



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR

OBJETO – Alienação de bens terrenos do Novo Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas Giorgio Pili, de propriedade do Município, autorizada pelo legislativo através de lei específica, com infraestrutura em andamento, observadas as disposições da Lei nº 14.133/2021

1. INTRODUÇÃO

O presente Estudo Técnico Preliminar (ETP) constitui a primeira etapa do planejamento da contratação, com a finalidade de apresentar os estudos necessários para subsidiar a alienação dos Lotes do novo Distrito Industrial para Micro e Pequenas Empresas Giorgio Pili, no Município de Erechim.

O Município de Erechim, no exercício de sua competência constitucional de promoção do desenvolvimento econômico local, identifica a necessidade de estimular a instalação, a ampliação e consolidação de Micro e Pequenas Empresas visando:

- Geração de renda;
- Diversificação da base econômica local;
- Fortalecimento do empreendedorismo;
- Ampliação da arrecadação tributária futura, e
- Redução de desigualdades regionais dentro do território municipal.

Neste contexto o Município criou o Distrito para Micro e Pequenas Empresas Giorgio Pili, que atualmente está recebendo obras de infraestrutura, com lotes já individualizados, os quais poderão ser utilizados como instrumento de política pública de desenvolvimento econômico.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

A contratação tem como objetivo alienação de lotes do Novo Distrito Industrial para Micro e Pequenas Empresa que já contam com infraestrutura básica, serviços de pavimentação asfáltica, drenagem pluvial, rede de esgotamento sanitário, rede de abastecimento de água, sinalização viária, calçadas e cercamento.

Apesar de haver no Município outros distritos industriais observa-se:

- Dificuldade de acesso de Micro e Pequenas Empresas a áreas adequadas para instalação produtiva;
- Alto custo de aquisição de imóveis industriais no mercado privado;

O problema central consiste, portanto em como viabilizar o acesso de Micro e



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

Pequenas Empresas a áreas industriais adequadas, de forma econômica, transparente e alinhada ao interesse público, promovendo o desenvolvimento sustentável do município.

3. ALINHAMENTO DA CONTRATAÇÃO COM O PLANEJAMENTO DO MUNICÍPIO

As Obras de Infraestrutura do novo distrito estão previstas no Plano Plurianual (PPA), alinhando-se às diretrizes estratégicas de promoção industrial e estímulo ao empreendedorismo local. O investimento atende ainda às metas de inovação e infraestrutura urbana estabelecidas no planejamento estratégico municipal, promovendo o uso racional do solo e o fortalecimento da economia regional.

4. OBJETIVOS DA CONTRATAÇÃO/ALIENAÇÃO

4.1.Objetivo Geral:

Promover o desenvolvimento econômico local por meio da alienação de lotes do Novo Distrito Industrial Giorgio Pili, com critérios que valorizem não apenas o preço ofertado, mas principalmente a capacidade técnica e o impacto socioeconômico dos empreendimentos.

4.2.Objetivos específicos

- Facilitar a instalação de Micro e Pequenas Empresas no Município;
- Incentivar a geração de empregos formais;
- Garantir a ocupação produtiva dos lotes;
- Estimular atividades econômicas compatíveis com o planejamento urbano;
- Assegurar a função social do patrimônio público.

5. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

A presente demanda encontra respaldo, entre outros, nos seguintes dispositivos

-Lei nº 14.133/2021, especialmente:

- Art. 18 – Estudo Técnico Preliminar;
- Art. 28, Inciso II – Concorrência;
- Art. 33, Inciso III – Julgamento por técnica;
- Art. 76 – Alienação de bens imóveis;

-Lei Complementar nº 123/2006 – Estatuto Nacional da Microempresa e da Empresa de Pequeno Porte;

-Legislação municipal pertinente(Plano Diretor, Lei do Distrito Industrial)

6.LEVANTAMENTO DE ALTERNATIVAS DE SOLUÇÃO

6.1.Manutenção da Situação Atual



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

- Descrição: Permanência dos lotes sob domínio municipal sem destinação imediata;
- Desvantagens: Subutilização do patrimônio público, ausência de impacto econômico positivo.
- Conclusão: Alternativa inadequada.

6.2.Locação dos Lotes

- Descrição: Concessão de uso ou locação às empresas
- Vantagens: Manutenção da propriedade pública.
- Desvantagens: Menor atratividade para Micro e Pequenas Empresas; insegurança jurídica para investimentos de longo prazo.
- Conclusão: Alternativa parcialmente eficaz.

6.3.Alienação dos Lotes a preço de mercado

- Descrição: Venda pelo maior lance.
- Vantagens: Manutenção da propriedade pública.
- Desvantagens: Exclusão da prioridade para Micro e Pequenas Empresas, priorização do aspecto financeiro em detrimento do interesse público.
- Conclusão: Alternativa inadequada.

