permite que o imóvel seja utilizado como garantia real, facilitando captação de crédito e viabilizando implantação de plantas industriais.
- Estimula o desenvolvimento econômico local, conforme o documento já menciona ao afirmar que a alienação “gera empregos e renda para o município”.
- Atende ao interesse público e está amparada pela Lei nº 5.725/25.

Desvantagens:

- Perda definitiva da titularidade do bem — mitigada pela inexistência de projetos públicos previstos para a área.

9.3. Solução Escolhida:



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

Justificativa:

5.3.1. Da Desoneração do Erário Municipal: A manutenção de áreas institucionais ociosas impõe ao Município de Lagoa Santa custos contínuos que não geram retorno social imediato. O levantamento realizado aponta despesas com:

- Zeladoria e Manutenção: Custos com capina, limpeza urbana e cercamento para evitar o descarte irregular de resíduos e a proliferação de vetores de doenças (como o mosquito *Aedes aegypti*).
- Vigilância e Fiscalização: Necessidade de rondas da fiscalização de posturas para impedir invasões e ocupações irregulares. A alienação transfere esses custos ao setor privado, que passará a ser o responsável pela manutenção e conservação do imóvel.

5.3.2. Do Incremento de Receita Extraordinária (LRF): A venda desses ativos imobiliários, mediante leilão público, permitirá a entrada de recursos vultosos nos cofres municipais. Em observância ao Art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000) e principalmente a Lei municipal nº 5.725/2025, os valores arrecadados serão destinados a execução de obras em complexos esportivos no Município.

5.3.3. Do Impacto no Desenvolvimento Econômico Local: Ao disponibilizar estas áreas para o mercado, o Município estimula o setor da construção civil e o comércio local. A transformação de uma área pública ociosa em um empreendimento privado gera empregos e renda para o município, fomentando o desenvolvimento econômico.

9.4. Conclusão da Viabilidade:

Diante da ausência de projetos de curto e médio prazo para a utilização das áreas pela gestão municipal, a alienação demonstra-se como a solução de maior custo-benefício. A conversão de um patrimônio imobiliário "passivo" (gerador de despesa) em recurso financeiro "ativo" (gerador de investimento) atende plenamente ao interesse público e aos princípios da gestão fiscal responsável.

10. ESTIMATIVA DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

10.1. Considerando a avaliação e o valor do lance inicial estima-se que a arrecadação do Leilão será de R\$ 6.687.640,24.

10.2. Os valores acima foram calculados a partir do Laudo de Avaliação realizada por empresa idônea, com a devida avaliação mercadológica e utilizando os critérios técnicos estabelecidos pelas normas específicas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

10.3. Os valores estimados representam o somatório dos lotes do leilão, considerando os valores mínimos para o lance de cada lote, portanto os valores estimados são dos oito lotes.

11. DAS CONTRATAÇÕES CORRELATAS E INTERDEPENDENTES:

- 11.1.** Foi necessário a contratação de uma empresa para elaboração de Laudos de Avaliação Mercadológica em conformidade com a NBR.
- 11.2.** A contratação do Leiloeiro Oficial do Município, devidamente credenciado e habilitado para a função, não irá gerar custos ao município, uma vez que a comissão deverá ser paga pelos arrematantes sobre o preço do lance ofertado, conforme previsto em legislação específica. Dessa forma, sob a ótica orçamentária, o leilão se apresenta como um ingresso de receita de capital nos cofres municipais.

12. DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E OTIMIZAÇÃO DE RECURSOS

- 12.1.** A alienação das áreas institucionais localizadas no Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira proporcionará ganhos significativos de economicidade e otimização de recursos públicos. Além de estimular o desenvolvimento econômico local — conforme já registrado no ETP, ao afirmar que a medida “atrai novos investimentos e contribui para a geração de emprego e renda” — a solução elimina despesas recorrentes relacionadas à manutenção de áreas ociosas, tais como capina, limpeza, cercamento e vigilância, que atualmente representam custos contínuos ao erário.
- 12.2.** A medida também reduz riscos associados à ocupação irregular, ao descarte inadequado de resíduos e à necessidade de fiscalização permanente, otimizando o uso da força de trabalho municipal.
- 12.3.** Adicionalmente, a alienação gera receita de capital, estimada em R\$ 6.431.830,60, cuja destinação está vinculada à execução de obras em complexos esportivos do Município, conforme determina a Lei nº 5.725/25. Trata-se, portanto, de conversão de um ativo imobiliário subutilizado em investimento público de alto impacto social.
- 12.4.** Com a alienação das áreas institucionais o município deverá expandir o polo industrial, atraindo novos investimentos e contribuindo para a geração de emprego e renda.
- 12.5.** Assim, a solução adotada promove:
- Redução de despesas permanentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- Otimização do uso de ativos públicos;
- Mitigação de riscos administrativos;
- Geração de receita de capital com destinação vinculada;
- Estímulo ao desenvolvimento econômico e social.

13. GESTÃO AMBIENTAL E SUSTENTABILIDADE NA CONTRATAÇÃO

13.1. Possíveis impactos ambientais em decorrentes da contratação:

A presente contratação não gera Impactos ambientais diretos. A Contratada deverá, ainda, respeitar as normas regulamentadoras especiais. Os riscos de impactos ambientais deverão ser mitigados de acordo com a legislação ambiental.

9.2 Medidas para mitigação de impactos ambientais e desenvolvimento sustentável:

- Consumo responsável e destinação adequada de resíduos, caso existam;
- Priorização de insumos que garantem o consumo eficiente de energia;
- Outras possíveis ações de mitigação de impactos ambientais e desenvolvimento sustentável.

14. DESCRIÇÃO GLOBAL DA SOLUÇÃO

14.1. A solução adotada consiste na alienação, por meio de leilão público, das áreas públicas localizadas no Distrito Industrial Genesco Aparecido de Oliveira, atualmente ociosas e sem previsão de utilização pela gestão municipal em curto ou médio prazo. Conforme já registrado no ETP, essas áreas geram custos contínuos ao Município, tais como “capina, limpeza urbana, cercamento e vigilância”, sem retorno social ou econômico proporcional.

A alienação permite:

- Converter um patrimônio imobiliário ocioso em receita de capital, conforme autorizado pela Lei nº 5.725/25.
- Reduzir despesas recorrentes de manutenção e fiscalização.
- Transferir ao setor privado a responsabilidade pela conservação e uso adequado do imóvel.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

- Estimular o desenvolvimento econômico local, com a implantação de novas empresas e geração de empregos.
- Oferecer maior segurança jurídica aos investidores, que passam a deter domínio pleno do imóvel, podendo utilizá-lo como garantia em operações financeiras.

A solução, portanto, atende ao interesse público, otimiza o uso dos ativos municipais e contribui para o fortalecimento do polo industrial.

15. PREPARAÇÃO E CAPACITAÇÃO INSTITUCIONAL PARA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

15.1. Para assegurar a adequada execução do procedimento de alienação e o cumprimento das obrigações legais, o Município deverá garantir a preparação das equipes envolvidas, especialmente das áreas de Planejamento, Fazenda, Desenvolvimento Econômico e Procuradoria.

As ações de capacitação e preparação incluem:

- Treinamento das equipes responsáveis sobre os procedimentos previstos na Lei nº 14.133/2021 e na legislação municipal aplicável.
- Orientação técnica sobre a análise e conferência do Laudo de Avaliação Mercadológica, elaborado por profissional habilitado.
- Capacitação para gestão documental, organização do processo administrativo e atendimento às exigências de publicidade e transparência.
- Preparação da equipe de fiscalização para acompanhar o cumprimento das condições do edital e a formalização dos atos de transferência de propriedade.
- Integração entre as secretarias envolvidas para garantir coerência técnica, jurídica e administrativa em todas as etapas.

Essa preparação institucional assegura que o processo seja conduzido com eficiência, segurança jurídica e aderência às normas vigentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA SANTA

16. JUSTIFICATIVAS PARA O PARCELAMENTO DA CONTRATAÇÃO

16.1. O leilão das áreas desmembradas justifica-se para dar maior competitividade e participação no leilão.

16.1.1. O parcelamento dos lotes é compatível com a própria natureza dos bens, uma vez que trata-se de uma área desmembrada em 08 (oito) matrículas individualizadas. Portanto a opção para o modelo de Leilão por lotes.

16.2. A divisão em lotes também irá proporcionar a ampliação da competitividade, uma vez lotes individualizados deverão atrair um maior número de interessados, o que possivelmente pode resultar em um maior número de lances, proporcionando uma maior receita arrecadada e também melhorando significativamente a ocupação do distrito industrial, alinhando assim com a política de desenvolvimento econômico do município.

17. SÍNTESE DE ADEQUAÇÃO E VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

17.1. A viabilidade deste ETP verifica-se visto que a necessidade da contratação atende adequadamente às demandas formuladas, os benefícios a serem alcançados são adequados, os custos previstos são compatíveis e caracteriza uma economicidade, os riscos envolvidos são administráveis.

17.2. Considerando as informações do presente ETP, DECLARA-SE esta contratação como viável.

Lagoa Santa, data da assinatura digital

Equipe de Planejamento

José Leopoldo Melo Corrêa
Agente de Desenvolvimento Econômico Sustentável