

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

A doação de área pública, precedida de regular processo licitatório, apresenta-se como medida necessária e estratégica para fomentar o desenvolvimento econômico e social do município.

A licitação garante transparência, igualdade de oportunidades e respeito aos princípios da administração pública, assegurando que a destinação da área ocorra de forma legítima e em benefício da coletividade.

A instalação de uma empresa na área objeto da doação representa um importante vetor de crescimento local. Entre os principais benefícios, destacam-se:

- **Geração de empregos diretos e indiretos:** a implantação da atividade empresarial ampliará as oportunidades de trabalho para a população, contribuindo para a redução do desemprego e para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.
- **Aumento da arrecadação tributária:** com o funcionamento da empresa, haverá incremento na receita municipal por meio de tributos, fortalecendo a capacidade de investimento em políticas públicas.
- **Estímulo ao desenvolvimento regional:** a presença da empresa atrairá fornecedores, prestadores de serviços e novos investimentos, dinamizando a economia local e regional.
- **Responsabilidade social e comunitária:** além da contribuição econômica, a empresa poderá desenvolver projetos sociais e ambientais, reforçando o compromisso com a comunidade.

Dessa forma, a realização da licitação para a doação da área pública é imprescindível para assegurar que o processo seja conduzido de forma transparente e competitiva, garantindo que o município selecione a proposta mais vantajosa e que traga efetivos benefícios à coletividade.

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 processo licitatório, para a doação da área pública, objeto das matrículas nºs 34.871, 34.872, 34.873, 34.874, 34.219, 34.221, 34.223 e 52.294, 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 presente 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 das matrículas nºs 34.871, 34.872, 34.873, 34.874, 34.219, 34.221, 34.223 e 52.294, do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS, está localizada no lugar denominado Loteamento Escola Rural, com área superficial registrada de, aproximadamente, 2.704,00m².

Será de responsabilidade dos participantes a realização de levantamento da área licitada, para verificar a área superficial existente, apresentando o respectivo projeto.

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.

6 - ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES

Trata-se de doação de imóvel público urbano, constituído dos lotes objetos das matrículas nºs 34.871, 34.872, 34.873, 34.874, 34.219, 34.221, 34.223 e 52.294, do Cartório de Registro de Imóveis de Passo Fundo/RS.

7 - ESTIMATIVA DO VALOR DO IMÓVEL

O imóvel foi avaliado no valor total de R\$ 1.050.000,00 (um milhão e cinquenta 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.

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 – DA NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO DE LICITAÇÃO NA FORMA PRESENCIAL

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE, ao analisar o presente processo de licitação, entende pela necessidade de realização na forma presencial, em razão da natureza do objeto em disputa, que se trata de doação, cuja destinação impacta diretamente o desenvolvimento econômico e social do Município.

Em situações dessa relevância, a presença física dos licitantes e da comissão de licitação fortalece a transparência do processo e assegura que todos os atos sejam praticados em ambiente público.

A condução presencial permite que os participantes acompanhem em tempo real as decisões da comissão, recebam simultaneamente os esclarecimentos e tenham igualdade de acesso às informações.

Esse formato também facilita o controle social, já que cidadãos, imprensa e órgãos fiscalizadores podem presenciar o certame, reforçando o princípio da publicidade e reduzindo riscos de questionamentos posteriores.

Outro aspecto relevante é a segurança jurídica, pois a licitação presencial confere maior robustez ao procedimento, especialmente em processos que envolvem transferência de propriedade pública, afastando dúvidas quanto à lisura e legitimidade dos atos praticados.

Dessa forma, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE entende e afirma pela necessidade de realização de processo licitatório na forma presencial, garantindo-se a seleção da proposta mais vantajosa, com procedimento transparente e plenamente alinhado aos princípios da Lei nº 14.133/2021.

14 - 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, 20 de Julho de 2026.

Adolfo de Freitas
Secretário de Desenvolvimento Econômico