6.4.Alienação dos Lotes a preço de mercado e critérios técnicos

- Descrição: Alienação dos lotes por meio de CONCORRÊNCIA, COM JULGAMENTO POR MELHOR TÉCNICA, considerando:
 - Plano de negócios;
 - Geração de empregos;
 - Compatibilidade da atividade;
 - Capacidade técnica do proponente.
- Conclusão: Alternativa mais vantajosa.

6.5.Justificativa da Solução Escolhida

A alienação de lotes mediante Concorrência com critério de julgamento melhor técnica permite:

- Selecionar projetos que gerem maior retorno social e econômico;
- Garantir transparência e competitividade;
- Atender aos princípios da eficiência, economicidade, interesse público e desenvolvimento sustentável.

Trata-se da solução que melhor equilibrava vantagem econômica direta e benefícios indiretos de longo prazo para o Município.

7. JUSTIFICATIVA PARA REALIZAÇÃO DE LICITAÇÃO NA FORMA PRESENCIAL



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

A Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, Lei de Licitações e Contratos Administrativos, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, prevê em seu art. 17, §2º, que as licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica. Contudo, a norma traz exceção, conforme abaixo reproduzido:

Art. 17. O processo de licitação observará as seguintes fases, em sequência:

[...]

§ 2º As licitações serão realizadas preferencialmente sob a forma eletrônica, admitida a utilização da forma presencial, desde que motivada, devendo a sessão pública ser registrada em ata e gravada em áudio e vídeo. (grifo nosso)

Por conseguinte, em obediência a legislação pertinente, apresenta-se justificativa para a não utilização da concorrência, na sua forma eletrônica, optando-se pela modalidade de concorrência presencial, por diversas razões, quais sejam:

Considerando que o principal aspecto a ser observado no que se refere à opção pela modalidade presencial é a possibilidade de se imprimir maior celeridade à alienação dos lotes, visando o desenvolvimento econômico das empresas que futuramente se instalarão no Distrito Industrial das Micro e Pequenas Empresa Giorgio Pili, mas também o desenvolvimento e geração de empregos no Município, sem causar nenhum prejuízo à competitividade do certame.

Nesse sentido, a intenção da Administração é oportunizar empresas de menor porte e faturamento, a possibilidade de adquirirem imóvel para se instalarem no Distrito Industrial Giorgio Pili através de um processo célere, simplificado, eficiente e justo.

Considerando que a opção pela modalidade presencial da concorrência não produz alterações no resultado final do certame, pelo contrário, permite maior interação do Agente de Contratação com os licitantes, tornando mais fácil a didática e a resolução dos questionamentos que se apresentarem.

Considerando que o Município está preparado com recursos virtuais para a realização de licitações na modalidade eletrônica, como passou a ser a regra, contudo, as empresas que pretendem apresentar suas propostas para aquisição de lote, necessitarão fazer adesão a um sistema e buscar todas as informações para realizar uma única participação, levando em consideração ainda que não estão buscando fornecer bens ou serviços para o Município, mas sim apresentar propostas para aquisição de terreno.

Considerando que a modalidade presencial permite inibir a apresentação de propostas incompatíveis que atrasariam os procedimentos da modalidade eletrônica e aumentariam seus custos, assim como a possibilidade de esclarecimentos imediatos durante a sessão presencial e facilidade na negociação, verificação das condições de habilitação e execução da proposta.

Considerando ainda que as licitações na forma presencial **não foram extintas e nem revogadas**, e tem permissibilidade par adoção constante em lei, desde que de forma justificada, entende-se não haver impedimentos para a adoção da modalidade presencial no



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

presente caso.

Finaliza-se destacando que, a licitação na forma presencial, além de mais prática, fácil, simples, direta e acessível, atinge o seu fim, e fim único de toda licitação, qual seja garantir a observância do princípio constitucional da isonomia, permitindo a participação de quaisquer interessados que atendam aos requisitos exigidos em edital, mediante sessão pública, além de ser eminentemente público e aberto, não resultando desta forma qualquer prejuízo para a Administração.

Ainda, cabe ressaltar que as sessões realizadas pela modalidade presencial serão gravadas em áudio e vídeo, que serão parte integrante do processo, bem como são transmitidas ao vivo através do canal do YouTube da Prefeitura de Erechim.

