

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

LEI 14.133/2021, ARTIGO 18, §1º, INCISOS I AO XIII

INTRODUÇÃO

O Município de Passo Fundo/RS, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, visando estimular a implantação de novas empresas, promover a reativação de empresas total ou parcialmente paralisadas, modernização, realocização, ampliação ou adequação de empresas já instaladas na cidade, realiza o presente estudo, para a seleção de pessoa jurídica de direito privado do Setor da Indústria, para doação, com encargos, de área situada no perímetro urbano da cidade de Passo Fundo/RS.

1 - DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

Em 04/05/2023 a Administração Pública Municipal realizou a deflagração de processo licitatório, visando a doação da área pública de 33.050,00 m², objeto da matrícula nº 107.843, do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS.

Essa licitação, registrada através da Concorrência Pública nº 10/2023, teve apenas um único participante, o qual foi desclassificado, o que motivou a revogação do processo licitatório, conforme informações extraídas do Portal de Transparência do site www.pmpf.rs.gov.br.

Após a revogação da licitação, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE passou a realizar estudo da área, para verificar a possibilidade de seu desmembramento em outras áreas.

Contudo, em razão dos inúmeros pedidos de doação de área pública, apresentados na Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, entende-se pela necessidade de realização de novo processo licitatório, não havendo recomendação para o desmembramento da área pública.

O imóvel em questão não apresenta benfeitorias e nem a instalação de cerca, já tendo sido ocupado por particulares que não tinham autorização legal para fazer uso, o que reforça o entendimento acerca da necessidade de realização de processo licitatório, para destinação do imóvel público a pessoa jurídica de direito privado.

A necessidade pretendida é a doação de área pública para pessoa jurídica de direito privado do Setor da Indústria, com encargos, que detenha condições ao uso proposto do terreno, gerando renda, emprego e contribuição ao Poder Executivo Municipal.

2 - ALINHAMENTO COM PLANO DE CONTRATAÇÕES ANUAIS

A Administração Pública Municipal, apesar de não dispor de plano de contratações anuais, fez previsão orçamentária na Lei Orçamentária Anual – LOA, quanto aos eventuais gastos a serem realizados, para a questão de análise de doação de área pública, o qual se encontra de acordo com as metas e prioridades estabelecidas na Lei de Diretrizes Orçamentárias – LDO e Plano Plurianual – PPA.

3 - REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

As pessoas jurídicas de direito privado, isoladamente ou reunidas em consórcios, para se habilitarem na presente licitação, deverão apresentar os seguintes documentos, sem prejuízo de outros serem exigidos no Edital:

Formulário da Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE - Projeto Industrial/Tecnológico.

Formulário da Secretaria do Meio Ambiente - SMAM - Informações Gerais para Licenciamento de Atividades Industriais.

A relação dos documentos necessários à habilitação jurídica, a regularidade fiscal e trabalhista e à habilitação qualificação econômico-financeira serão definidas no processo licitatório.

4 - LEVANTAMENTO DE MERCADO

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, nos últimos meses, recebeu inúmeros pedidos de doação de área pública, o que indica a necessidade de realização de novo processo licitatório, para a doação da área pública de 33.050,00 m², objeto da matrícula nº 107.843, do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS.

Em atendimento às recomendações dos órgãos de controle, especialmente quanto à necessidade de análise comparativa das alternativas de destinação de imóveis públicos, procedeu-se ao levantamento de mercado e à avaliação das modalidades possíveis: **concessão de uso, leilão e doação com encargos.**

Concessão de uso: Mantém a titularidade do bem com o Município, transferindo apenas o direito de uso por prazo determinado. Embora preserve o patrimônio público, mostrou-se pouco atrativa para os interessados, que buscam a propriedade plena para viabilizar investimentos de maior porte e longo prazo.

Leilão: Garante retorno financeiro imediato ao Município pela alienação onerosa do imóvel. Contudo, o imóvel objeto do presente estudo preliminar não vincula o uso do bem a objetivos estratégicos de desenvolvimento econômico e social.

Doação com encargos: transfere a titularidade ao donatário, condicionada ao cumprimento de obrigações específicas, como implantação de atividade econômica, geração de empregos e manutenção da atividade por prazo mínimo. Essa modalidade mostrou-se a mais vantajosa, pois vincula a transferência do bem ao atendimento de objetivos públicos, assegurando contrapartidas sociais e econômicas relevantes.

O levantamento de mercado evidenciou que os interessados buscam a propriedade plena para garantir segurança jurídica e viabilidade de investimentos.

A concessão de uso não atende a essa expectativa, e o leilão, no caso do imóvel descrito no present expediente, não assegura contrapartidas sociais.

A doação com encargos, por sua vez, atende às demandas recebidas pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE e ao interesse público municipal, ao vincular a transferência do imóvel à geração de emprego, renda e desenvolvimento econômico.

5 - DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO

A partir dos estudos e análises realizadas verifica-se que a realização de Concorrência Pública é a melhor solução a ser adotada pela Administração Pública Municipal, permitindo que a economia local seja fomentada, gerando novos empregos e renda.

A área pública registrada através da matrícula nº 107.843, do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS, está localizada no lugar denominado Valinhos, com frente para a rua projetada, sem numeração definida, distanciando 369,21 metros da Avenida Rio Grande, sem quadra formada, com área superficial de 33.050,00 m².

A doação de área pública tem como objetivo atender ao interesse público, promovendo o desenvolvimento social e econômico daquela região, em conformidade com os princípios da administração pública, notadamente a supremacia do interesse público e a finalidade social da propriedade.

A localização do imóvel é vantajosa pois é vizinha do Incubatório Seara - JBS e se encontra distanciando apenas 369,21 metros da Avenida Rio Grande, com ligação próxima a BR-285, o que garante localização estratégica e facilitada de deslocamento.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Trata-se de doação de imóvel público urbano, constituído de terreno com área superficial de 33.050,00 m² (trinta e três mil e cinquenta metros quadrados), objeto da matrícula nº 107.843, do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS.

7 - ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel foi avaliado em R\$ 5.530.000,00 (cinco milhões, quinhentos e trinta mil reais), conforme Laudo de Avaliação elaborado pela Secretaria de Planejamento – SEPLAN.

8 - JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO

Em exame da natureza da doação de área pública, não se verifica quaisquer especificidades que venham exigir seu agrupamento.

9 - CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Para esta solução não há outro procedimento que guarde relação/afinidade/dependência com o objeto da manifestação de interesse pretendida.

10 - DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

A Administração Pública Municipal, através da realização de processo licitatório, terá a oportunidade de selecionar pessoa jurídica de direito privado do Setor da Indústria, para doação, com encargos, de área situada no perímetro urbano da cidade de Passo Fundo/RS, visando o fomento e desenvolvimento da economia local.

11 - PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, previamente a realização da abertura do presente expediente, analisou os requerimentos administrativos protocolados por empresas privadas, entendendo-se pela necessidade de realização de processo licitatório.

12 - IMPACTOS AMBIENTAIS

A Comissão de Avaliação e Acompanhamento Permanente – CAAP avaliará, durante a realização da Concorrência Pública, os projetos apresentados pelas empresas participantes, visando a análise de eventuais impactos ambientais.

13 - VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, após a formalização do presente Estudo Técnico Preliminar – ETP, baseada nas conclusões adotadas, conclui pela viabilidade da Concorrência Pública, em razão das necessidades identificadas e as especificidades evidenciadas no presente documento.

Passo Fundo/RS, 07 de julho de 2026.

Adolfo de Freitas
Secretário de Desenvolvimento Econômico