8.JUSTIFICATIVA PARA INVERSÃO DE FASES

A Lei nº 14.133/21 traz no caput do art. 17 a habilitação como fase final do processo licitatório, ou seja, a análise dos documentos de habilitação fica reservada apenas à(s) empresa(s) vencedora(s) da licitação, conforme abaixo:

“Art. 17. O processo de licitação observará as seguintes fases, em sequência:

I - preparatória;

II - de divulgação do edital de licitação;

III - de apresentação de propostas e lances, quando for o caso;

IV - de julgamento;

V - de habilitação;

VI - recursal;

VII - de homologação.” (grifo nosso)

Nesse sentido, pode-se dizer que, mesmo com as alterações trazidas pela Lei de 14.133/21, as fases do certame permanecem as mesmas, contudo, a habilitação que antes era um ponto de corte e avaliação das empresas, via de regra, passa a ser uma exigência apenas para os vencedores.

Todavia, o §1º do art. 17, traz a possibilidade de utilizar a fase de habilitação em momento anterior às fases de apresentação e julgamento das propostas, conforme descrito abaixo:

Art. 17. [...] “§ 1º A fase referida no inciso V do caput deste artigo poderá, mediante ato motivado com explicitação dos benefícios decorrentes, anteceder as fases referidas nos incisos III e IV do caput deste artigo, desde que expressamente previsto no edital de licitação.” (grifo nosso)

No caso em tela, levando-se em consideração as particularidades do objeto e das etapas do certame (Melhor Técnica), a Administração entende que a inversão de fases, gerará celeridade, economicidade e facilidade nos trâmites processuais eis que, caso fosse



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

realizada toda a etapa de pontuação e classificação das licitantes de forma prévia a habilitação, conforme prevê o Edital, e ocorreria toda uma movimentação da Comissão Especial de Seleção, que é formada por servidores de diversas áreas e setores do Município, que se reúnem para essas análises, de forma concomitante às suas atividades de rotina que não podem parar.

Levando o acima exposto em consideração, caso, posteriormente a classificação, alguma das empresas participantes interessadas classificadas reste inabilitada, todo o processo de análise de documentos e quesitos de pontuação para classificação deverá ser refeito, suscitando novas reuniões da Comissão Especial e da Comissão de Contratação, consecutivamente, até que se encontre finalmente empresas habilitadas.

Por fim, em razão da justificativa apresentada, entende-se que a inversão de fases auxiliará a condução do processo com mais agilidade e economicidade, reduzirá a burocracia, mas manterá a rigidez do processo, garantindo ampla competitividade, em observância às etapas previstas no art. 17 da Lei 14.133/21, e a permissibilidade de seu §1º.

9. CONTRATAÇÕES CORRELATAS E/OU INTERDEPENDENTES

Para o pleno funcionamento do Distrito Industrial para Micro e Pequenas Empresas, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo deve ainda concluir processos de:

a) Contratação de empresa especializada para execução da infraestrutura do Novo Distrito Industrial para Micro e Pequenas Empresas Giorgio Pili.

b) Contratação de empresa especializada para execução da adutora e do reservatório de água, destinados ao abastecimento do Distrito Industrial.

c) Contratação de empresa especializada para execução da iluminação pública e rede elétrica, garantindo o fornecimento adequado de energia às futuras empresas instaladas.

10. RESULTADOS PRETENDIDOS

Com a execução da melhor solução, esperam-se os seguintes resultados:

a) Implantação de infraestrutura completa no Distrito Industrial, abrangendo a drenagem, pavimentação, demais serviços correlatos;

b) Disponibilização de novas áreas aptas à instalação de micro e pequenas empresas, fomentando o desenvolvimento industrial local;

c) Estímulo à geração de empregos diretos e indiretos, fortalecendo a economia municipal;

d) Aumento da arrecadação tributária decorrente da instalação de novas atividades produtivas;



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

- e) Melhoria das condições de acesso, logística e mobilidade urbana na região;
- f) Promoção da sustentabilidade, por meio do uso racional de recursos e da redução dos impactos ambientais.

11. PROVIDÊNCIAS PRÉVIAS AO CONTRATO

Algumas providências devem ser adotadas para melhor execução e acompanhamento da obra:

- a) A contratante deverá definir os agentes responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato;
- b) Definir a modalidade de licitação via edital;
- c) Indicar exigências de qualificação técnica;
- d) Elaborar edital e contrato acompanhando as diretrizes do Termo de Referência.

12. POSICIONAMENTO CONCLUSIVO

Após análise das alternativas e das condições técnicas e econômicas, a alienação de lotes mediante Concorrência com critério de julgamento melhor técnica mostra-se viável e necessária, atendendo ao interesse público e às diretrizes de desenvolvimento econômico do Município.

Erechim, 21 de julho de 2026.

Responsável(is) pela elaboração do ETP:

Documento assinado digitalmente
 **DIOGO DANIEL TODESCHINI**
Data: 21/07/2026 11:08:38-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Diogo Daniel Todeschini

Autoridade Competente pela aprovação do ETP:

Emerson Ricardo Schelski
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo